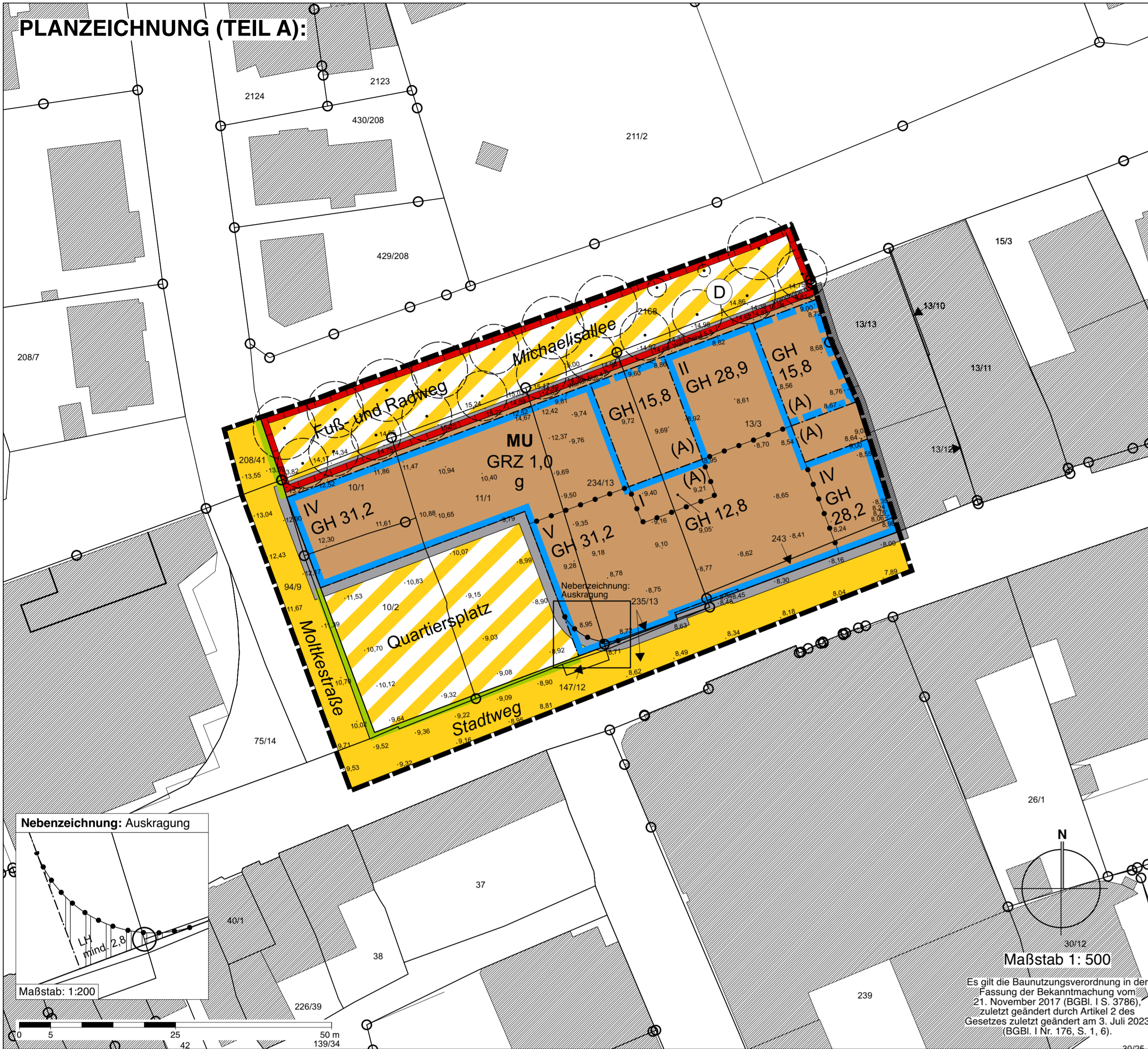


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 18



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen:	Erläuterung:
I. FESTSETZUNGEN:	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)	
MU	Urbanes Gebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)	
z.B. GRZ 1,0	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. GH 31,2	Gebäudehöhe, als Höchstmaß, in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN)
z.B. LH mind. 2,8	Lichte Höhe als Mindestmaß
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)	
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen:	Erläuterung:
I. FESTSETZUNGEN:	
5. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
	Auskragung
II. KENNZEICHNUNGEN	
	Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Einsembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE	
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. 27	Flurstücksbezeichnung
z.B. 21,28	Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN)
	Vorhandener Baum

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.2 Im urbanen Gebiet (MU) sind unzulässig
- Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
 - Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Absatz 3 der BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Schleswiger Sortimentsliste (siehe Anlage zum Bebauungsplan, Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schleswig, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Endbericht, 2021/2022).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Im Vorhabengebiet ist die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise für technische oder sonstige erforderliche Dachaufbauten wie z.B. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie Zu- und Abluftanlagen bis maximal 1,5 m zulässig.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Im Vorhabengebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile wie Balkone, Erker und Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf höchstens 50 % der Länge einer Fassade je Geschoss zulässig. Die lichte Höhe zwischen der Unterkante der Bauteile und der Oberkante der Verkehrsflächen muss mindestens 2,80 m betragen. An der Baugrenze, die unmittelbar an die Moltkestraße angrenzt, muss die lichte Höhe zwischen der Unterkante der Bauteile und der Oberkante der Verkehrsflächen mindestens 2,5 m betragen.
- 4. Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- 4.1 In den mit „(A)“ gekennzeichneten Bereichen sind die Flächen der Innenhöfe mit Ausnahme von Wegen und Terrassen mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft intensiv zu begrünen. Flächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, sind ausnahmsweise zulässig.
- 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO SH)**
- 5.1 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nur an den Stätten der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind in der Gebäudefassade zu integrieren. Werbeanlagen, die über die Traufhöhe hinausgehen, sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen sind nicht zulässig. Fahnenmasten sind nicht zulässig.
- 5.2 Dachdeckungsmaterialien
- Glänzende und stark reflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- 5.3 Fassadenmaterialien
- Fassaden mit glänzenden und stark reflektierenden Materialien sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

HINWEISE

Denkmalschutz

Für den überwiegenden Geltungsbereich besteht ein Archäologisches Interessensgebiet, zudem ist die Michaelisallee als Gartenschutzdenkmal ausgewiesen.

Bei Maßnahmen mit Eingriffen handelt es sich aufgrund des Archäologischen Vorhabensgebietes gem. § 12 DSchG um genehmigungspflichtige Maßnahmen. Gem. § 12 (1) 1, § 12 (1) 3 und § 12 (2) 6 DSchG bedürfen die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals, die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen und Erdarbeiten an Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, der Genehmigung.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Anlagen zur Energiegewinnung

Anlagen zur Gewinnung von Energie (z. B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien

Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien können im Sachgebiet Stadtplanung, Fachdienst Stadtentwicklung, Gallberg 4, 24937 Schleswig, zu den Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschusses am Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schleswig am erfolgt.
 - Auf Beschluss des Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschusses vom wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
 - Der Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs und die nach § 3 Abs. 2 auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.schleswig.de ins Internet eingestellt.
- Schleswig, den Stadt Schleswig
- (Siegelabdruck) Bürgermeister Stephan Dose
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
-, den
- (Siegelabdruck) (Leiter des Katasteramtes)
- Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.
- Schleswig, den Stadt Schleswig
- (Siegelabdruck) Bürgermeister Stephan Dose
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind 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 Stadt Schleswig
- (Siegelabdruck) Bürgermeister Stephan Dose

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Stadtweg 66 - 70" für das Gebiet zwischen der Michaelisallee und dem Stadtweg sowie zwischen der Moltkestraße und dem Grundstück Stadtweg 64, bestehend aus den Flurstücken 10/1, 10/2, 11/1, 234/13, 235/13, 13/3, 243 sowie 147/12 und teilweise die Flurstücke 243 (Stadtweg), 94/9, 208/41 sowie 2168, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "STADTWEG 66 – 70"

für das Gebiet

zwischen der Michaelisallee und dem Stadtweg sowie zwischen der Moltkestraße und dem Grundstück Stadtweg 64

Datum: 29. Oktober 2025

Verfahrensstand: Entwurf zur Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Planverfasser: E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Str. 7b
20099 Hamburg