

SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 102 - Auf der Freiheit - Zentralbereich

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 102 - 'Auf der Freiheit - Zentralbereich'- für das Gebiet zwischen der Kreisbahntrasse und der Schlei sowie zwischen den Gebieten 'Auf der Freiheit' Ostteil und Westteil, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A) Es gilt die BauNVO 2017/2021



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB
MI	Mischgebiete	§ 4 BauNVO
SO 1.1	Sonstige Sondergebiete, hier: Kultur	§ 11 BauNVO
SO 1.2	Sonstige Sondergebiete, hier: Parkhaus	§ 11 BauNVO
SO 1.3	Sonstige Sondergebiete, hier: Einzelhandel mit Wohnen	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,4	§ 16, 17, 19 BauNVO
900 m²	zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier: 900 m²	§ 16, 17, 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 3	§ 16, 20 BauNVO
GH 20,0	Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über NHN, hier: 20,0	§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
—	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
Verkehrsräume		
—	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
[F/R]	Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg	
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	§ 9 (1) 4 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		
—	Schmutzwasserpumpwerk	§ 9 (1) 14 BauGB
Grünflächen		
—	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
—	öffentlich	
—	privat	
—	Zweckbestimmung hier: Parkanlage	
—	Zweckbestimmung hier: Badegelegenheit	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
—	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
—	Bezeichnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
M1		

Abbildung 1: zu Textziffer 5.4



Abbildung 2: zu Textziffer 5.1 und 5.2



TEXT (TEIL B)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstige Sondergebiete, § 11 BauNVO

SO 1.1 SO Kultur
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines kulturellen Veranstaltungszentrums einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.
zulässig sind:
1. ein kulturelles Veranstaltungszentrum einschließlich einer Freiluftbühne,
2. die dem Veranstaltungszentrum zu- und untergeordneten Schank- und Speisewirtschaften,
3. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.

SO 1.2 SO Parkhaus
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Parkhauses.
Zulässig ist ein Parkhaus einschließlich der dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen.

SO 1.3 SO Einzelhandel mit Wohnen
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes mit Einrichtungen zur Nahversorgung sowie Wohnnutzungen und untergeordnet auch Gewerbenutzungen einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.
zulässig sind:
In Erdgeschoss:
1. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmärkte - Verbrauchermarkt) mit einem vorwiegend den periodischen Bedarf abdeckenden Warensortiment und dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen,
2. sonstige Läden, Schank- und Speisewirtschaften
In den Obergeschossen:
3. Wohnungen,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
ausnahmsweise können in den Obergeschossen auch folgende Nutzungen zugelassen werden:
5. sonstige nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Anlagen für Verwaltungen,
8. Räume für freie Berufe.
Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist ein Lebensmittelmarkt - Verbrauchermarkt mit folgenden Sortimenten zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m²
- sonstige aperiodische Sortimente mit einer Verkaufsfläche von max. 140 m²

II. Darstellung ohne Normcharakter

— vorhandene Grundstücksgrenzen
290 Flurstücksnummer
4 Bezeichnung der Bauflächen
— vorhandene Bäume
— vorhandene Gebäude

III. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (5) u. (6) BauGB
§ 73 WHG
§ 21 (1) LNatSchG
§ 35 LNatSchG

— Pflanzung von Einzelbäumen ohne Standortbindung § 9 (1) 25a BauGB
— Erhaltung von Einzelbäumen § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichnungen

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
— Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) 3 BauGB
— Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 (4) BauNVO
— Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.2 Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Ferienwohnungen nicht zulässig.
- Innerhalb der Baufläche 1 ist im Sockelgeschoss (Geschoss, dessen Oberkante im Mittel max. 1,40 m über die angrenzende Geländeoberkante hinausragt) lediglich die Unterbringung von Stellplätzen sowie von Abstell- und Nebenräumen zulässig.

1.3 Mischgebiete, § 6 BauNVO

- Innerhalb der Baufläche 2 ist im Sockelgeschoss (Geschoss, dessen Oberkante im Mittel max. 1,40 m über die angrenzende Geländeoberkante hinausragt) lediglich die Unterbringung von Stellplätzen sowie von Abstell- und Nebenräumen zulässig.

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

- Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf NHN (Normalhöhennull).
- 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.
- Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Solaranlagen auf den Dächern um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- In der Baufläche 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für die Grundfläche von baulichen Anlagen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO um 100 % (bis zu einer GRZ von 0,8) überschritten werden. Dies gilt auch für Tiefgaragen, die im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen, einschließlich Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- In den Bauflächen 1 und 2 sind oberirdische Stellplätze unzulässig. Der erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen nachzuweisen. (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Werden in dem allgemeinen Wohngebiet schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 im Bereich der in der nebenstehenden Abbildung 2 rot markierten Fassaden zu führen. Der zugrunde zu legende maßgebliche Außenlärmpegel (La) beträgt 61 dB. Diese Festsetzung gilt für schutzbedürftige Räume an Fassaden auf der Baugrenze und für Fassaden, die sich in einem Abstand von bis zu 5 m zu diesen befinden.
- Werden in dem allgemeinen Wohngebiet im Bereich der in der nebenstehenden Abbildung 2 rot markierten Bereich schutzbedürftige Räume errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden. Diese Festsetzung gilt für schutzbedürftige Räume an Fassaden auf der Baugrenze und für Fassaden, die sich in einem Abstand von bis zu 5 m zu diesen befinden.

6. Naturschutzrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindung für Bepflanzungen
- Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.
- Die im Bereich der Schleiökote gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1, M2 und M3 sind naturnah mit ruderalen Pflanzenbewuchs bzw. innerhalb der Biotope als Brackwasserrieholz zu belassen. Gärtnereische Pflegemaßnahmen (z.B. Zieranpflanzungen, Rückschnitt oder Beseitigung der Vegetation) sind nicht zulässig. Eine Entnahme des Aufwuchses von nicht heimischen Gehölzen, wie z.B. Karthoffelrose *Rosa rugosa* oder Balsampappel *Populus balsamifera* ist zulässig. Im Bereich der Maßnahmenfläche M 2 ist zudem ein jährlicher Rückschnitt des Gehölzaufwuchses zulässig.

7. Baugestalterische Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH

- In den Bauflächen 1 bis 5 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Gründächer zulässig.
- In den Bauflächen 1 bis 5 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Flachdächer oder fach geeignete Dächer zulässig.
- Die Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern ist zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ sowie Garagen und Carports dürfen nur mit einem Grunddach errichtet werden.
- In den Bauflächen 1 bis 5 sind als Fassadenmaterial nur Verblendsteine oder Klinkerfassaden in hellen braunen, beige und grauen Farbtonen zulässig. Für untergeordnete Bauteile sowie das jeweils oberste Geschoss sind auch andere Materialien zulässig.
- In den Bauflächen 1 bis 6 sind als Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig. Entlang der Planstraße E sind keine Einfriedigungen zulässig.

8. Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßen-gesetzes (WasserG) in der derzeit gültigen Fassung wieder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihre Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsfahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferne weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natrumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen, Baustellenbeleuchtung sowie Straßen- und Gehweg-beleuchtung usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

9. Artenschutzrechtliche Hinweise

- Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzbesetzungen innerhalb des Zeitraumes 01.10. bis 28.02. durchzuführen und Abrisse oder Erweiterungen von Bestandsgebäuden im Zeitraum 01.09. bis 14.03. zu beginnen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten vorhanden sind.
- Zum Schutz von Fledermäusen sind Abrisse oder Erweiterungen von Bestandsgebäuden innerhalb des Zeitraumes 01.12. bis 28.02. zu beginnen und die Fällung von Bäumen mit Tagessquartier-potenzialen im Zeitraum 01.12. bis 28.02. durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind.

10. Sonstige Hinweise

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 20.04.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom bis zum durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Ratsversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht 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 auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.schleswig.de ins Internet eingestellt.
- 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
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücks-grenzen und -bezeichnungen in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Schleswig, den
(Unterschrift)
- Die Ratsversammlung hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 102, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Schleswig, den
Stephan Dose
Bürgermeister
- 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

BEBAUUNGSPLAN NR. 102 DER STADT SCHLESWIG

AUF DER FREIHEIT - ZENTRALBEREICH
Gebiet zwischen der Kreisbahntrasse und der Schlei sowie zwischen den Gebieten 'Auf der Freiheit' Ostteil und Westteil



STAND: 14.02.2022