

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.



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:

- ein kulturelles Veranstaltungszentrum einschließlich einer Freiluftbühne,
- dem Veranstaltungszentrum zu- und untergeordneten Schank- und Speisewirtschaften,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.

SO 1.2 SO Parkhaus

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Parkhauses.

Zulässig ist ausschließlich ein Parkhaus.

SO 1.3 SO Einzelhandel mit Wohnen

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes mit Einrichtungen zur Nahversorgung sowie Wohn- und Gewerbenutzungen einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

zulässig sind:

- Im Erdgeschoss:**
- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt - Verbrauchermarkt) mit einem vorwiegend den periodischen Bedarf abdeckenden Warensortiment und dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen,
 - sonstige nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe,
 - Betriebe des Bäderbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Räume für freie Berufe.

In den Obergeschossen:

- Wohnungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe,
- Betriebe des Bäderbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen
- 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. 1.260 m²
- sonstige aperiodische Sortimente mit einer Verkaufsfläche von max. 140 m²

1.2 Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Ferienwohnungen nicht zulässig.

1.2.2 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. Die Wohnungen können auch in einem oder mehreren Gebäuden gebündelt werden.

1.3 Mischgebiete, § 6 BauNVO

1.3.1 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. Die Wohnungen können auch in einem oder mehreren Gebäuden gebündelt werden.

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 Photovoltaikanlagen auf den Dächern um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- In der Baufläche 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 100 % (bis zur einer GRZ von 0,8) überschritten werden.

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.
- Bauliche Anlagen unterhalb der geplanten Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (hier Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Festsetzungen zum Hochwasserschutz, § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen mit Wohnnutzung muss auf mindestens NHN + 2,75 m liegen.
- Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen mit gewerblicher Nutzung muss auf mindestens NHN + 2,25 m liegen.
- Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter 4.1 oder 4.2 fallen muss auf mindestens NHN + 2,75 m liegen.
- Die Höhe der Oberkante von Verkehrs- und Fluchtwegen muss auf mindestens NHN + 2,25 m liegen.
- Wassergefährdende Stoffe müssen in einer Höhe von mindestens NHN + 2,75 gelagert werden.

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

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Nachrichtliche Übernahmen, § 9 (6) BauGB

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 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 ausliegen. 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 Flurstücksgrenzen 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.
Schleswig, den
Stephan Dose
Bürgermeister
- Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 102, 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. 102 durch die Ratsversammlung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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

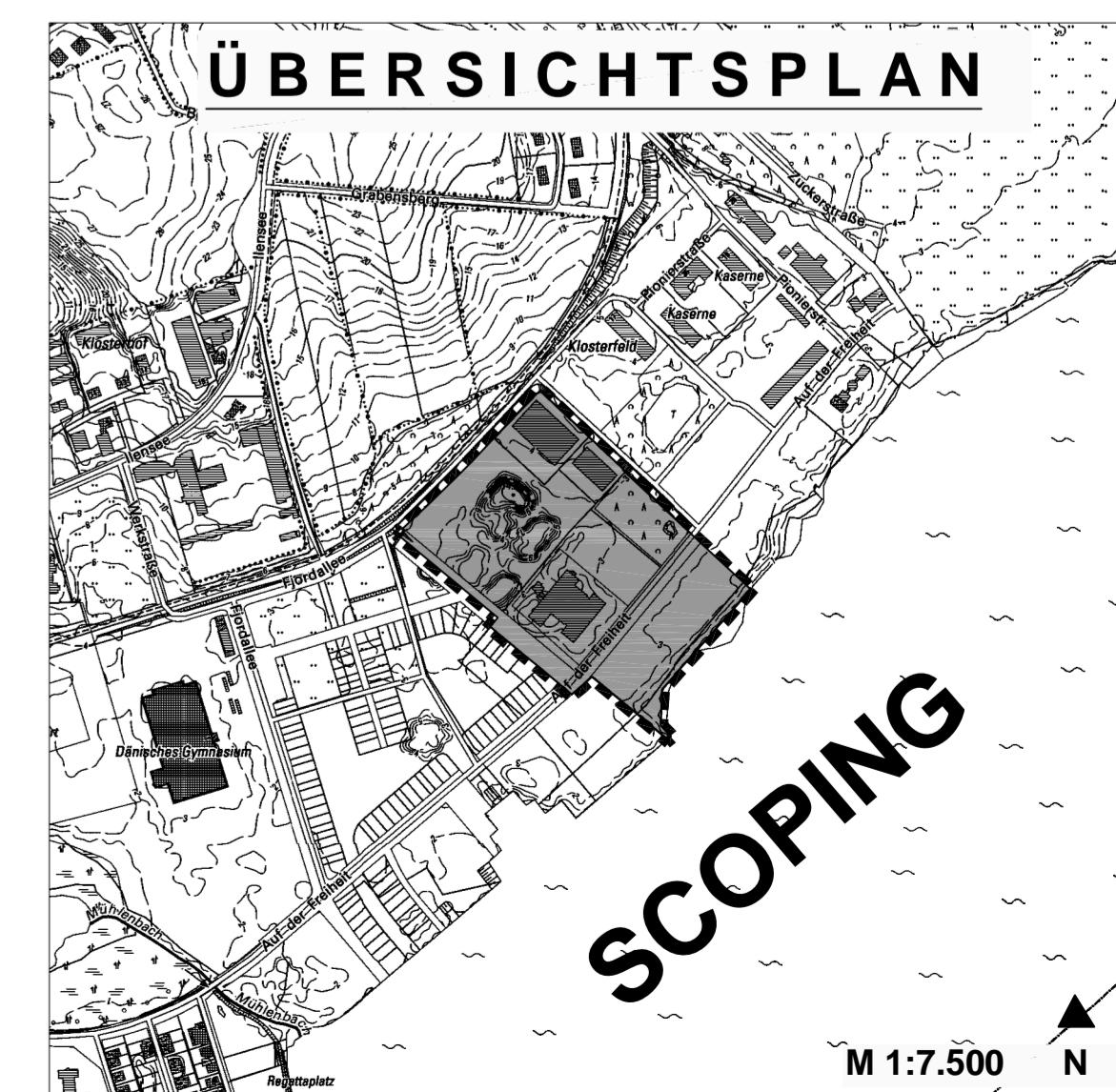
PLANZEICHENERKLÄRUNG

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	§ 6 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	§ 9 (1) 1 BauGB
900 m ²	zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier: 900 m ²	§ 16, 17, 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 3	§ 16, 17, 19 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	§ 22 BauNVO
—	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
—	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
F/R	Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg	
—	Straßenbegrenzungslinie	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		
—	Schmutzwasserpumpwerk	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
—	Schmutzwasserpumpwerk	§ 9 (1) 14 BauGB
Grünflächen		
—	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
—	öffentlich	
—	Zweckbestimmung hier: Parkanlage	
—	Zweckbestimmung hier: Bade Gelegenheit	
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, 25 BauGB
—	Pflanzung von Einzelbäumen ohne Standortbindung	§ 9 (1) 20 BauGB
—	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
—	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (1) 25b BauGB
—	Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (5) 3 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
—	vorhandene Grundstücksgrenzen	
—	Flurstücksnummer	
—	Bezeichnung der Bauflächen	
—	vorhandene Bäume	
—	vorhandene Gebäude	
III. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen		
—	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind hier: Hochwasserrisikogebiet	§ 9 (5) u. (6) BauGB
—	150 m Schutzstreifen an Gewässern	§ 73 WHG
—	FFH-Gebiet	§ 35 LNatSchG
—	EU-Vogelschutzgebiet	

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: 31.03.2021