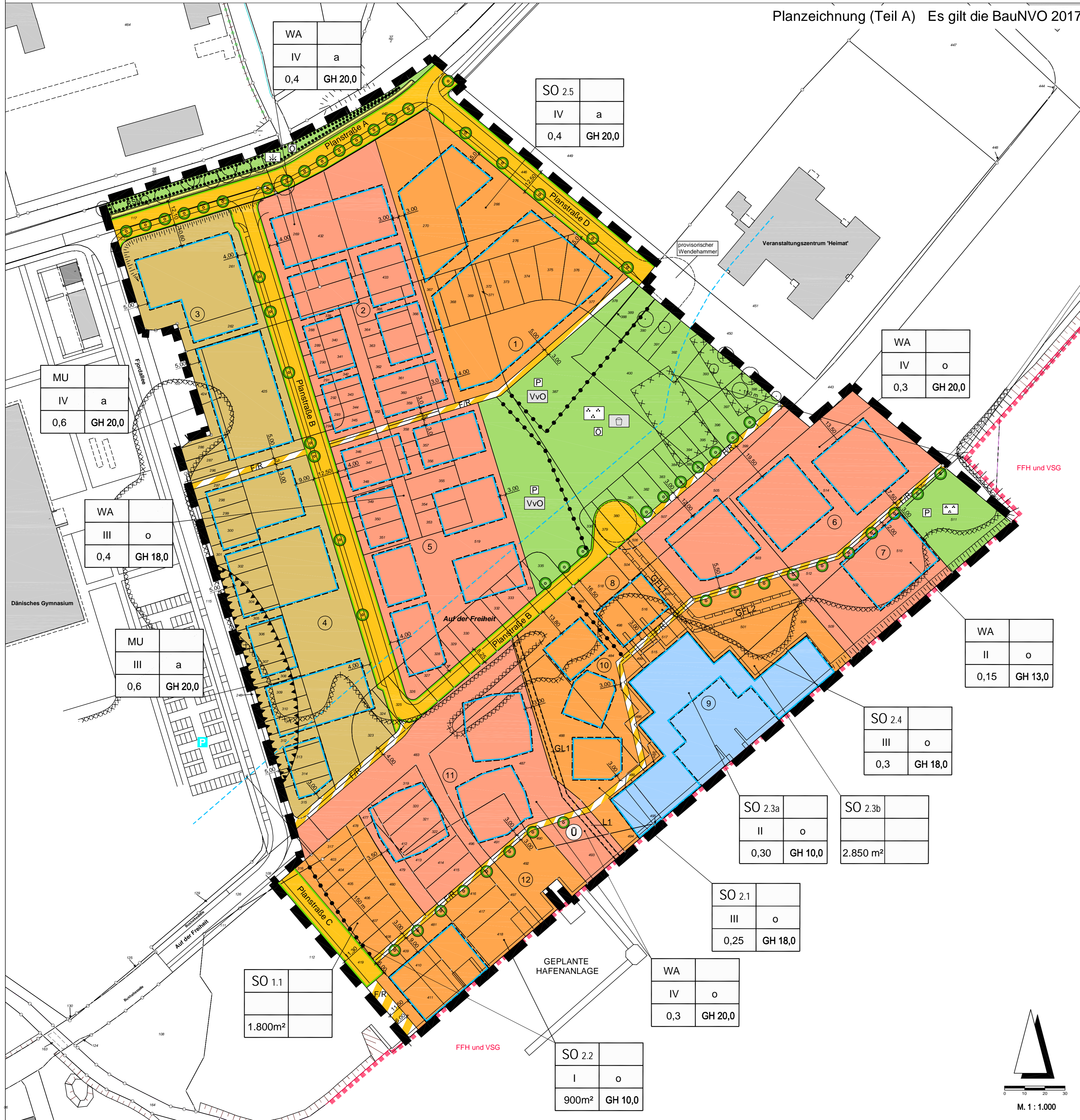


SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 103

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. 103 - 'Auf der Freiheit - Westteil' für das Gebiet zwischen der Fjordallee und dem Veranstaltungszentrum 'Heimat' sowie zwischen der ehemaligen Kreisbahntrasse und der Schlei -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



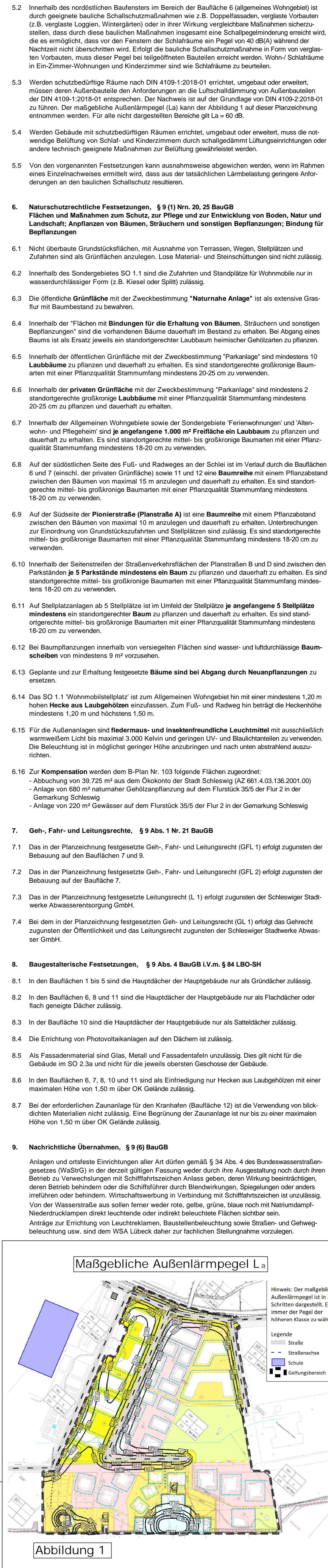
PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MU	Urbane Gebiete	§ 6a BauNVO
SO 11	Sondergebiete, hier: Wohnmobilstellplatz	§ 10 BauNVO
SO 21	Sonstige Sondergebiete, hier: Ferienwohnungen	§ 11 BauNVO
SO 22	Sonstige Sondergebiete, hier: Kranhafnen	§ 11 BauNVO
SO 2.3a	Sonstige Sondergebiete, hier: Wohnen auf dem Wasser	§ 11 BauNVO
SO 2.3b	Sonstige Sondergebiete, hier: Wohnen auf dem Wasser (Landflächen)	§ 11 BauNVO
SO 2.4	Sonstige Sondergebiete, hier: Hafnen	§ 11 BauNVO
SO 2.5	Sonstige Sondergebiete, hier: Altenwohn- und Pflegeheim	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,4	§ 16, 17, 19 BauNVO
900 m²	zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier: 900 m²	§ 16, 17, 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 3	§ 16, 20 BauNVO
GH 20,0	Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über NHN, hier: 20,0	§ 16, 18 BauNVO

0	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
3	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
Verkehrflächen		
F/R	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
F/R	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
F/R	Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		
RSM	Flächen für die Abwasserbeseitigung	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
RSM	Hier: Regenrückhalte	§ 9 (1) 14 BauGB
Grünflächen		
□	öffentlich	§ 9 (1) 15 BauGB
□	privat	§ 9 (1) 15 BauGB
□	Zweckbestimmung hier: Naturnahe Anlage	§ 9 (1) 15 BauGB
□	Zweckbestimmung hier: Parkanlage	§ 9 (1) 15 BauGB
□	Zweckbestimmung hier: Spielplatz	§ 9 (1) 15 BauGB
□	Zweckbestimmung hier: Versickerung von Oberflächenwasser	§ 9 (1) 15 BauGB

TEXT (TEIL B)

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Sondergebiete, die der Erholung dienen, § 10 BauNVO**
 - SO 1.1 Wohnmobilstellplatz**
Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO
zulässig sind:
1. Wohnmobilstellplätze
 - Sonstige Sondergebiete, § 11 BauNVO**
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung von Gebäuden, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsurlaub geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
zulässig sind:
1. Gebäude mit Ferienwohnungen
 - SO 2.1 SO Kranhafnen**
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Kranhafens als Umschlagplatz für Sportboote nebst diversen Serviceeinrichtungen hierfür.
zulässig sind:
1. Service-/Wertdienstleistungen, Kran- und Slipanlagen für Sportboote
2. Stellflächen für Sportboote, Bootstraler und Pkws
3. Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Kranhafens einschl. sanitärer Anlagen
4. Bootstankstelle
 - SO 2.3 SO Wohnen auf dem Wasser**
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung von schwimmenden Häusern zu Wohnzwecken sowie von Bootstiegeanlagen.
zulässig sind im Bereich der Wasserflächen (SO 2.3a):
1. Ferienhäuser und -wohnungen
2. Steganlagen
3. bis zu 30 Bootstiegeplätze
4. Slipanlagen
zulässig sind im Bereich der Landflächen (SO 2.3b):
1. Stellflächen für Sportboote, Bootstraler und Pkw
2. Slipanlagen
 - SO 2.4 SO Hafnen und Gewerbe**
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung des Hafnenmeisters, sanitärer Anlagen für den Hafnen, Verwaltungsräumen, einer Gastronomie, nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Räumen für freie Berufe.
zulässig sind:
1. Hafnenmeister
2. Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Hafens einschl. sanitärer Anlagen
3. Gastronomie
4. Räume für die Verwaltung der angrenzenden Ferienwohnungen
5. nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
6. Räume für freie Berufe
Ausnahme: Gewerbebetriebe sind zugelassen wenn:
1. Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 300 m²
 - SO 2.5 SO Altenwohn- und Pflegeheim**
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Altenwohn- und Pflegeheimes.
zulässig sind:
1. Wohngebäude für Altenwohnungen und Pflegezimmer
2. Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Altenwohn- und Pflegeheimes sowie die erforderlichen Nebenanlagen.
- Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (Bauflächen 2, 5, 6, 7 und 11) Ferienwohnungen nicht zulässig.
- 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. In der Baufläche 1 darf diese Überschreitung bis zu 2,00 m betragen.
 - Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Photovoltaikanlagen auf den Dächern um bis zu 2,00 m überschritten werden.
 - In den Bauflächen 2 und 5 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 zu einer GRZ von 0,8) überschritten werden.
 - Innerhalb des Sondergebietes SO 2.2 darf die festgesetzte Grundfläche für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 100 % bis zu einer GRZ von 0,3) überschritten werden.
 - Innerhalb des Sondergebietes SO 1.1 gilt die festgesetzte Grundfläche nur für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
 - Innerhalb des Sondergebietes SO 2.3b gilt die festgesetzte Grundfläche nur für die Grundfläche von Zufahrten und Stellflächen für Sportboote, Bootstraler und Pkw sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 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.
 - Bei den Bauflächen 1 bis 5 dürfen die straßenseitigen Baugrenzen durch Vorbauten im Sinne des § 6 (6) Nr. 2 LBO-SH überschritten werden. Die Festsetzung gilt für die Baufelder 2 bis 5 auch in Bezug auf den zwischen den Bauflächen festgesetzten Fuß- und Radweg. Diese Festsetzung ist auch auf ebenerdige Terrassen anzuwenden.
 - Innerhalb des Sondergebietes SO 2.3a sind Steganlagen und Bootstiegeplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Innerhalb des Sondergebietes SO 2.2 sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für einen Traveltift bzw. Lastenkrane sowie eine Slipanlage auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 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.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - In dem in der Planzeichnung als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes markierten Bereich sind Schlafräume auf der von dem Parkplatz abgewandten Seite anzuzubauen oder zumindest mit einer Lüftungsmöglichkeit an dieser Seite zu versehen. Die zum Parkplatz ausgerichteten Fenster sind als nicht offenbar bzw. nur zu Reinigungszwecken offenbar auszuführen. Alternativ ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass vor den Fenstern der Schlafräume ein Pegel von 45 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Pegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Bezeichnung der Bauflächen
 - vorhandene Bäume
- III. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen** § 9 (5) u. (6) BauGB
- Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind hier: Hochwasserrisikogebiet § 73 WHG
 - 150 m Schutzstreifen an Gewässern § 35 LNatSchG



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 24.06.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am 27.06.2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 11.02.2020 bis zum 13.03.2020 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 04.02.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Ratsversammlung hat am 21.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.10.2020 bis zum 05.11.2020 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 28.09.2020 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 am 29.09.2020 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
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 103 durch die Ratsversammlung sowie die Internetadressen 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. 103 DER STADT SCHLESWIG AUF DER FREIHEIT - WESTTEIL

Gebiet zwischen der Fjordallee und dem Veranstaltungszentrum 'Heimat' sowie zwischen der ehemaligen Kreisbahntrasse und der Schlei

ÜBERSICHTSPLAN

2. ENTWURF

M 1:7.500

STAND: 17.12.2020