

# SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 105 - Auf der Freiheit - Ostteil

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. 105 - 'Auf der Freiheit - Ostteil', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A) Es gilt die BauNVO 2017/2021



- Nebenanlagen, Stellplätze, überdeckte Stellplätze (Carports) und Garagen, einschließlich Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
  - In den Bauflächen 1 bis 4 sowie 6 und 7 sind oberirdische Stellplätze unzulässig. Der erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen nachzuweisen. (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
- Festsetzungen zum Hochwasserschutz § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
  - Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen mit Wohnnutzung muss auf mindestens NNH + 2,75 m liegen.
  - Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen mit gewerblicher Nutzung muss auf mindestens NNH + 2,25 m liegen.
  - Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter 6.1 oder 6.2 fallen muss auf mindestens NNH + 2,75 m liegen.
  - Die Höhe der Oberkante von Verkehrs- und Fluchtwegen muss auf mindestens NNH + 2,25 m liegen.
  - Wassergefährdende Stoffe müssen in einer Höhe von mindestens NNH + 2,75 gelagert werden.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

7.1 Werden in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich 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. Die Nachweise ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (L<sub>A</sub>) an den zur Planfläche A ausgerichteten Fassaden beträgt 62 dB. Werden in dem gekennzeichneten Bereich Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Baulösung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.

7.2 Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.
- Naturschutzrechtliche Festsetzungen § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindung für Bepflanzungen**

  - Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- und Streifenchargen sind nicht zulässig.
  - Die außerhalb von Bauflächen verbleibenden gesetzlich geschützten Biotope sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind durch geeignete Maßnahmen vor bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wie z.B. Grundwasser- oder Sickerwasseranreicherungen, stofflichen Gefährdungen von Boden, Wasser und Grundwasser, Entropfung und einer Inanspruchnahme durch Bauseitige Flächen und Bauseitige Betriebe (z.B. Lagerplätze, Befahren, Aufschüttungen und Abtragungen, Verritt von Vegetation) zu schützen.
  - Die in der öffentlichen Grünfläche G1 'Naturnahe Anlage' zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft als naturnahe Baum- und Strauchbestände zu erhalten.
  - Die öffentliche Grünfläche G2 'Naturnahe Anlage' ist nach der Waldumwandlung parkartig zu gestalten und als Gras- und Staudenflur mit Einzelbäumen und Baumgruppen zu bestimmen. Um einen flächhaften Gehölzaufluchs auszuscheiden, müssen die Flächen gemäht und ggf. entkesselt werden. Die im oberen Hang stehenden Bäume mit Potenzial für Fledermause oder Vögel geeigneten Höhen sind zu erhalten.
  - Die öffentliche Grünfläche G3 'Naturnahe Anlage' ist als extensive Grasflur mit Baumbestand zu bewahren.
  - Die öffentliche Grünfläche G4 'Naturnahe Anlage' ist naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Rasen- und Wiesenflächen sind aus artenreichen Gräser-Kidütermischungen heimischer Arten und regionaler Herkunft herzustellen.
  - Die privaten Grünflächen 'Naturnahe Anlage' sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.
  - Die Maßnahmenflächen M1 sind, angepasst an die Standortverhältnisse und Vegetationsentwicklung, als Brackwasserriehlich, Gras- und Staudenflur, Gebüsch und Brackwasserriehlich zu erhalten.
  - Die Maßnahmenfläche M2 am See ist, in Abhängigkeit von den Standortverhältnissen, als naturnaher Baum- und Strauchbestand und in den Überschwemmungsbereichen des Sees als Weidenumpfland und Röhricht zu erhalten. Zur Sicherung von Verkehrsflächen ist ausnahmsweise eine Entnahme von Gehölzen oder ein Rückschnitt von Gehölzen zulässig. Im Bereich hoch gelegener Uferbereiche, die nicht durch Überschwemmungen geprägt sind, darf die angrenzende öffentliche Grünfläche 'Parkanlage' in einem 5 m breiten Abschnitt bis an das Seeufer herangeführt werden. Die Maßnahmenfläche ist gegenüber den angrenzenden Nutzungen auszuscheiden.
  - Innere der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der privaten Grünfläche 'Parkanlage' (B1) sind die vorhandenen Bäume dauerhaft im Bestand zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz jeweils ein standortgerechter Laubbaum heimischer Gehölzarten zu pflanzen.
  - Innere der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A1) sind Gehölzanzahlungen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen.
  - Innere der Bauflächen 1 bis 7 sowie 17 und 18 ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Freifläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Planzqualitäts Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
  - Entlang des Fuß- und Radwegs an der Schlei sind im Verlauf zwischen den Baufeldern 17 und 18 je best. je ein Baumreihe mit einem Pflanzabstand zwischen den Bäumen von maximal 8 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Planzqualitäts Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
  - Innere der privaten Grünfläche hinter den Baufeldern 17 und 18 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> je ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Die öffentlichen Grünflächen 'Parkanlage' sind durch die Erhaltung von Bestandsbäumen und Neuanpflanzungen mit mindestens 10 Laubbäumen zu gestalten. Bei Neuanpflanzungen sind standortgerechte großkronige Baumarten mit einer Planzqualitäts Stammumfang mindestens 20-25 cm zu verwenden.
  - Innere der Parkanlagen je 5 Parkstände mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Planzqualitäts Stammumfang mindestens 18-20 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 Planzqualitäts Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
  - Bei Baupflanzungen innerhalb von versiegelten Flächen sind wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben von mindestens 12 m vorzusehen. Die Bäume erhalten einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m<sup>2</sup>, bei einer Tiefe von mindestens 1,5 m. Die Erweiterung des Wurzelraumes erfolgt unter Verwendung zertifizierter Überbauwerke Substrat.
  - Gepflante und zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
  - Das FFH-Gebiet, die gesetzlich geschützten Biotope und die Maßnahmenflächen sind gegenüber den Baufeldern vor Baugängen mit einem festen Bauzaun abzugrenzen.
  - In der Baufläche 18 ist an den Grenzen zu den Maßnahmenflächen M1 ein Zaun zu errichten.
  - 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.
  - Die Umsetzung der geplanten Vorhaben des Bebauungsplans wird unter Einbindung einer Umweltbaubegleitung durchgeführt. In diesem Rahmen werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Gehölzbeständen, gesetzlich geschützten Biotopen, Flächen des FFH-Gebietes, Maßnahmen- und artenschutzrechtlichen Belangen vorbereitet und während der Ausführung begleitet.
  - Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 105 folgende Flächen zugewidmet:
    - Ersatzaufforstung von 1.3530 ha auf dem Flurstück 77 der Flur 1 Gemarkung Ebnark (Gemeinde Mittelang) sowie auf den Flurstücken 81/1 und 82 der Flur 2, Gemarkung Westerrath (Gemeinde Westerrath), Kreis Schleswig-Flensburg.
    - Abbruch von 21.933 m<sup>2</sup> aus dem Ökotope der Stadt Schleswig (AZ 661.4.03.136.2001.00).
    - Abbruch von 200 m<sup>2</sup> naturnahem Wald aus dem Ökotope OK 078-01 Waabs (AZ 67.20.35-Waabs-1), Kreis Rendsburg-Eckernförde.
    - Abbruch von 350 m<sup>2</sup> Gehölzanzpflanzung aus dem Ökotope Reesholm 2 (AZ 661.4.03.097.2013.00).
    - Abbruch von 5.190 m<sup>2</sup> Gehölzanzpflanzung aus dem Ökotope Holnis 2 (AZ 661.4.03.023.2016.00), Kreis Schleswig-Flensburg.
    - Abbruch von 659 m<sup>2</sup> Feuchtbiotop aus dem Ökotope Brodersby 2 (AZ 67.20.35-Brodersby-2), Kreis Rendsburg-Eckernförde.
  - Innere der Bauflächen sind Abtragungen und Aufschüttungen gemessen ab der Oberkante des vorhandenen Geländes bis zu 1 m Höhendifferenz zulässig. Ausgehend von der Höhe des das Baugrundstück angrenzenden Terrains dürfen Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen nur im Verhältnis 1:1 (45°) oder flacher ausgeführt werden. Winkelschlüssen sind ausschließlich an den Grenzen zu Nachbargrundstücken zulässig, nicht aber in den Bereichen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. zu öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Angrenzende öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen dürfen nicht mit Böschungen belastet werden. Winkelschlüssen sind in diesen Bereichen ebenfalls nicht zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. Nr. 21 BauGB**
  - In der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrechte (L 1) erfolgt zur Gunst der Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung GmbH.
- Baugestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH**
  - In den Bauflächen 1 bis 7 sowie 17 und 18 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Grunddächer zulässig.
  - In den Bauflächen 1 bis 7 sowie 17 und 18 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Flachdächer oder fach geneigte Dächer zulässig.
  - Die Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern ist zulässig.
  - In den Bauflächen 8 bis 16 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, giebelständig zur öffentlichen Verkehrsfläche und nur mit nicht glänzenden Dachendeckungsmaterialien in Schwarz oder Grautönen zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO** ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m<sup>2</sup> sowie Carports und Carports dürfen nur mit einem Grundriss einseitig sein.
  - Die Dachgestaltung zusammengehöriger Doppelhäuser bzw. zusammengehöriger Hausgruppen ist hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Farbe und Material der Dachendeckung einheitlich auszuführen.
  - In den Bauflächen 1 bis 18 sind als Fassadenmaterialien Verbindungs- oder Klinkerfassaden in hellen Brauntönen, beige und grauen Farbvarianten zulässig. Für untergeordnete Bauteile sowie das jeweils obere Geschoss sind auch andere Materialien zulässig.
  - Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
- Garagen, angebaut oder freistehend, sind mit dem gleichen Fassadenmaterial wie das zugehörige Hauptgebäude herzustellen.
- Außenflächen von Gebäuden sind innerhalb einer Hausgruppe (zusammengehörige Hausgruppen-scheiben) oder eines Doppelhauses in einheitlichen Baustoffen mit gleicher Farbgebung herzustellen. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.
- In den Bauflächen 1 bis 18 sind als Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig.

- In Bereich des Sondergebietes 'Seminarzentrum' (SO 1.3) ist als Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche auch eine Mauer mit einer Höhe von im Mittel 2,50 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.
- In Bereich des Sondergebietes 'Hotel' (SO 1.1) sind an der Sockelgrenze in Richtung der Schlei als Einfriedigungen nur Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 100 cm zulässig.
- Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB**

Anlagen und erstellte Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßen-gesetzes (WasserG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verengungen mit Schiffahrtsbehörden Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffahrt durch Beeinträchtigungen, Störungen oder andere Irreführungen behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraßen- als solchen ferner weder rote, gelbe, grüne, blau noch mit Naturschutz-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt leuchtende Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchttürmen, Baustellenbeleuchtung sowie Straßen- und Gehweg-beleuchtung usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
- Artenschutzrechtliche Hinweise**
  - Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzbestellungen innerhalb des Zeitraumes 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch eine Bepflanzung auszuscheiden, dass Fledermause vorhanden sind.
  - Zum Schutz von Fledermäusen sind Gehölzbestellungen innerhalb des Zeitraumes 01.12. bis 28.02. durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch eine Bepflanzung auszuscheiden, dass Fledermause vorhanden sind.
  - Vor Errichtung von Höhenbauten ist eine Quartierserhebung und Bestandskontrolle sowie anschließende Erhebung bei Nachtbesatz eines Winterquartierspotenzials im Herbst (September-Oktober) durchzuführen. Bei Verlust einer Wochenüberquerungsstruktur sind zum Ausgleich 3 Quartierskästen mit Sommerquartiersfunktion und bei Verlust einer Winterquartiersstruktur 2 Quartierskästen mit Winterquartiersfunktion in den umliegenden Gehölzen anzubringen (CEF-Maßnahme). Bei Brutvogel-Konkurrenz ist zudem je Fledermausart ein zusätzlicher Vogelkasten am selben Baum bereitzustellen.
- Sonstige Hinweise**

Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungs-plan erlassen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

## VERFAHRENSMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom ..... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am ..... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom ..... bis zum ..... 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 ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Ratsversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105, 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 ausgelegt. 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 öffentlich 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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 

Schleswig, den .....  
Stephan Dose  
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstückengrenzen und -beziehungen in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgetreu 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105, 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 ausgelegt. 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 öffentlich 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 Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 105, 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 Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 

Schleswig, den .....  
Stephan Dose  
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 105 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 ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Ertragsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechts-wirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.
 

Schleswig, den .....  
Stephan Dose  
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
SO 1.1	Sonstige Sondergebiete, hier: Hotel	§ 11 BauNVO
SO 1.2	Sonstige Sondergebiete, hier: Mühle	§ 11 BauNVO
SO 1.3	Sonstige Sondergebiete, hier: Seminarzentrum	§ 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,4	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
900 m <sup>2</sup>	zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier: 900 m <sup>2</sup>	§ 16, 17, 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 3	§ 16, 20 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier: 4	§ 16, 20 BauNVO
GH 20,0	Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über NNH, hier: 20,0	§ 16, 18 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO
—	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
EH, DH	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 23 BauNVO
HG	nur Hausgruppen zulässig	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrflächen</b>		
o	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
o	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
FR	Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg	
—	Straßenbegrenzungslinie	

RSM	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
RSM	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regensickermaße	§ 9 (1) 14 BauGB
G1	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
G1	öffentlich	
P	privat	
JK	Zweckbestimmung hier: Naturnahe Anlage	
JK	Zweckbestimmung hier: Parkanlage	
G1	Bezeichnung für Pflegemaßnahmen auf Grünflächen	
Wasserflächen	Wasserflächen	§ 9 (1) 16 BauGB
Wasserflächen	Wasserflächen	§ 9 (1) 18 BauGB
Wald	Wald	§ 9 (1) 18b BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
M1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
M1	Bezeichnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
G1	Pflanzung von Einzelbäumen ohne Standortbindung	§ 9 (1) 25a BauGB
G1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
G1	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
G1	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
U	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
U	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
U	Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
U	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO

### TEXT (TEIL B)

Die gegenüber dem Entwurf geänderten oder ergänzten Textpassagen sind durch einen schwarzen Balken am Rand kenntlich gemacht.

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Sonstige Sondergebiete, § 11 BauNVO**
  - SO 1.1 SO Hotel**  
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Hotels einschließlich der dazu gehörenden Anlagen und Einrichtungen im Rahmen der Hotelnutzung.  
Zulässig sind:  
1. Hotel- und Beherbergungsbetriebe,  
2. Wellness- und Badeeinrichtungen, die der Hotelnutzung zugeordnet sind,  
3. Schank- und Speisewirtschaften,  
4. Seminar-, Tagungs- und Konferenzräume,  
5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.
  - SO 1.2 SO Mühle**  
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung einer historischen Windmühle nebst Betriebsbetriebshaus und Nebenanlagen.  
Zulässig sind:  
1. Historische Windmühle einschl. der erforderlichen Nebenanlagen  
2. Betriebsbetriebshaus  
3. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr
- SO 1.3 SO Seminarzentrum**  
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Seminarzentrums mit Kloster (Meditationszentrum) sowie dem Betrieb kleiner Manufakturen.  
Zulässig sind:  
1. Seminarzentrum mit Kloster (Meditationszentrum) einschl. der erforderlichen Nebenanlagen  
2. Kunst- und Handwerksbetriebe im Zusammenhang mit dem Seminarzentrum  
3. Beherbergungsbetriebe im Zusammenhang mit dem Seminarzentrum  
4. Wohnungen zur Vermietung an Beschäftigte im Zusammenhang mit dem Seminarzentrum bzw. den sonstigen in diesem Sondergebiet zugelassenen Nutzungen  
5. Schank- und Speisewirtschaften  
6. Gärtnere im Zusammenhang mit dem Seminarzentrum  
7. Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zusammenhang mit dem Seminarzentrum  
8. Verkaufsräume zur Vermarktung von zum Teil im Seminarzentrum hergestellten Waren mit einer Verkaufsfäche von max. 80 m<sup>2</sup>  
9. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr

- Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO**
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Ferienwohnungen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Baufläche 5.
- Mischgebiete, § 6 BauNVO**
- Innere der Baufläche 6 ist im Sockelgeschoss (Geschoss, dessen Oberkante im Mittel max. 1,40 m über die angrenzende Geländeoberkante hinausragt) lediglich die Unterbringung von Stellplätzen sowie von Abstell- und Nebenräumen zulässig.
- Maß der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Zulässig sind:  
1. Hotel- und Beherbergungsbetriebe,  
2. Wellness- und Badeeinrichtungen, die der Hotelnutzung zugeordnet sind,  
3. Schank- und Speisewirtschaften,  
4. Seminar-, Tagungs- und Konferenzräume,  
5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.

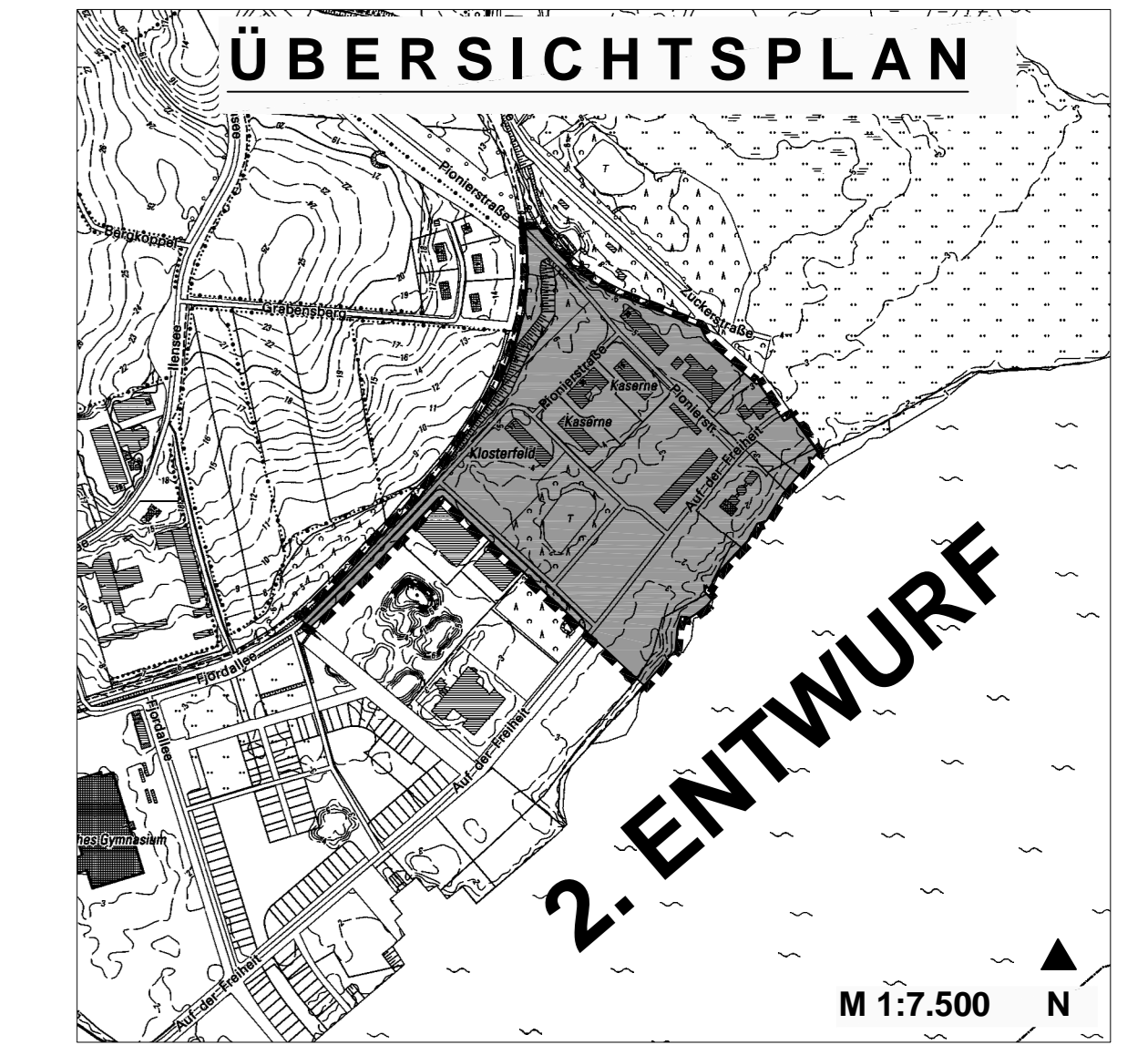
Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf NNH (Normalhöhennull).

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für technisch notwendig, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen mit einer Grundfläche, die max. 5 % des Hauptbaukörpers entspricht, um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Solaranlagen auf den Dächern um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 290 Flurstücksnummer
- 7 Bezeichnung der Bauflächen
- in Aussicht genommene Grundstückskonturen
- o vorhandene Bäume
- o vorhandene Gebäude
- 350 geplante Straßenhöhe in Meter über NNH
- III. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen**
- § 9 (5) u. (6) BauGB
- § 73 WHG
- § 21 (1) LNatSchG
- § 35 LNatSchG
- § 24 LWaldG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 105 DER STADT SCHLESWIG

### AUF DER FREIHEIT - OSTTEIL



STAND: 14.12.2021