

Satzung der Stadt Schleswig über den Bebauungsplan Nr. 104 für das Gebiet westlich der St.-Jürgener-Straße, nördlich der Straße Mühlenredder

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 104 - für das Gebiet westlich der St.-Jürgener-Straße, nördlich der Straße Mühlenredder -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2023



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen BauGB
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
SO	sonstiges Sondergebiet - Werkstätten	§ 9 (1) 1 BauGB § 11 (2) BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GR 6.000 m²	zulässige Grundfläche, hier: 6.000 m²	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 16, 17, 19 BauNVO
Bauweise, Baugrenze		
---	Baugrenze	§ 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
Verkehrsflächen		
■	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
privat	- Privatstraße	
Grünflächen		
■	private Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
SCH	Zweckbestimmung Schutzgrün	

TEXT (TEIL B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet - Werkstätten** (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 'Werkstätten' dient der Errichtung von baulichen Anlagen, die für den Betrieb von Werkstätten für Menschen mit Behinderungen erforderlich sind sowie von Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke für Menschen mit Behinderungen.

zulässig sind:

 - Werkstätten (insbes. für die Arbeitsbereiche Zerspanung, Schlosserei, E-Montage),
 - Betreuungs- und Fördereinrichtungen für Menschen mit Behinderungen,
 - Räume für die Verwaltung der Einrichtung,
 - erforderliche Nebenanlagen,
 - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Die Höhe der baulichen Anlagen darf max. 9,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante liegen.
 - Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Firsthöhe auf höchstens 5,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Gebäude darf nicht höher als 22,00 Meter über NHN liegen. Für das Bestandsgebäude im Nordosten des Plangebietes gilt diesbezüglich eine Höhe von 22,50 Meter über NHN.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die 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.
 - Stellplätze für Pkw und deren Zufahrten sind aus fugenreichem Material mit wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster mit hohem Fugenanteil).
 - Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) im Plangebiet zu versickern. Ein Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation in der St.-Jürgener-Straße ist zulässig.

	vorhandene, zu erhaltende Bäume	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Flurstücksgrenze, vorhanden	
	Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude	
	entfallende Gebäude	
	entfallende Bäume	
	vorhandene Geländehöhe in Meter über NHN	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am erfolgt.
 - Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
 - 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.
 - Der Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum im Internet unter www.schleswig.de nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zeitgleich habe die Unterlagen während der Sprechstunden öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und 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.
 - 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
- Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 104 folgende Maßnahmen zugeordnet:
 - Pflanzung von 19 heimischen, standortgerechten Laubbäumen auf dem Flurstück 1/4 der Flur 17, Gemarkung Schleswig. Es sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Pflanzung von 15 heimischen, standortgerechten Laubbäumen auf dem Flurstück 66/26 der Flur 17, Gemarkung Schleswig. Es sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)
 - Dachform und Dachneigung
 - Die Gebäudeteile mit zwei Vollgeschossen sind mit einem Flachdach auszuführen.
 - Die Gebäudeteile mit einem Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung zwischen 6° und 20° auszuführen. Untergeordnete Gebäudeteile können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - Dacheindeckung
 - Bei geneigten Dächern sind nur Dacheindeckungen in anthrazit und schwarz zulässig.
 - Flachdächer gem. Ziffer 6.1.1 sind nur als Gründächer zulässig.
 - Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - Außenwandmaterialien
 - Als Außenwandmaterialien sind nur Sichtmauerwerk aus hellen bzw. beige Klinkern, Sandwichelemente und Glas zulässig.
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - Artenschutzrechtliche Hinweise**
 - Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen oder des Zerstörens von Sommer- bzw. Tagesquartieren ist die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.11. durchzuführen.
 - Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen oder des Zerstörens von Winterquartieren ist die Beseitigung der 8 Kopflinden außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.11. durchzuführen. Zudem ist kurz vor der Fällung der Bäume eine intensive Besatzkontrolle durch fachkundiges Personal vorzunehmen.
 - Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln oder des Zerstörens von Nestern mit Eiern ist die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
 - Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
 - Sonstige Hinweise**
 - Die im Text (Teil B) benannten DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Schleswig, den
(Unterschrift)
- Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 104, 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
- 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
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 104 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

BEBAUUNGSPLAN NR. 104 DER STADT SCHLESWIG

GEBIET WESTLICH DER ST.-JÜRGENER-STRASSE NÖRDLICH DER STRASSE MÜHLENREDDER



STAND: 06.06.2025