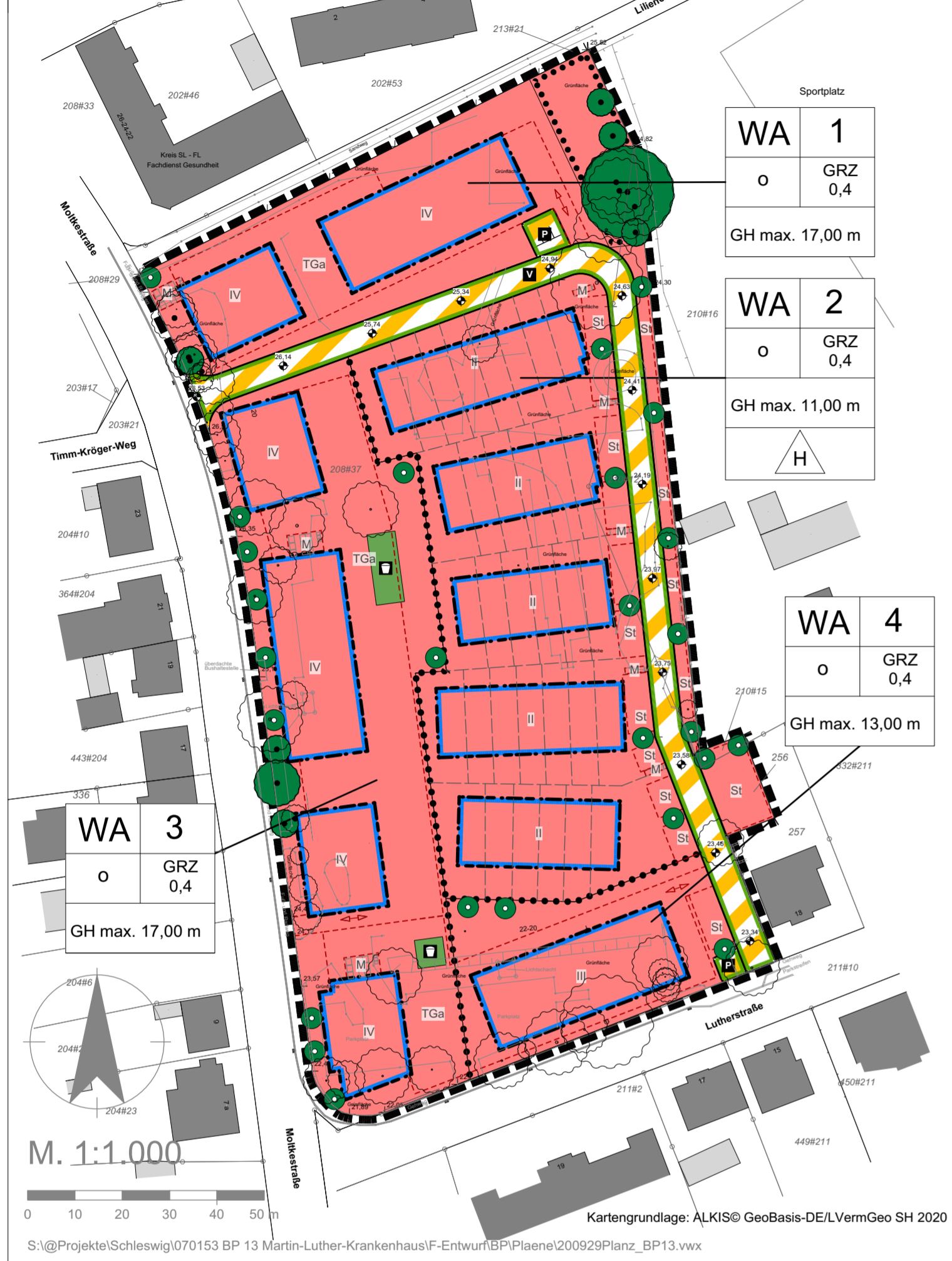


# SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13

FÜR DAS GEBIET DES EHEMALIGEN MARTIN-LUTHER-KRANKENHAUSES NÖRDLICH DER LUTHERSTRASSE, ÖSTLICH DER MOLTKESTRASSE, SÜDLICH DES LILIENCRONWEGS UND WESTLICH DES LANDESFÖRDERZENTRUMS SEHEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Schleswig für das Gebiet des ehemaligen Martin-Luther-Krankenhauses bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



- GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
  - Spielplatz
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
  - TGa Tiefgaragen
  - St Stellplätze
  - M Müllstandorte
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER**
  - Vorhandene Flurstücksgrenze
  - z.B. 54/1 Flurstücksbezeichnung
  - Entfallende Bäume
  - mögliche Grundstücksparzellierung

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

WA 1	Art der baulichen Nutzung	Baufeld
O	GRZ 0,4	Offene Bauweise
GH max. z.B. 17,00 m		
Maximal zulässige Gebäudehöhe		
nur Hausgruppen zulässig		
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse
- Bezugspunkt mit Höhenangabe in Metern üNNH
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinien
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P Öffentliche Parkfläche

- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume, zu erhalten
- Bäume, anzupflanzen

## TEIL B: TEXT

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
  - Allgemein zulässig sind:
    - Wohngebäude
    - die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen
  - Nicht zulässig sind:
    - Anlagen für sportliche Zwecke
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
  - Hinweis: Im allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 1 und §14 BauNVO)**
  - Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Müllstandorte sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen im gesamten Plangeltungsbereich zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**  
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist ausschließlich zur Errichtung der Tiefgarage eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist ausschließlich zur Errichtung der Tiefgarage eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

**2.1 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**  
Als Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in der Fahrbahnhälfte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, festgelegt. Zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Bezugshöhe sind in der Planzeichnung entsprechende Höhenbezugspunkte festgesetzt, Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante der Moltkestraße auf Höhe des jeweiligen Gebäudes.  
Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante der Lutherstraße auf Höhe des jeweiligen Gebäudes.

**3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen sind die gesamten Bau-Schalldämmmaße in der Summe aller Außenbauteile entsprechend Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 einzuhalten. Dies gilt für alle der Moltkestraße und Lutherstraße zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden in allen Geschossen. An den abgewandten Gebäudeseiten und den rückwärtigen Gebäuden darf das nächst kleinere gesamte Bau-Schalldämmmaß gewählt werden. Ein gesamtes Bau-Schalldämmmaß von R'w,ges = 30 dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

**II. GRÜNNÖRDLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)**

**4. Anpflanzungen von Bäumen**  
Im Plangeltungsbereich sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballerung, SIU 14-16 cm, zur Eingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:  
Acer campestre - 'Eisrijk', Feldahorn  
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche  
Crataegus lavallei 'Carrierei' syn. C. carrierei - Apfeldorn  
Ginkgo biloba - Gingkobaum  
Sorbus aucuparia - Eberesche, Vogelbeere  
Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere  
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' - Thüringische Säulen-Mehl-beere  
Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde

Für mindestens vier der festgesetzten Anpflanzungen sind Obstbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballerung, SIU 14-16 cm) zu verwenden.

Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m<sup>2</sup> groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen. Schnittmaßnahmen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes.

**5. Erhalt von Bäumen**  
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle ein Ersatzbaum gleicher Art als Hochstamm mit Drahhalle, 4 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

**6. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
Im gesamten Plangeltungsbereich müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

**7. Begrünung Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen.  
Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.

**8. Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten**  
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

**9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
**Biologische Baubegleitung**  
Vor Beginn der Bautätigkeiten ist ein Maßnahmenplan durch einen Fachplaner in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erarbeiten. Darin sind alle erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu benennen und in Bezug auf Anzahl, Bauart, den genauen Standort und den Umsetzungszeitpunkt zu beschreiben. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen Fachplaner zu begleiten.  
**Bauzeitenfenster**  
Die Fällung von Gehölzen muss innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres erfolgen.

**Minimierung von Lichtemissionen**  
Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur unter 2700 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung des Gehölzbestandes sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

**Versickerung**  
Offene ebenerdige Stellplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.

## III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

**10. Dächer**  
Für Hauptgebäude sind ausschließlich begrünte Flachdächer oder begrünte flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigungen bis 10° zulässig. Solaranlagen sind generell zulässig.

**11. Fassaden**  
Für Außenwände der Hauptgebäude sind ausschließlich Klinkerfassaden zulässig. Untergeordnete Bauteile können aus Holz, Glas oder Metall ausgeführt werden. Carports, Garagen und Nebenanlagen sind mit Holzbaustoffen zu verkleiden oder im gleichen Material wie das Hauptgebäude auszuführen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis ..... / durch Abdruck in der ..... (Zeitung) im amtlichen Bekanntmachungsblatt am .....
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB / 13 b von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des B-Planes / der ..... Änderung des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... in ..... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) - bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www. ....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.  
Amt / Gemeinde  
.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster (Stand: ..... ) nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.  
.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift

.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVerGeo SH) oder Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
9. Der Entwurf des B-Planes / der Änderung des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... in ..... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www. ....de ins Internet eingestellt.  
oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift

11. (Ausfertigung:) Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeisterin / Bürgermeister

12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 am ..... (vom ..... bis ..... durch Aushang) 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, Entschädigungsansprüchen 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.  
.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift

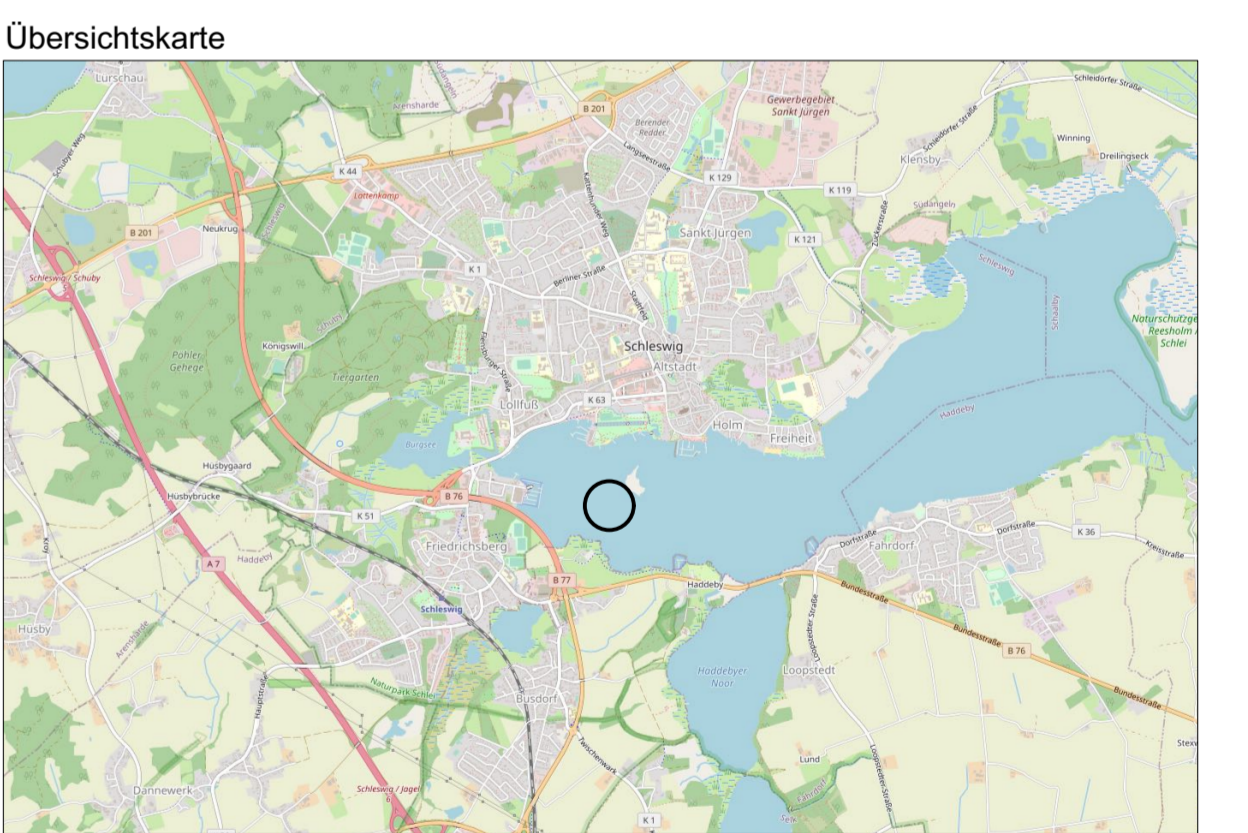
Zusatz:  
Bei Bebauungsplänen, die der Genehmigungspflicht unterliegen (Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB), sind die vorstehenden Nummern 11 und 12 durch folgende Nummern 11 bis 14 zu ersetzen:

- Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein/die Landrätin/der Landrat des Kreises hat mit Bescheid vom ..... Az.: ..... diese B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
- Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluss vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein / die Landrätin / der Landrat des Kreises hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ..... Az.: ..... bestätigt.

.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift

15. (Ausfertigung:) Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeisterin / Bürgermeister

16. Die Erteilung der Genehmigung des B-Planes sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... (vom ..... bis .....) ortsüblich bekannt gemacht. 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.  
.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift



## SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13

FÜR DAS GEBIET DES EHEMALIGEN MARTIN-LUTHER-KRANKENHAUSES NÖRDLICH DER LUTHERSTRASSE, ÖSTLICH DER MOLTKESTRASSE, SÜDLICH DES LILIENCRONWEGS UND WESTLICH DES LANDESFÖRDERZENTRUMS SEHEN

BEARBEITUNGSPHASE: ENTWURF	PROJEKT-NR.: 070153	PROJEKTBEARBEITER: ESCOSURA
MASSSTAB: 1:1.000	GEZEICHNET: ERFANIAN	DATUM: 01.10.2020

**AC PLANERGRUPPE**  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Burg 7A | 25524 Itzehoe | 04821.682.80 | www.ac-planergruppe.de  
Hochallee 114 | 20149 Hamburg | 040.4232.6444 | post@ac-planergruppe.de