

SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 98

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 Bebauungsplan Nr. 98 - Gebiet der ehemaligen Kleingartenanlage 'Altstädter Schützenkoppel', westlich Schützenredder, östlich Voßkuhl und südlich Dachsbau-, 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	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß, hier: 0,40	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 20 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
—	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
Verkehrsflächen		
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
M	Mischverkehrsfläche	
P	Parkplatz	
F/R	Fuß-/Radweg	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung		
—	Flächen für die Abfallbeseitigung hier: Aufstellfläche für Sammelbehälter	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
—	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Versickerungsfläche	§ 9 (1) 14 BauGB
—	Flächen für Nahwärme	§ 9 (1) 12 BauGB
—	Flächen für Elektrizität	§ 9 (1) 12 BauGB
Grünflächen		
—	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz	§ 9 (1) 15 BauGB
—	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Versickerung von Regenwasser	
—	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Artenschutz	
—	private Grünflächen Zweckbestimmung: Knickenschutz	
—	private Grünflächen Zweckbestimmung: Anpflanzung von Hecken	
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
—	Pflanzgebot für Einzelbäume (ohne Standortbindung)	§ 9 (1) 25a BauGB
—	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
—	Herstellung/Ergänzung von Knicks	§ 9 (1) 25a BauGB
—	Erhaltung/Gebot für Einzelbäume	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB

Text (Teil B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB dürfen auf den Grundstücken 16, 29 und 48 nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.
- Anzahl der Wohnungen** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
2. Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Wenn die Gebäude an einer Grundstücksreihe aneinander gebaut sind, ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Die Grundstücke 16, 29 und 48 sind hiervon ausgenommen.
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen darf höchstens 8,00 m ab Erdgeschossfußbodenebene betragen. Auf den Grundstücken 16, 29 und 48 beträgt die entsprechende Höhe 9,50 m.
3.2 Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile oder technisch notwendige Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m und durch Fahrstuhlüberfahrten oder Photovoltaik- bzw. Solaranlagen um max. 1,50 m überschritten werden.

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (5) 3 BauGB
—	§ 9 (7) BauGB
—	§ 16 (5) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter	
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
—	Flurstücksbezeichnung
—	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
—	fortfallende Gebäude
—	Höhenlinie (Höhen über NN)
—	geplante Straßenhöhe
—	entfallender Knickabschnitt
—	entfallender Einzelbaum
—	Sichtdreieck
III. Nachrichtliche Übernahme	
—	vorhandener, zu erhaltender Knick

Grundstück	Höhenbezugs-	Grundstück	Höhenbezugs-	Grundstück	Höhenbezugs-
1	punkt	2	42,70	3	42,20
4	39,50	5	38,50	6	37,50
7	37,80	8	38,80	9	39,90
10	40,10	11	41,30	12	42,20
13	42,00	14	41,20	15	41,50
16	41,40	17	39,90	18	41,90
19	42,40	20	42,90	21	43,30
22	42,60	23	42,50	24	42,50
25	42,30	26	42,40	27	42,90
28	43,20	29	43,20	30	43,30
31	43,40	32	44,80	33	46,30
34	46,50	35	44,50	36	44,50
37	44,80	38	45,90	39	46,15
40	45,50	41	45,50	42	43,50
43	43,00	44	42,50	45	42,60
46	42,00	47	41,90	48	42,10
49	42,30	50	43,30	51	43,30
52	43,60	53	46,00	54	46,20
55	44,70	56	45,80	57	47,00
58	47,50	59	47,30	60	47,80
61	47,60	62	47,80	63	47,80
64	47,80	65	47,70	66	47,10
67	45,50	68	43,80	69	43,50
70	43,60	71	43,70	72	43,40
73	42,80				

- Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen** § 12 Abs. 6 BauNVO
- Auf den Baugrundstücken sind im straßenseitigen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- Grundstückszufahrten** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Je Baugrundstück darf max. 1 Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 3,0 m und zusätzlich ein Grundstückszugang in einer Breite von max. 1,50 m hergestellt werden.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronensatzhöhe über 2,50 m.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO
- Dächer**
- Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur als Gründächer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dächern sind von den Gestaltungsbedingungen ausgenommen.
- Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 25° zulässig.
- Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf einem umbauten Raum von mehr als 30 m² dürfen nur mit einem Grunddach errichtet werden.
- Die Dachgestaltung zusammenhängender Doppelhäuser ist hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Farbe und Material der Dacheindeckung einheitlich auszuführen.
- Außenwandmaterial**
- Als Außenwandmaterial dürfen nur Verblendmauerwerk und Holz zur Anwendung kommen. Mauerwerk kann gestrichen oder geschlämmt werden. Zur Verkleidung untergeordneter Bauteile (auch Giebelrechtecke) sind auch andere Materialien zulässig.
- Garagen, freistehend oder angebaut, sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen.
- Carports, Wintergärten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- Die Außenflächen eines Doppelhauses sind in einheitlichen Baustoffen mit gleicher Farbgebung herzustellen. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.
- Einfriedigungen**
- Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedigungen 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. Grundstückseitig kann ein die Hecken nicht überragender Zaun vorgesehen werden.
- GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen**
Die als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Versickerungsfläche) festgesetzten Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Maximale 4 Schritte pro Jahr.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Abgrabungen und Aufschüttungen** sind gemessen ab der Oberkante des vorhandenen Geländes (nach der Erschließung) bis zu 1,0 m Höhendifferenz zulässig. Ausgehend von der Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden Terrain dürfen Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen nur im Verhältnis 1:1 (45°) oder flacher ausgeführt werden. Winkelstützen sind ausschließlich an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken zulässig, nicht aber in den Bereichen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. zu öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Der § 63 Abs. 1 Nr. 9 LBO und der § 11 LNatSchG i.V.m. § 17 BNatSchG sind dabei zu beachten.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als "erhaltend" festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Zu erhaltende Knicks sind vor Beginn der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 zu schützen.
- Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen** (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster mit hohem Fugenanteil).
- Das auf den Grundstücken 1 bis 6, 13 bis 19, 26 bis 29 und 62 bis 68 anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben oder -mulden) auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.
- Innere Flächen für Anpflanzungen sind zweireihige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Innere Flächen für die Rodung von Knickabschnitten sind 164 m Knick außerhalb des Plangebietes neu herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dieser Ausgleich erfolgt innerhalb des Knickökokontos in der Gemeinde Dannewerk, Kreis Schleswig-Flensburg mit dem Az. 681.04.016.2017.00.
- Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte klein- bis mittelkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang 12-14 cm zu verwenden. Alternativ können auch Obstbäume mit einem Stammumfang 10-12 cm verwendet werden.
- Innere Flächen für die Rodung von Knickabschnitten sind mindestens 20 standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16-18 cm zu verwenden.
- Auf Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätze ist im Umfeld der Stellplätze je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16-18 cm zu verwenden.
- Innere Flächen für die Rodung von Knickabschnitten sind mindestens 12 m² vorzusehen. Die Bäume erhalten einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m², bei einer Tiefe von mindestens 1,5 m. Die Erweiterung des Wurzelraumes erfolgt unter Verwendung zertifizierten überbaubaren Substrats.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- und Steinansammlungen sind nicht zulässig.
- Ausgleich für die Rodung von Knickabschnitten sind 164 m Knick außerhalb des Plangebietes neu herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dieser Ausgleich erfolgt innerhalb des Knickökokontos in der Gemeinde Dannewerk, Kreis Schleswig-Flensburg mit dem Az. 681.04.016.2017.00.
- SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Schalltechnische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innere Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in den der Sportanlage zugewandten und senkrecht zu diesen angeordneten Gebäudeseiten oberhalb der Erdgeschosses nur Nebenräume zulässig.
Sollten dort schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) angeordnet werden, dürfen nur Fenster angeordnet werden, sofern sie dem Belüften der Räume erforderlich sind. Sofern dort Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenwand zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der 18. BImSchV, d.h. 0,5 m vor der Mite des für die Belüftung zu öffnenden Fensterfeldes eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, schützen. Der Einbau von Schallschutzfenstern entspricht nicht den Anforderungen der 18. BImSchV, den außen vor dem zum Belüften notwendigen Fenster liegenden Immissionsort zu schützen.
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
- Artenschutzrechtliche Hinweise**
- Als Ausgleichsmaßnahmen für Fledermausarten wird das Bereitstellen von 3 Kästenclustern festgesetzt, wobei ein Kästencluster aus je 2 Spaltenkästen und 1 Großraumhöhle besteht. Die Bereitstellung erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes.
Sollte eine Brutvogel-Konkurrenz und somit eine Fehlbelegung der Fledermauskästen durch Vögel nicht ausgeschlossen werden können, hat jedes Ersatzquartier aus mindestens zwei Kästen (1 Fledermauskasten + 1 Vogelkasten) zu bestehen, die am selben Baum angebracht werden müssen.
Die Bereitstellung bzw. Errichtung der Kästencluster hat vor Beginn der Aktivitätszeit (01.03.) zu erfolgen.
- 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. und der Abbruch der Gebäude innerhalb des Zeitraumes 01.12. bis 28.02. durchzuführen.
- Als Ausgleich für die entfallenden Niststandorte von Brutvögeln sind an Bäumen 25 Nistkästen für Gehölzblühbrüter anzubringen. Die Anbringung erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bzw. im unmittelbaren Nahbereich.
- Als externer artenschutzrechtlicher Ausgleich für Brutvögel wird eine Fläche von 0,85 ha festgesetzt. Dieser Ausgleich erfolgt auf Flurstück 169 der Flur 9, Gemarkung Kleinvolstedt in der Gemeinde Emkendorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde.
- 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.
- Ordnungswidrigkeiten**
Nach § 94 Abs. 1 LBO-SH handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen im Abschnitt II zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 94 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 17.01.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am 06.02.2023 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- und Umweltausschuss hat am 17.01.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.02.2023 bis zum 16.03.2023 während der Sprechstunden nach § 9 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 06.02.2023 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 9 Abs. 2 BauGB auszulegenden 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 09.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Schleswig, den
Stephan Dose
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht 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.
Schleswig, den
Stephan Dose
Bürgermeister
- Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 98, 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
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 98 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 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 Ersuchen 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. 98 DER STADT SCHLESWIG

GEBIET DER EHEMALIGEN KLEINGARTENANLAGE ALTSTÄDTER SCHÜTZENKOPPEL



Stand: 02.05.2023