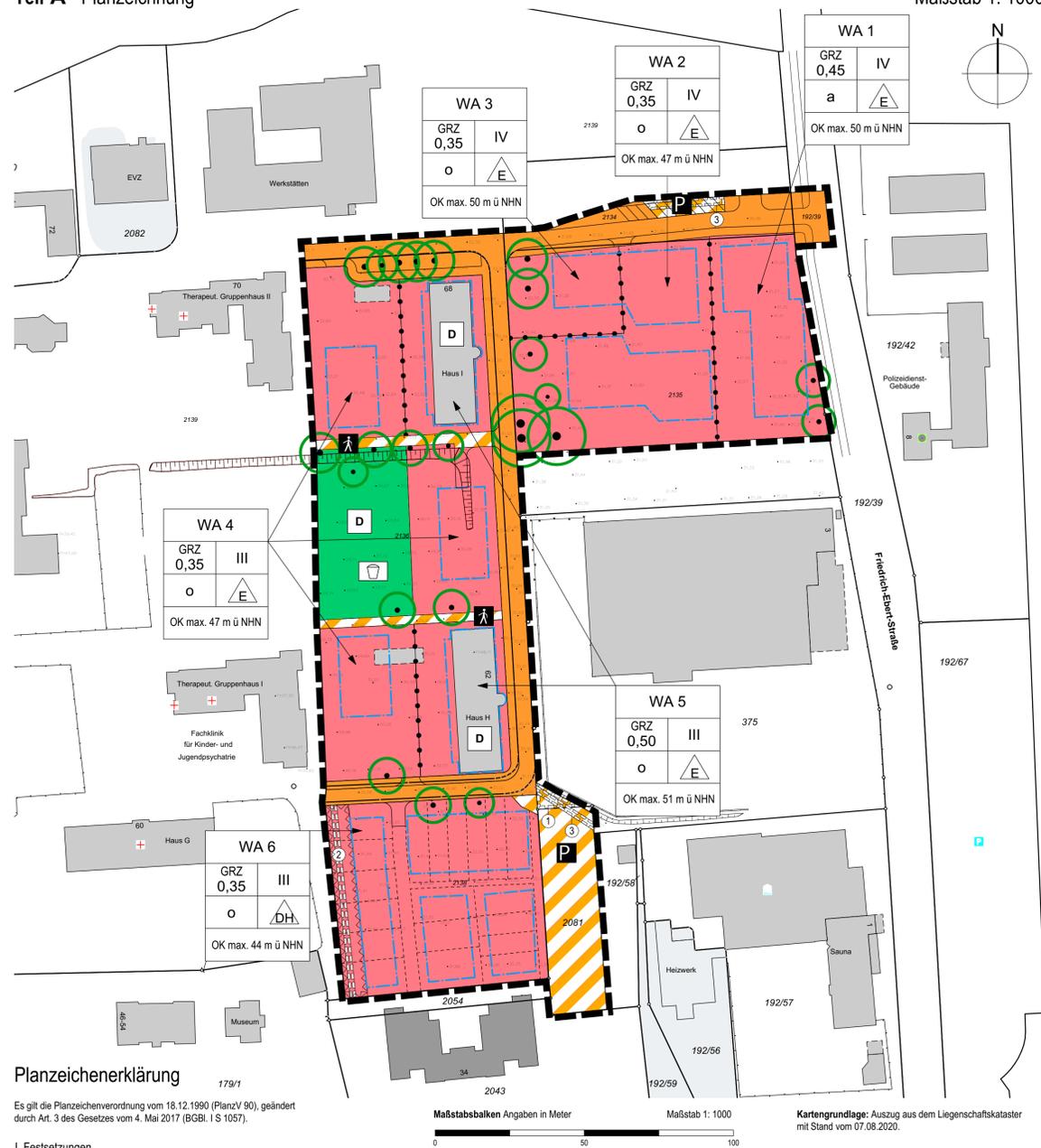


Satzung der Stadt Schleswig über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 A "Wohnbebauung Hesterberg"

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Ratsversammlung vom folgende Satzung der Stadt Schleswig über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 A "Wohnbebauung Hesterberg" für das Gebiet südlich der Wohnbebauung an der Schubstraße zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und dem Hesterberg, umfassend die Flurstücke 2136, 2137 und 2138 sowie Teile der Flurstücke 192/39, 375, 2081, 2134, 2135 und 2139 der Flur 6 in der Gemarkung Schleswig, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,40** Grundflächenzahl
- III / IV** Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- OK max.** Maximal zulässige Gebäudehöhe
- Bauweise und Bauformen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o** Offene Bauweise
 - a** Abweichende Bauweise
 - E** Nur Einzelhäuser zulässig
 - DH** Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- o** Straßenverkehrsflächen
 - P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Flächen für private Stellplätze
 - A** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
- o** Öffentliche Grünflächen
 - o** Kinderspielplatz
- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- o** Bäume - Erhaltung
- Stadterhaltung und Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

- Sonstige Planzeichen**
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - o** Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
 - o** Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - o** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 2081 der Flur 6 in der Gemarkung Schleswig zu belastende Fläche
 - o** Mit Leitungsrechten zugunsten der Schleswiger Stadtwerke 2 - Abwasserentsorgung und 3 - GmbH zu belastende Fläche
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
- o** Vorhandene Gebäude
 - o** Flurstücksgrenzen, vermark
 - o** Flurstücksgrenzen, unvermark
 - o** Flurstücknummer
 - o** Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung

Maßstab 1: 1000

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

- Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB müssen mindestens 10 % der Wohnungen so errichtet werden, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

- Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhennull (NHN).
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für der Grundfläche untergeordnete technische Anlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 wird eine maximale Sockelhöhe (Tiefgarage), bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 33,00 m über NHN festgesetzt.
- Im den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden. Dies gilt auch für Tiefgaragen mit einer maximalen Höhe von 33,00 m über NHN.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.
- Über dem im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zulässigen vierten Geschoss und dem im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 zulässigen dritten Geschoss ist kein weiteres Geschoss zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in offener Bauweise mit einer maximalen Länge von 60 m zulässig.
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für die in den WA 1 bis WA 3 zulässigen Tiefgaragen mit einer maximalen Höhe von 33,00 m über NHN.

4. Flächenbefestigungen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

- Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.
- Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgerechten Laubbaum heimischer Gehölzarten zu ersetzen. In den Abschnitten, in denen in den potentiellen Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume eingegriffen wird, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Baumwurzeln durchzuführen. Als Wurzelraum muss mindestens der Traubereich des Baumes angenommen werden.
- Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 63 heimische und standortgerechte Bäume (Quellfäit: Hst. 3kr., Stv. 18-20) zu pflanzen. Die Zuordnung zu den einzelnen Flächen ist wie folgt: WA 1: 5 Stück, WA 2: 7 Stück, WA 4: 11 Stück, WA 6: 16 Stück, private Stellplatzflächen: 7 Stück, Verkehrsflächen: 5 Stück, öffentliche Grünflächen: 2 Stück. Eine dreijährige Entwicklungspflege der Bäume ist sicherzustellen, sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgerechten Laubbaum der oben genannten Qualität zu ersetzen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBauO S-H)

Balkone:
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Balkone nur an der Westseite der Gebäude zulässig. Sie sind als Einzelbalkone (nicht als durchgehende Balkonanlage über die gesamte Gebäudelänge) auszuführen und dürfen in der Summe eines Geschosses nicht mehr als Zweidrittel der jeweiligen Fassadenlänge in Anspruch nehmen.

Dachfarbe und -material:
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind nur rotbraune, braune und ziegelrote (in Anlehnung an RAL 3002, 3003, 3009, 3011, 3016, 3031, 8001 bis 8017, 8023 bis 8025) Dachpfannen zulässig.

Dachgestaltung:
(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 sind nur Flachdächer zulässig. Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei den Hauptgebäuden untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind auch andere Dachformen zulässig.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 50° bis 60° zulässig. Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei den Hauptgebäuden untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind auch andere Dachformen zulässig.

(3) Die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist zulässig.

Fassadengestaltung:
(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 sind nur sandfarbene (in Anlehnung an RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014 und 1015) und rotbraune (in Anlehnung an RAL 3002, 3003, 3009, 3011, 3016, 8001 bis 8017, 8023 bis 8025) Ziegelfassaden zulässig. Für 30% der Fassadenfläche können auch andere Materialien zugelassen werden. Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei den Hauptgebäuden untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind auch andere Fassadenmaterialien und -farben zulässig.

(2) Die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an Fassaden ist im Rahmen der Fassadenfläche anderer Materialien zulässig.

(3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist als Material für die Außenhaut der Gebäude nur rotbrauner Klinker (in Anlehnung an RAL 3002, 3003, 3009, 3011, 3016, 8001 bis 8017, 8023 bis 8025) zulässig. Dies gilt nicht für Loggien und Balkone.

Ordnungswidrigkeiten:
Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Balkone, Dachfarbe und -material, Dachgestaltung und Fassadengestaltung gemäß den gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

Artenschutz

Bauzeilenbeschränkung
Gehölzrodungen, Baufeldfreimachung und Arbeiten an den Gebäuden dürfen nicht zwischen dem 1. März und dem 30. November durchgeführt werden.

Schaffung von Ersatzlebensräumen für Fledermäuse
Es sind fünfzehn Sommerquartier-Kästen in fünf Dreiergruppen, sowie neun Volumen-Quartiere in drei Dreiergruppen an den Gebäuden und/oder Großbäumen im Plangebiet in einer Mindesthöhe von 2,50 m in Südwest-, Süd- oder Südostausrichtung zu schaffen.

Schaffung von Ersatzlebensräumen für Brutvögel
Es sind sechs Nistkästen für Höhlenbrüter, vier Nistkästen für Gebäudebrüter und acht Nistkästen für Nischenbrüter in einer Mindesthöhe von 2,50 m in Ost- oder Südostausrichtung zu schaffen. Weiterhin sind zwei Nistkästen für Dohlen an den Außenfassaden oder als Einbau integrierter Brutnischen zu schaffen und vor direktem Lichteinfall zu schützen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich die eingetragenen Baudenkmale "Klinikgebäude - Haus I" (Objektnummer 12984, Hesterberg 62) und "Klinikgebäude - Haus H" (Objektnummer 12983, Hesterberg 68). Ebenso steht die als öffentliche Grünfläche festgesetzte ehemalige Laufbahn, das sogenannte Hippodrom unter Denkmalschutz. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 3 DSchG SH bedürfen Instandsetzungen und Veränderungen von Denkmalen sowie Veränderungen in der Umgebung von Denkmalen, die geeignet sind deren Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 08.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am 21.06.2021 erfolgt.
- Auf Beschluss der Ratsversammlung vom 08.06.2021 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB, wurde verzichtet.
- Die Ratsversammlung hat am den Entwurf der 4. Änderung des B-Plans Nr. 8 A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 4. Änderung des B-Plans Nr. 8 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.schleswig.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

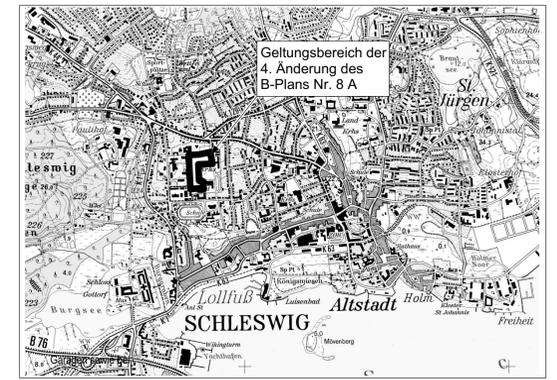
Schleswig, den
Stephan Dose
Bürgermeister

Schleswig, den
(Unterschrift)

Schleswig, den
Stephan Dose
Bürgermeister

11. Der Beschluss der 4. Änderung des B-Planes Nr. 8 A durch die Ratsversammlung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Schleswig, den
Stephan Dose
Bürgermeister



Stadt Schleswig

Kreis Schleswig-Flensburg

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 A "Wohnbebauung Hesterberg"

Entwurf für die öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom bis
(Datum) (Datum)

Stand: 27.04.2022



Regionalentwicklung
Schleswig-Flensburg
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Südenstr. 3
25885 Wester-Ortrand
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@oef.de

