

# Satzung der Stadt Arnis über den Bebauungsplan Nr. 3 "Ortskern der Stadt Arnis"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 00.00.0000 folgende Satzung der Stadt Arnis über den Bebauungsplan Nr. 3 "Ortskern der Stadt Arnis", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Planzeichnung (Teil A)



Es gilt die Bauutzungsverordnung 1990 / 2017.

## Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerverordnung (PlanZV)

### I. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
  - Werft -
  - Bootslager / Steganlage -

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinie** (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche**
- Gartenland -
- Wiese -

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

- GF Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**II. Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- ⊙ Kulturdenkmal (lt. Denkmalliste)
- ⊙ Grenze Natura 2000-Gebiet (§ 22 LNatSchG)
- ⊙ Umgrenzung der Flächen, die als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet gelten (unterhalb +2,60 m NHN) (§ 9 Abs. 6a BauGB)

**III. Darstellungen ohne Normcharakter**

- 1 Nummer des Teilgebiets, z.B. 1
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 62/1
- vorhandenes Gebäude
- Stadtgrenze

## Text (Teil B)

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, § 13 a BauNVO)

- 1.1.1. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.2. Im Teilgebiet WA 1 sind ausschließlich Wohngebäude mit Wohnungen für Dauerwohnen zulässig. Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO unzulässig.
- 1.1.3. In den Teilgebieten WA 2 - 9 sind ausschließlich zulässige Wohngebäude für Dauerwohnen, Ferienwohnungen sind zulässig, soweit diese eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der auf dem Grundstück vorhandenen Dauerwohnnutzung haben. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 45 % der Gesamtwohnfläche auf dem jeweiligen Grundstück nicht überschreiten. Je angefangene fangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche kann eine Ferienwohnung zugelassen werden.
- 1.1.4. Die Regelungen Ziffer 1.1.2 und 1.1.3 gelten nicht soweit eine Nutzungsgenehmigung vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes vorlag.

#### 1.2. Sonstiges Sondergebiet Werft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- 1.1.1. Das Sondergebiet „Werft“ dient der Unterbringung von Werftbetrieben. Allgemein zulässig sind:
  - a) Werkstätten und Lager für Boote
  - b) Büros und sonstige dem Werftbetrieb dienende Einrichtungen
  - c) Bootsrampen, Slipanlagen
  - d) Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.

#### 1.3. Sonstiges Sondergebiet Bootslager / Steganlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- 1.3.1. Das Sondergebiet „Bootslager/Steganlage“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen zur Bootslagerung sowie der angrenzenden Steganlage mit Liegeplätzen. Allgemein zulässig sind:
  - a) Flächen zur vorübergehenden Lagerung von Booten, Bootsanhängern und notwendigem Zubehör
  - b) Bootsrampen, Slipanlagen
  - c) Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.

### 2. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a, aa) BauGB)

Abweichend von den Vorgaben der TA Lärm zu Beurteilungspegeln für Allgemeine Wohngebiete sind im Teilgebiet WA 3 Immissionsrichtwerte von bis zu 60 dB(A) tags zulässig.

### 3. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### 3.1. Private Grünfläche - Gartenland -

Innerhalb der Privaten Grünfläche - Gartenland - ist je Grundstück maximal ein Gartengeräteschuppen und ein Gewächshaus von je bis zu 30 m<sup>2</sup> zulässig.

#### 3.2. Pflanzstreifen am Wanderweg Noorwiesen

3.2.1. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist ein min. 1 m breiter Pflanzstreifen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz durch die flächig dichte Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu schaffen.

- 3.2.2. Pro Grundstück ist die Errichtung eines Hecklochs mit Gartenforte mit einer Breite von bis zu 1 m zum Wanderweg zulässig.
- 3.2.3. Technische Einfriedungen sind auf der grundstückszugewandten Seite bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m Höhe über Gelände zulässig soweit die Höhe der Strauchpflanzung nicht überschritten wird.

### 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Hochwasserschäden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

- 4.1. Innerhalb der Baugebiete sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden:
  - a) Wohnräume erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig
  - b) Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von + 2,60 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig
  - c) Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig
  - d) Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter 4.1a) oder b) fallen, erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig
  - e) für Verkehrs- und Fluchtwege eine Mindesthöhe von + 2,60 m NHN aufzuweisen.
- 4.2. Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 4.1 a-d können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz vor eindringendem Wasser bis zu einer Höhe von + 3,10 m NHN für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie bis zu einer Höhe von + 2,60 m NHN bei gewerblicher Nutzung gewährleistet wird. Eine Ausnahme von der Festsetzung Ziffer 4.1e kann zugelassen werden, soweit durch organisatorische Maßnahmen die rechtzeitige Evakuierung des Risikogebiets gesichert ist.

### 5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 LBO)

Die Örtlichen Bauvorschriften Ziffern 5.1, 5.3 - 5.5 gelten nur für die Gestaltung der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Gebäudeteile. Ziffer 5.2 und 5.6 sind auf den gesamten Geltungsbereich anzuwenden.

#### 5.1. Parzellenbreite Brandgänge - Gebäudestellung

Geht eine zu schließende Baulücke über die historische Gebäudebreite hinaus, so ist die Fassade entsprechend der historischen Breite zu unterteilen.

#### 5.2. Dachform und -farbe

- 5.2.1. Dachform: Die Hauptdächer sind in symmetrischer Grundform als Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig. Zulässig sind Dachneigungen von 30° bis 50°
- 5.2.2. Dachdeckung: Zulässig sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende Tonziegeln oder Betonflannen (Glanzgrad <30 % nach DIN EN ISO 2813) in den Farbönen ziegelrot bis rotbraun und dunkelgrau bis schwarz.
- 5.2.3. Anlagen der Solartechnik sind zulässig soweit diese die jeweilige Dachneigung einhalten und die Begrenzung der Dachflächen (Ortgang, First, Traufe) nicht überragen. Auf der der Straße zugewandten Seite haben die Anlagen bei giebelständigen Häusern einen Abstand von mindestens 2 m vom Ortgang, bei traufständigen Häusern einen Abstand von mindestens 2 m zur Traufe einzuhalten.
- 5.2.4. Nebendächer sind auch mit anderen als den festgesetzten Dachformen, -neigungen und -materialien zulässig.

#### 5.3. Dachaufbauten, -einschnitte

- 5.3.1. Dacheinschnitte sind nur auf der von der öffentlichen Straße nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig.
- 5.3.2. Dachgauben sind als Schieppgauben oder Giebelgauben auszubilden; Dachgauben dürfen jeweils eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten; Gesamtsumme der Breiten der Dachaufbauten darf max. 50 % der Trauflänge des Hauptdaches betragen. Dachaufbauten sind auf die achsiale Ordnung der Fassade auszurichten.
- 5.3.3. Zwerchgiebel und Frontspieße sind nur bis zu einer Breite von maximal 1/3 der Trauflänge zulässig. Ein Überschreiten der Firsthöhe des Hauptdaches ist unzulässig. Für Dachabschlüsse an Giebeln ist ein Überstand von max. 10 cm zulässig.

#### 5.4. Fassadengliederung

- 5.4.1. Die Fassaden sind als Lochfassaden mit symmetrischer Anordnung der Fenster und Türen auszubilden.
- 5.4.2. Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen innerhalb eines Geschosses sind auf einer Höhe anzubringen. Bodengleiche Fenster sind unzulässig. Im Gebäudebestand sind Ausnahmen aufgrund der historischen Fassadengestaltung und für spezifische Nutzungsvorgaben zulässig (z.B. Schaufenster).
- 5.4.3. Fenster sind rechteckig und stehend auszuführen. Die Glasflächen der Fenster müssen, wenn sie breiter als 1 m sind, senkrecht, und wenn sie höher als 1,5 m sind, waagrecht, mindestens einmal untergliedert sein.
- 5.4.4. Alle Fenster eines Gebäudes müssen dieselbe Farbgestaltung aufweisen.

#### 5.5. Fassadenmaterial, -farbe

- 5.5.1. Zulässig ist Sichtmauerwerk in den Farben rot, rotbraun und gelb. Mauerwerk geschlämmt oder Putz. Nicht zulässig ist grob gemusterter oder grob strukturierter Putz.
- 5.5.2. Giebelflächen sind auch in Holz oder Schiefer zulässig.

#### 5.6. Einfriedungen

- 5.6.1. Einfriedungen entlang des rückwärtigen Spazierwegs dürfen 1,30 m Höhe ab Oberkante Gelände nicht überschreiten.
- 5.6.2. Die Einfriedungen sind als lebende Hecke sowie mit bis zu 0,30 m hohem Mauersockel mit Holzlatzen oder filigranem Stab- oder Gitterwerk zulässig.

### Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt; die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### Hinweise

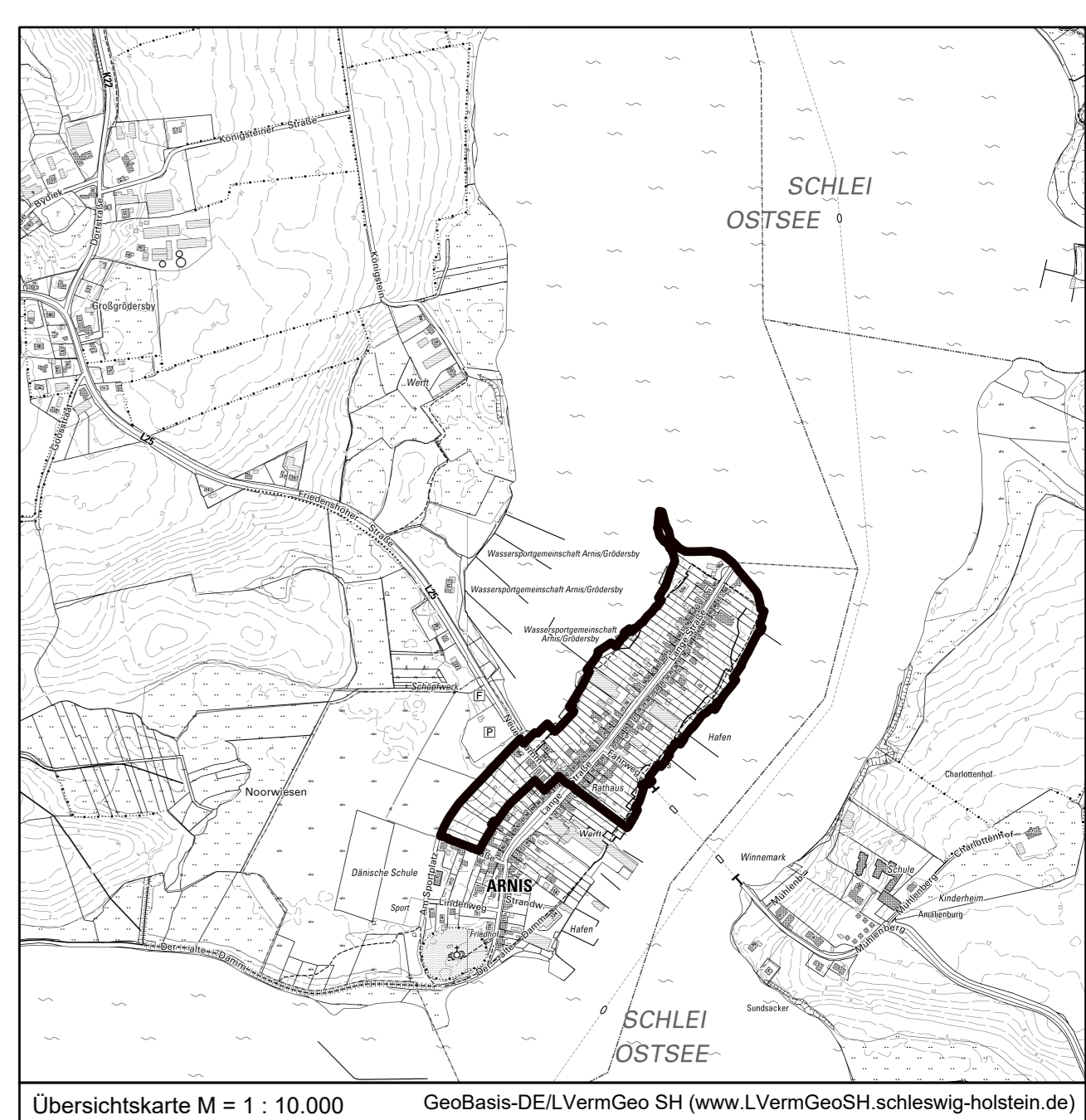
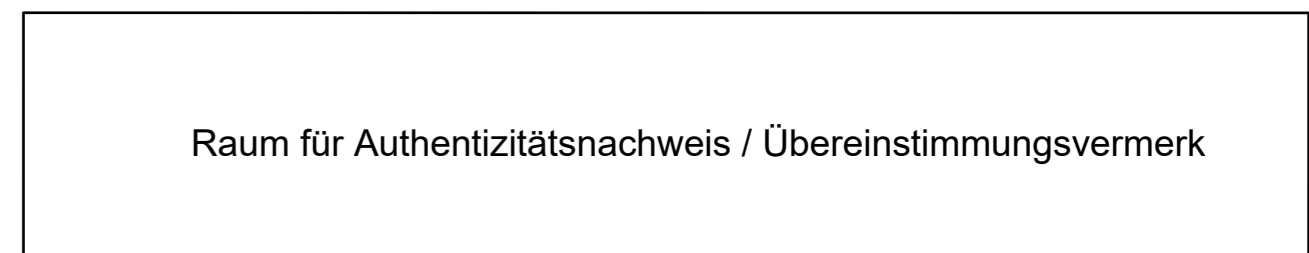
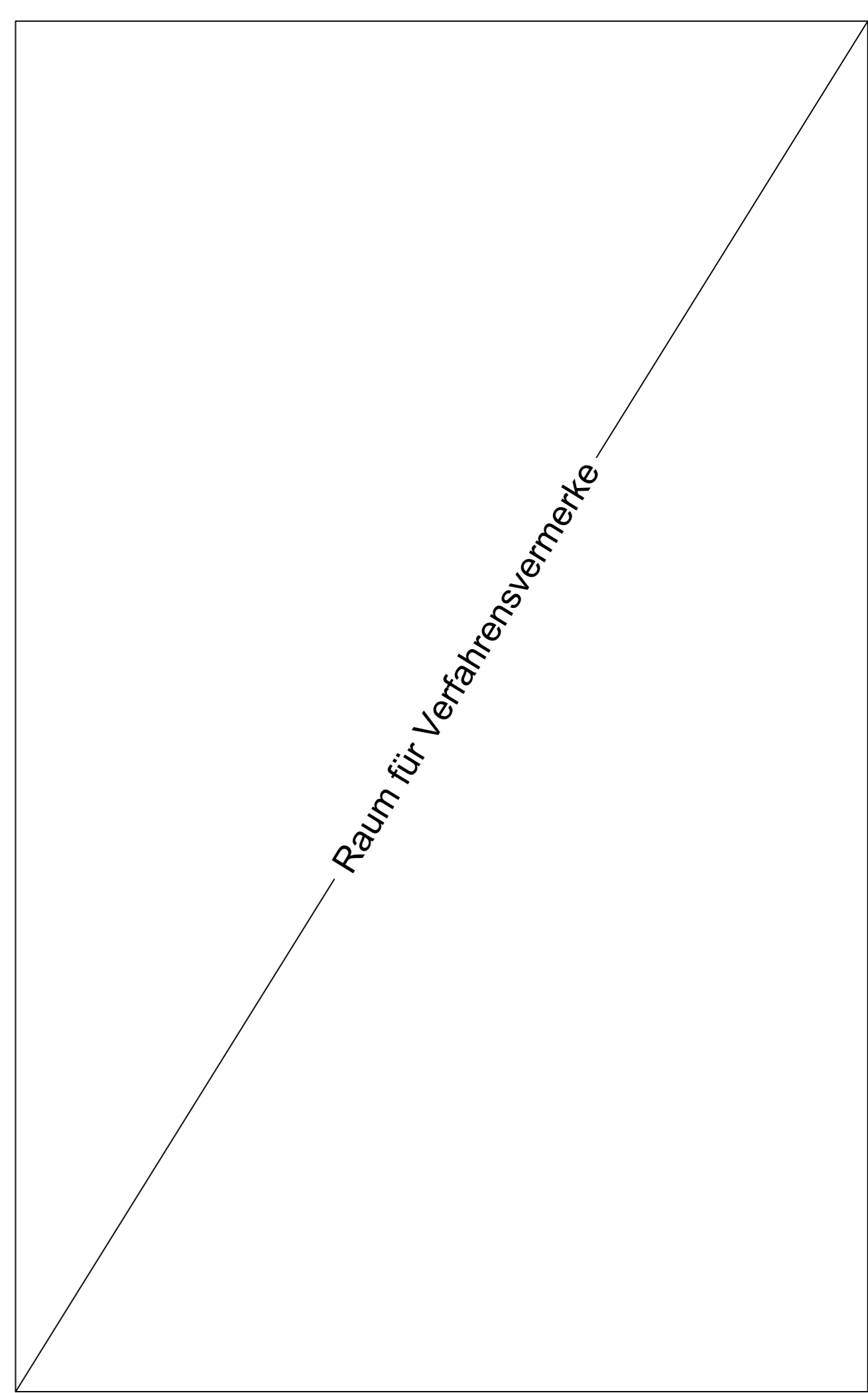
**Anwendung § 8 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO):**  
(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:  
1. wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und  
2. zu begrünen oder zu bepflanzen.

**Hochwasserrisiko**  
Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt im Hochwasserrisikogebiet. Der Referenzwasserstand beträgt + 2,60 m NHN.  
Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen bauliche Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die küstenschutzrechtliche Bauvorschriften für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6).

**Landschaftsschutzgebiet**  
Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Schleiufer“ (§ 15 LNatSchG).

**Satzungen der Stadt Arnis**  
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Stadtvertretung der Stadt Arnis beschlossenen Erhaltungssatzung gem. § 172-174 BauGB.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Arnis findet Anwendung.



Stadt Arnis  
Bebauungsplan Nr. 3 "Ortskern der Stadt Arnis"  
(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)