

SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 100 'AN DEN WICHELKOPPELN' - GEBIET WESTLICH DES KATTENHUNDER WEGES, SÜDLICH DES GEWERBEGEBIETES "RATSTEICH", ÖSTLICH DES SCHULWALDES UND NÖRDLICH DER OSCAR-BEHRENS-STRAßE -



TEXT (Teil B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung unzulässig.
- Höhenlage baulichen Nutzung § 9 Abs. 3 BauGB
2.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsfähigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,5 m über der befahrbaren Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück liegen. Bei ansteigendem Gelände ist diese Höhe dem anstehenden Höhenunterschied nach Erschließung der Baugrundstücke anzupassen. Dabei ist der Höhenunterschied zwischen Verkehrsfläche und der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite der baulichen Anlage anzunehmen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO
- Dächer
3.1 Die Dacheindeckung ist nur in matten schwarzen oder schwarzgrauen (anthrazitfarbenen) Ziegeln oder Dachsteinen sowie als Gründach zulässig. Glänzende und glasierte Oberflächen sind ausgeschlossen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dächern sind von den Gestaltungsfestsetzungen ausgenommen.
3.2 Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 5° und 45° zulässig.
3.3 Garagen, Carports, Wintergärten und Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- Außenwandmaterial
4.1 Als Außenwandmaterial dürfen nur Putz und Verblendmauerwerk zur Anwendung kommen. Mauerwerk kann gestrichen oder geschlämmt werden. Zur Verkleidung untergeordneter Bauteile (auch Giebel- dreiecke) ist auch Holz oder Schiefer zulässig.
4.2 Garagen, Carports, Wintergärten und Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

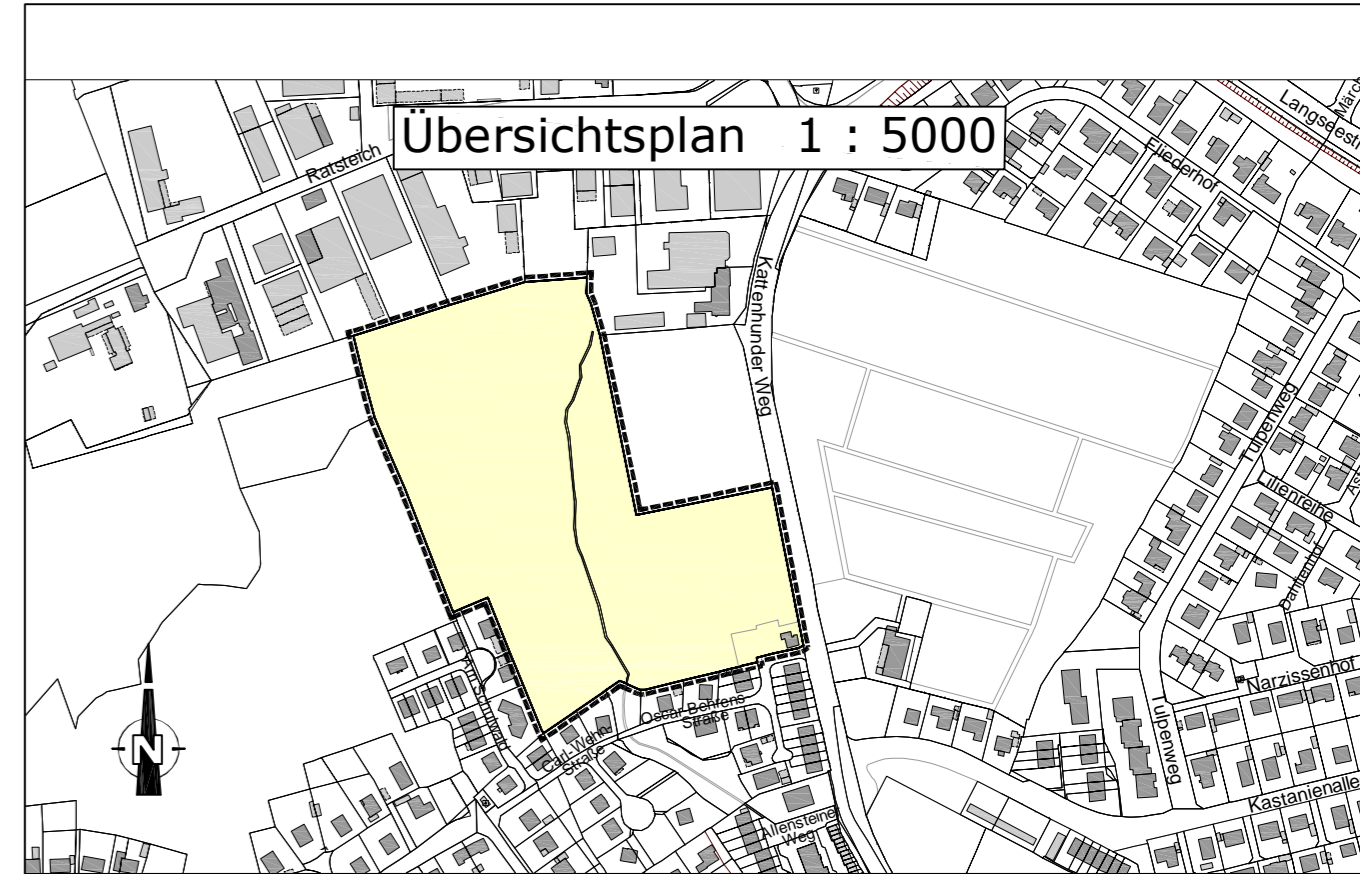
III. GRÜNÖRDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
5.1 Öffentliche Grünflächen
Die Anlage von Wegen erfolgt in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise. Die als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) dargestellten Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Maximal 6 Schnitte pro Jahr.
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nm, 20 und 25 BauGB)
6.1 Bei den anzupflanzenden Bäumen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In Verkehrsflächen sind die Bäume gegen Überfahren zu schützen.

IV. SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN

- Schalltechnische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 Außenwohnbereiche in Form von Balkonen, Terrassen etc. sind im Bereich östlich der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Linie 55 dB(A) tags nur an der straßenabgewandten Seite zulässig.
7.2 Werden in dem Bereich mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{A} > 61$ dB (A) 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 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_{A}) kann dem u. g. Plan entnommen werden.
7.3 Für den Schlaf dienende Räume östlich der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Linie 45 dB (A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schalldämmte Lüftungen vorzusehen.
7.4 Bei nach Norden ausgerichteten Fassaden sind oberhalb des Erdgeschosses nur zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Dazu gehören u. a. Wohnküchen, Wohnräume sowie Schlaf- und Kinderzimmer, nicht jedoch Flure, Treppenhäuser, Bäder und Abstellräume usw.
7.5 Bei nach Norden, Osten und Westen ausgerichteten Fassaden der Riegelbebauung (Baufeld A in der Planzeichnung) sind nur zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Dazu gehören u. a. Wohnküchen, Wohnräume sowie Schlaf- und Kinderzimmer, nicht jedoch Flure, Treppenhäuser, Bäder und Abstellräume usw.
7.6 Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.
- ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
8. Artenschutzrechtliche Festsetzungen
8.1 Als Ausgleichsmaßnahmen für Fledermausarten wird das Anbringen von 10 Fledermaushöhlen und 10 Spaltenkästen an Bäumen festgesetzt. Die Aufhängung erfolgt im angrenzenden Schulwald sowie auf dem angrenzenden Domfriedhof. An Gebäuden sind 5 Fledermaushöhlen und 10 Spaltenkästen anzubringen. Die Anbringung erfolgt an der geplanten Feuerwache am Kattenhunder Weg sowie am Gebäude des Jugendaufbauwerkes (Maßnahmen A-1 und A-2 der Artenschutzrechtlichen Prüfung).
8.2 Als Ausgleich für die entfallenden Niststandorte von Brutvögeln sind an Bäumen 20 Nistkästen und 2 Starenkästen anzubringen, sowie an Gebäuden 20 Nistkästen für Gebäudebrüter. Die Anbringung erfolgt im angrenzenden Schulwald, im Bereich des Domfriedhofes sowie an der geplanten Feuerwache am Kattenhunder Weg und dem Gebäude des Jugendaufbauwerkes (Maßnahmen A-4 bis A-6 der Artenschutzrechtlichen Prüfung). Die genaue örtliche Festlegung der Standorte für die vorgenannten Fledermausquartiere (Ziff. 11.1) und Vogelnistkästen (Ziff. 11.2) hat unter fachlicher Beratung zu erfolgen. Sollten sich die genannten Standorte für die Maßnahmen A-1, A-2, A-4, A-5 und A-6 als nicht geeignet erweisen, sind alternative geeignete Standorte zu wählen.

- Als externer artenschutzrechtlicher Ausgleich für Brutvögel wird eine Fläche von 0,483 ha festgesetzt, davon sind 0,32 ha Gehölzfläche und 0,163 ha Sukzessionsfläche. Dieser Ausgleich erfolgt auf den Flurstücken 21/6 und 22/4, Flur 3 (Lärmschutzwall an B 201). Die Gehölzfläche ist mit einheimischen vorwiegend strauchförmigen Gehölzen herzustellen. Die Pflanzung erfolgt mit einem Reihenabstand von 2 m, einem Pflanzabstand von 1 m und ist mit einem 150 cm hohen Wildschutzzäun einzufrieden (Maßnahme A-3 der Artenschutzrechtlichen Prüfung).
- Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln oder des Zerstörens von Nestern mit Eiern sind die Eingriffe in die Fläche (gegenwärtig offenes Grünland) außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Diese reicht von Mitte Mai bis Ende August (Maßnahme V-1).



Bebauungsplansatzung

Satzung der Stadt Schleswig über das Gebiet westlich des Kattenhunder Weges, südlich des Gewerbegebietes "Ratsteich", östlich des Schulwaldes und nördlich der Oscar-Behrens-Straße
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 100 'An den Wichelkoppeln' - für das Gebiet westlich des Kattenhunder Weges, südlich des Gewerbegebietes "Ratsteich", östlich des Schulwaldes und nördlich der Oscar-Behrens-Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schleswig am ... erfolgt.	Auf Beschluss der Ratsversammlung vom ... wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen
Schleswig, den ... Dr. A. Christiansen Bürgermeister	Schleswig, den ... Dr. A. Christiansen Bürgermeister
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 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 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Schleswig, den ...
Schleswig, den ... Dr. A. Christiansen Bürgermeister	Schleswig, den ... Dr. A. Christiansen Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... im Amtsblatt für die Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht worden. / Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 i. V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung vom ... bis zum ... geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist begründet worden, dass Anregungen nur zu den geäußerten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Interessierten schriftlich oder mündlich zu Protokoll vorgebracht werden können am ... im Amtsblatt für die Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht worden. / Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 i. V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Schleswig, den ... Dr. A. Christiansen Bürgermeister	Schleswig, den ... Dr. A. Christiansen Bürgermeister
Die Ratsversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am ... entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind. Schleswig, den ...
Schleswig, den ... Dr. A. Christiansen Bürgermeister	Schleswig, den ... Dr. A. Christiansen Bürgermeister
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom ... gebilligt.	Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am ... 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 ... Dr. A. Christiansen Bürgermeister	Schleswig, den ... Dr. A. Christiansen Bürgermeister
Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.	Schleswig, den ... Dr. A. Christiansen Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
F	Fläche für Gemeinbedarf, hier: Feuerwehr	§ 9 (1) 5 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß, hier: 0,40	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier: 2	§ 18, 20 BauNVO
FH 10,0 m	Firsthöhe in m über der Höhe des Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß, hier: 10,0 m	§ 18 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Bauzone		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO § 22 (3) BauNVO
Verkehrsflächen		
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
M	Mischverkehrsfläche	
P	öffentliche Parkfläche	
F/R	Fuß-/Radweg	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung		
RRB	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltebecken	§ 9 (1) 14 BauGB
KNW	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Kalte Nahwärme	§ 9 (1) 14 BauGB
Grünflächen		
□	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz	§ 9 (1) 15 BauGB
□	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage	§ 9 (1) 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
●	Pflanzgebiet für Einzelbäume (ohne Standortbindung)	§ 9 (1) 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

—	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Schleswig	§ 9 (1) 21 BauGB
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
—	Lärmschutzwand	
—	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Altlastenverdacht	§ 9 (5) 3 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 (4) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
—	Flurstücksbezeichnung	
—	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
—	fortfallende Gebäude	
—	Höhenlinie (Höhen über NN)	
—	geplante Straßenhöhe	
—	Kennzeichnung des Baufeldes	
—	Schnitt Lärmschutzwand	
III. Nachrichtliche Übernahme		
—	Waldabstandstreifen, 30 m	§ 24 LWaldG
—	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG
—	verrohrter Vorflutgraben B	
—	Anbauzone an der K 63, hier: 15 m	§ 29 StrWG

Schnitt A - A

