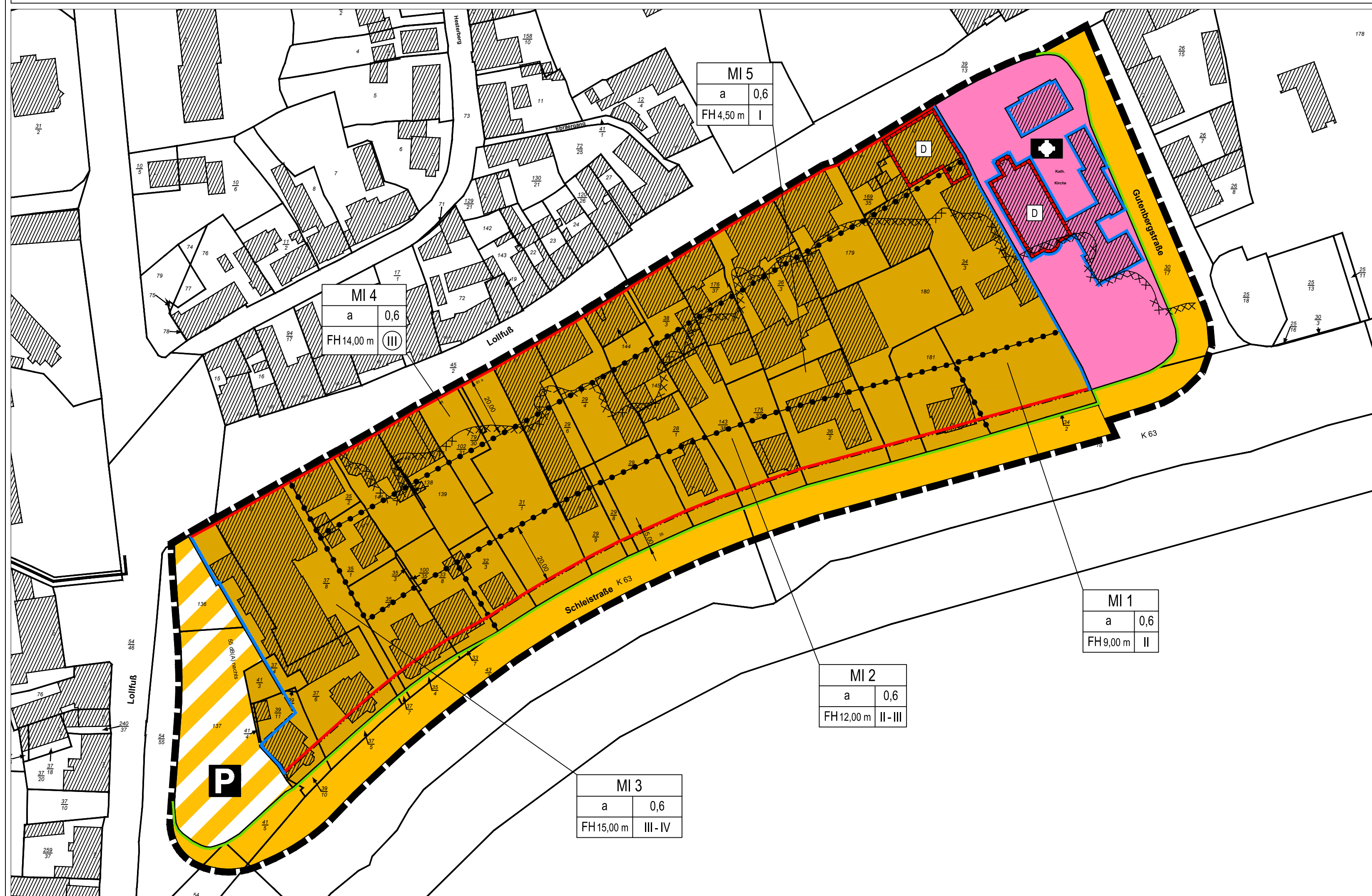


# SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 101 - GEBIET SÜDLICH UND ÖSTLICH DES LOLLFUßES, NÖRDLICH DER SCHLEISTRAßE, WESTLICH DER GUTENBERGSTRASSE -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Abs.3 der Landesbauordnung Schleswig - Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 101 für das Gebiet südlich und östlich des Lollfußes, nördlich der Schleistraße, westlich der Gutenbergstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,4** Grundflächenzahl
  - III** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - III-V** Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
  - III** Zahl der Vollgeschosse, zwingend
  - FH 12,4 m** Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - a** Abweichende Bauweise
  - Baulinie
  - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - ⊕** Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P** Öffentliche Parkfläche
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)
  - Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)
  - D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. hier: Hochwasserrisiko (§ 9 Abs.5 Nr.1, Nr.2 und Abs.6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - 28** Flurstücksbezeichnung
  - vorhandene Gebäude

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

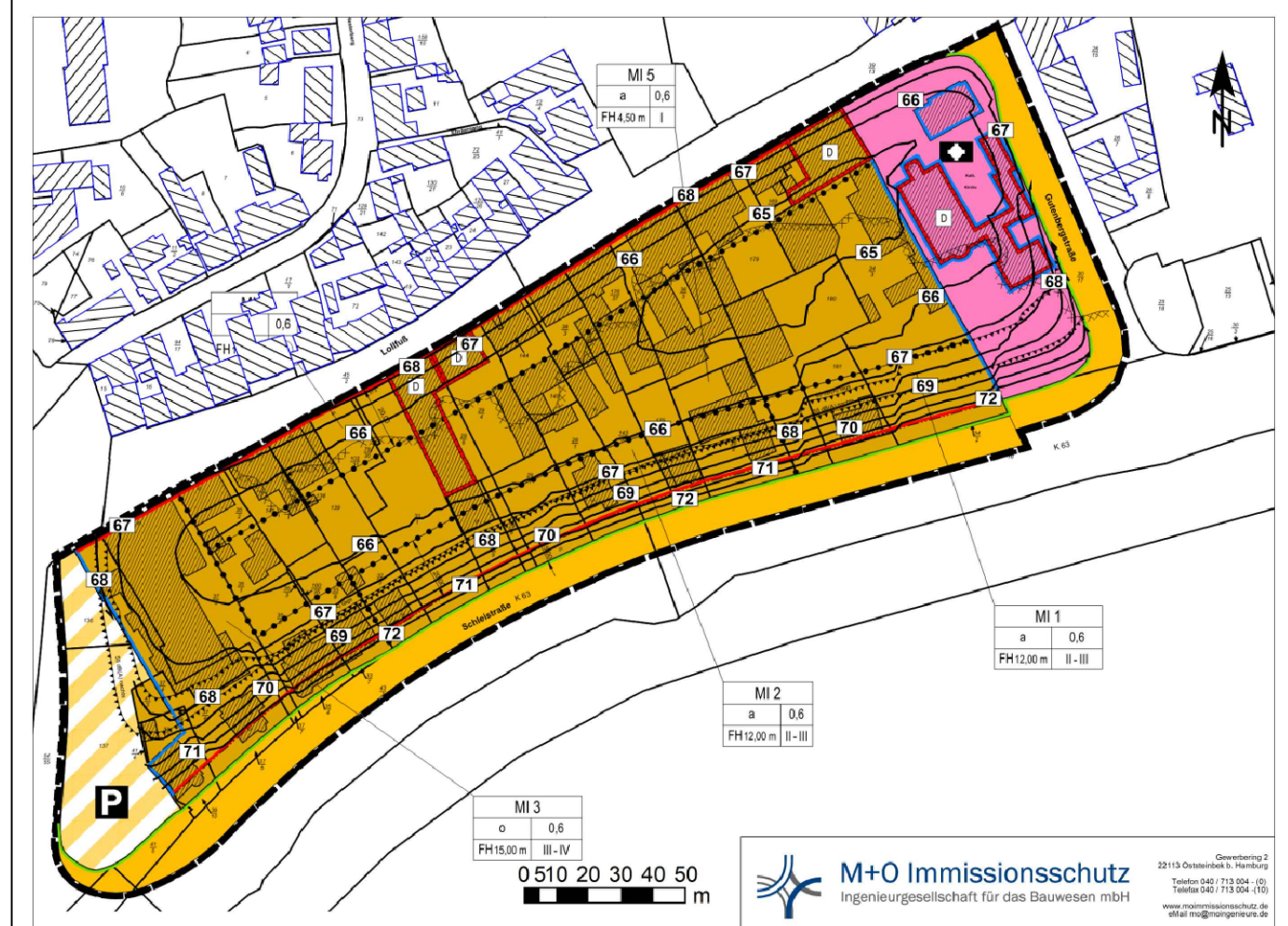
- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. (Gem. § 6 Abs.2, Nr. 6.7 u.8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
  - In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 und MI 5 gilt die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe als Höhenbezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Firsthöhen. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf 3,00 m ü. NHN nicht überschreiten.
  - Im Mischgebiet MI 4 gilt das mittlere Straßenniveau vor dem jeweiligen Grundstück als Höhenbezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Firsthöhe (FH).
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - Im gesamten Plangebiet ist im Rahmen der abweichenden Bauweise auch eine geschlossene Bauweise zulässig, wenn im Bestand oder auf dem Nachbargrundstück bereits an die Grenze gebaut ist und keine bauordnungsrechtlichen Regelungen entgegenstehen. Im übrigen gelten die nach der offenen Bauweise erforderlichen Grenzabstände.
  - In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 4 sind im Rahmen der abweichenden Bauweise nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 25,00 m zulässig.
  - In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 dürfen die straßenseitigen Baulinien und Baugrenzen durch Vorbauten im Sinne des § 6 (6) Nr. 2 LBO-SH überschritten werden. Diese Festsetzung ist auch auf ebenerdige Terrassen anzuwenden.
- Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO
  - Als Fassadenmaterial sind Glas, Metall und Fassadentafeln unzulässig. Unnatürliche oder grelle Farbtöne sind unzulässig.
  - Die Dacheindeckung von geneigten Dächern ist nur in matten roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Ziegeln, oder Dachsteinen zulässig. Glänzende und glasierte Oberflächen sind ausgeschlossen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dächern sind von den Gestaltungsfestsetzungen ausgenommen.
- Festsetzungen zum Hochwasserschutz** § 9 Abs. 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.
  - Wassergefährdende Stoffe müssen in einer Höhe von mindestens NHN + 2,75 m gelagert werden.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 

Für die in der Abbildung 1 dargestellten Bereiche gelten folgende Festsetzungen:

  - Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen bzw. durchgesteckt auszuführen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
  - Werden 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<sub>a</sub>) kann der Abbildung 1 im Teil B entnommen werden.
  - Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
  - Für dem Schlaf dienende Räume sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schalldämmte Lüftungen vorzusehen.
- Nachrichtliche Übernahmen** § 9 Abs. 6 BauGB

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. 1 S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen 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 usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Da sich das geplante Vorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee befindet, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Bauteilbeleuchtung.

Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel L<sub>a</sub>



## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schleswig am ..... erfolgt.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Ratsversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101, 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 ausgelegen. 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 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 mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 

Schleswig, den .....  
Stephan Dose  
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Sprechstunden erneut 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 ..... durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 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 mit Schreiben vom ..... 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 über hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 101, 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 hiernit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 

Schleswig, den .....  
Stephan Dose  
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 101 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 Erfassen 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. 101 DER STADT SCHLESWIG

Gebiet südlich und östlich des Lollfußes, nördlich der Schleistraße, westlich der Gutenbergstraße

### Übersichtsplan

