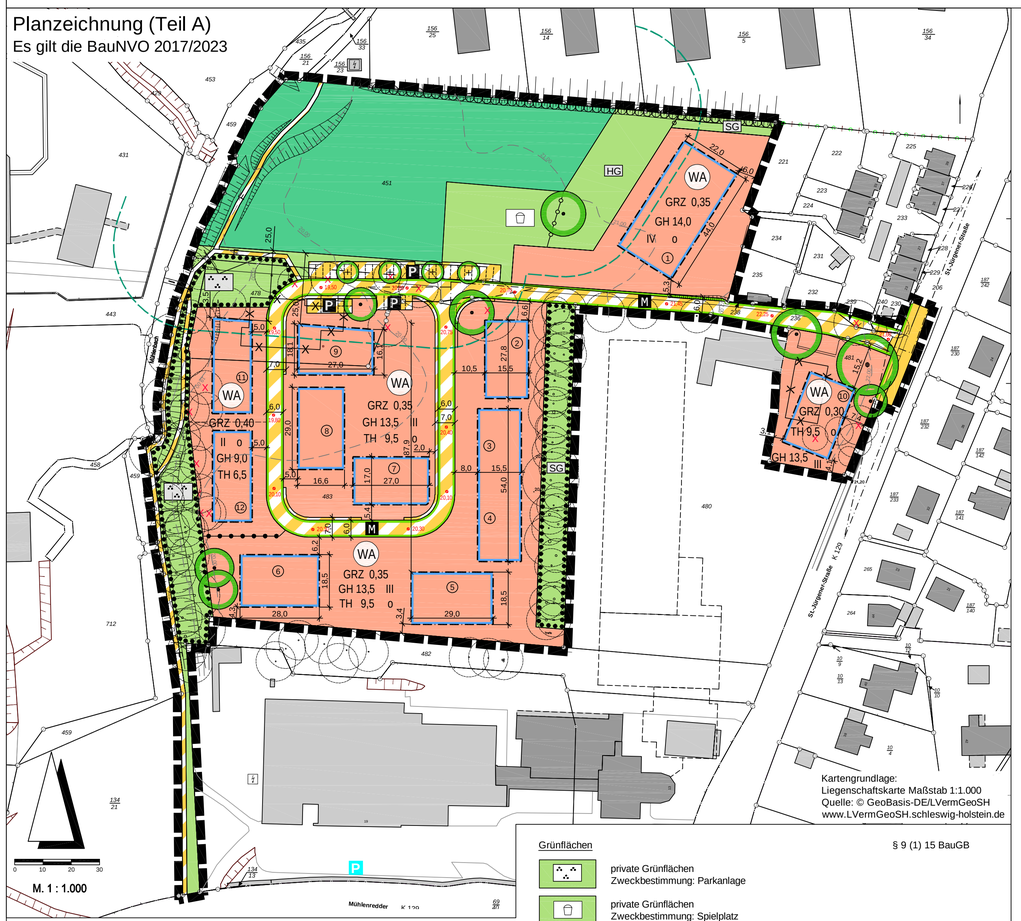
SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 - Gebiet östlich des Mühlenbachs, nördlich der Bebauung an der Straße 'Mühlenredder', westlich der St.-Jürgener-Straße und südlich der Bebauung an der Straße 'Drei Kronen'-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2023



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000
Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeoSH
www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB
GRZ 0,30	Grundflächenzahl, als Höchstmaß, hier: 0,30	§ 16, 17, 19 BauNVO
GR 13,5	zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß, hier: 13,5 m	§ 18 BauNVO
TH 6,5	zulässige Traufhöhe als Höchstmaß, hier: 6,5 m	§ 18 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 3	§ 20 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
0	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
M	- Mischverkehrsfläche	
P	- Parkplatz	
F	- Fußweg	

Grünflächen		§ 9 (1) 15 BauGB
	private Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage	
	private Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz	
HG	private Grünflächen Zweckbestimmung: Hausgarten	
SG	private Grünflächen Zweckbestimmung: Schutzgrün	
Flächen für die Landwirtschaft und Wald		§ 9 (1) 18 BauGB
	Wald	§ 9 (1) 18b
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		§ 9 (1) 20, 25 BauGB
+	Pflanzgebot für Einzelbäume (ohne Standortbindung)	§ 9 (1) 25a BauGB
	Erhaltungsgebot für Einzelbäume	§ 9 (1) 25b BauGB
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung der Art der Nutzung	§ 1 (4) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
483	Flurstücksbezeichnung	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
9	Bezeichnung der Baufelder	
	fortfallende Gebäude	
20,50	Höhenlinie (Höhen über NN)	
	Sichtdreieck	
20,50	geplante Straßenhöhe	
	fortfallende Bäume	
III. Nachrichtliche Übernahme		
	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (4) LNatSchG
	Waldabstandsstreifen. hier: 30 m	§ 24 LWaldG

TEXT (TEIL B)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

2.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für technisch notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen mit einer Grundfläche, die max. 5 % des Hauptbaukörpers entspricht, um bis zu 1,50 m überschritten werden.

2.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,00 m ab Oberkante Erdgeschossfertigfußboden begrenzt.

2.4 In den Bauflächen 1, 7, 8 und 9 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für die Grundfläche von baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.

3 Höhenlage baulichen Nutzung § 9 Abs. 3 BauGB

3.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der mittleren Höhe des zum Gebäude gehörenden Abschnittes der Erschließungsstraße, gemessen am äußeren Rand der Straße, liegen.

4 Garagen und überdachte Stellplätze § 12 Abs. 6 BauNVO

4.1 Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze nur mit einem Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)

5.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO

6 Dächer

6.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer und nur mit nicht glänzenden Dacheindeckungsmaterialien in Schwarz oder Grautönen zulässig. Innerhalb der Baufläche 1 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer und nur als Gründächer zulässig.

6.2 Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 20° und 35° zulässig. Innerhalb der Baufläche 1 sind nur Dachneigungen zwischen 0° und 5° zulässig.

6.3 Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

6.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ sowie Garagen und Carports dürfen nur mit einem Gründach errichtet werden.

7 Außenwandmaterial

7.1 Als Außenwandmaterial dürfen nur Verblendmauerwerk, Klinkerriemchen oder Putz zur Anwendung kommen. Mauerwerk kann gestrichen oder geschlämmt werden. Zur Verkleidung untergeordneter Bauteile (auch Giebeldreiecke) sind auch andere Materialien zulässig.

7.2 Garagen, Carports, Wintergärten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

8 Einfriedungen

8.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin nur in Form von Schnitthecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Zur erschließungsseitigen Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf eine Höhe von 1,20 m nicht überschritten werden. Grundstücksseitig kann ein die Hecken nicht überragender Zaun vorgesehen werden.

III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

9.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig.

9.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

9.3 Stellplätze mit ihren Zufahrten und die öffentlichen Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen

9.4 Die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß des festgesetzten Knicks nicht zulässig.

9.5 Innerhalb der "Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 40 cm (gemessen in 1 m Höhe) dauerhaft im Bestand zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz jeweils ein standortgerechter Laubbaum heimischer Gehölzarten zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind Pflegemaßnahmen zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit im Bereich der Fußwege.

9.6 Die private Grünfläche 'Hausgarten' ist durch die Erhaltung von Bestandsbäumen und Neuanpflanzungen mit mindestens 10 Laubbäumen zu gestalten. Bei Neuanpflanzungen sind standortgerechte großkronige Laubbaumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.

9.7 Innerhalb der Seitenstreifen der Straßenverkehrsflächen ist zwischen den Parkständen je 5 Parkplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte klein- bis mittelkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.

9.8 Auf Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätze ist im Umfeld der Stellplätze je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte klein- bis mittelkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.

9.9 Bei Baumpflanzungen innerhalb von versiegelten Flächen sind wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben von mindestens 12 m² vorzusehen. Die Bäume erhalten einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m³, bei einer Tiefe von mindestens 1,5 m. Die Erweiterung des Wurzelraumes erfolgt unter Verwendung zertifizierten überbaubaren Substrats.

9.10 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen.

9.11 Geplante und zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

IV SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN

10 Schalltechnische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die nachfolgenden schalltechnischen Festsetzungen gelten ausschließlich für den Bereich des Baufeldes Nr. 10.

10.1 Fenster von schutzbedürftigen Räumen müssen mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden. Auf eine raumlufttechnische Anlage bzw. auf eine schallgedämpfte Belüftungseinrichtung kann verzichtet werden, sofern die schutzbedürftigen Räume zur Lüftung mindestens ein Fenster an der von der K 129 abgewandten Gebäudeseite besitzen.
Schutzbedürftig sind gemäß DIN 4109 generell die folgenden Raumtypen:
- Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen,
- Schlafräume einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten,
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume,
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

10.2 Der Erholung dienende Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Terrassen und Balkone müssen auf der von der K 129 abgewandten Gebäudeseite bzw. ohne Sichtverbindung zur K 129 angeordnet werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt sind.

10.3 Zum Schutz vor Außenlärm ist die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise" zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel können der Abbildung 1 auf der Planzeichnung entnommen werden.

10.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

V ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

11 Artenschutzrechtliche Hinweise

11.1 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für Fledermausarten wird das Anbringen von mind. 8 Fledermauskästen an Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt.

11.2 Als vorgezogener Ausgleich für die entfallenden Niststandorte von Brutvögeln sind an Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mind. 8 universelle Nistkästen mit ovalem Einflugloch für Höhlenbrüter anzubringen.

11.3 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln und Fledermäusen sind die Beseitigung von Gehölzen und der Rückbau von Gebäuden nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist eine biologische Baubegleitung durchzuführen.

11.4 Für die Beleuchtung der Verkehrsflächen und Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen, nach unten abstrahlend auszurichten und bedarfsorientiert einzusetzen.

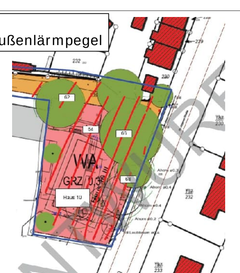
12 Sonstige Hinweise

12.1 DIN-Normen
Die im Text (Teil B) benannten DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

12.2 Waldabstand
Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Gemäß § 24 LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.
Sofern seitens der Bauaufsicht keine brandschutztechnischen Bedenken hinsichtlich der später zu errichtenden Gebäude bestehen, stellt die untere Forstbehörde eine Unterschreitung des Waldabstandes um 5 Meter in Aussicht. Hinsichtlich ebenerdiger Stellplätze gilt diesbezüglich eine Unterschreitung um 10 Meter. Die Ausnahmen sind im konkreten Bauantragsverfahren zu beantragen

12.3 Ordnungswidrigkeiten
Nach § 84 Abs. 1 LBO-SH handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen im Abschnitt II zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.

Abbildung 1:
Maßgebliche Außenlärmpegel



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschuss vom .....2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am ..... erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Der Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschuss hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.schleswig.de veröffentlicht. Zeitgleich haben die Unterlagen während der Sprechstunden öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.schleswig.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schleswig, den ....
Stephan Dose
Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthaltenm und maßstabsgerecht dargestellt sind

Schleswig, den ....
(Unterschrift)

8. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Ratsversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schleswig, den ....
Stephan Dose
Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schleswig, den ....
Stephan Dose
Bürgermeister

11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Schleswig, den ....
Stephan Dose
Bürgermeister

VORHABNENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER STADT SCHLESWIG

Gebiet östlich des Mühlenbachs, nördlich der Bebauung an der Straße 'Mühlenredder', westlich der St.-Jürgener-Straße und südlich der Bebauung an der Straße 'Drei Kronen'

Stand: 24.03.2025