

Satzung der Stadt Schleswig, über den Bebauungsplan Nr. 107

Für das Gebiet östlich des Kolonnenweges, westlich Melkstedtdiek, südlich Karpfenteich und nördlich des Husumer Baums.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung der Stadt Schleswig über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107, für ein Gebiet östlich des Kolonnenweges, westlich Melkstedtdiek, südlich Karpfenteich und nördlich des Husumer Baums, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017, zuletzt geändert 2021.

Teil A: Planzeichnung M.: 1:500



Teil A: Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (8068:13.376), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.09.2021 (8068:13.180) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 107	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
BFL 1	Nummerierung der Bauflächen, z. B. Baufläche (BFL) 1	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS		
GH max. 32,00m	Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.NHN, z.B. 32,00 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
BAUWEISE, BAUGRENZEN		
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		
	Unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 + Abs. 6 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt, der Ver- und Entsorger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsbetriebe, der Stadt Schleswig und der Rettungsdienste	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		
	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + Abs. 6 BauGB
	Baum, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	Böschung, vorhanden	
	Bebauung, vorhanden	
	Bebauung, vorhanden (öffentliche Gebäude, Gemeinbedarf)	
	Höhenlinie, Lage ü. NHN., z.B. 22,0 m ü.NHN.	
	Baum, vorhanden	
	Baum, künftig fortfallend	
	Bebauung, künftig fortfallend	

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis _____.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsblatt _____ Nr. /20/ vom _____ durch Auslegung vom _____ bis _____ während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. ____ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. ____, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr 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 abgegeben werden können, in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www. _____ 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.

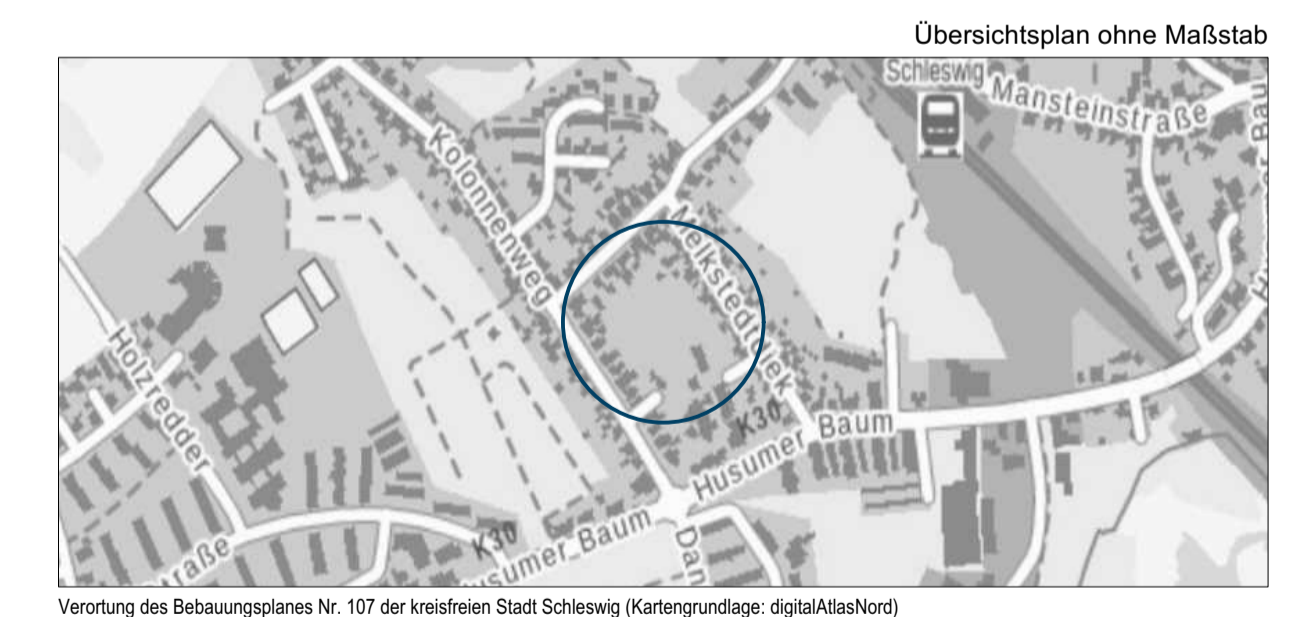
_____	Name	_____	Siegel
_____	Bürgermeister/in		
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.			
_____	Name	_____	Siegel
_____	ObVI		
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.			
_____	Name	_____	Siegel
_____	Bürgermeister/in		
10. (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.			
_____	Name	_____	Siegel
_____	Bürgermeister/in		
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. ____ durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom _____ bis _____ durch Aushang 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 _____ rechtsverbindlich geworden.			
_____	Name	_____	Siegel
_____	Bürgermeister/in		

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)
Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA 1 und 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 18 Abs. 1 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen [GH max.] über Normalhöhenlinie (ü.NHN), festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.
Es wird für beide Bauflächen eine maximale Gebäudehöhe von 32,0 m über Normalhöhenlinie und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m., § 19 Abs. 1 BauNVO)
Es wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 pro Baufläche festgesetzt.
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen in den Bauflächen BFL 1 und BFL 2 pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sowie Gemeinschaftsanlagen die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauGB um 50% überschreiten.
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m., § 12 BauNVO i.V.m., § 84 LBO S.-H)
Abweichend zu der Stellplatzsatzung der Stadt Schleswig aus dem Jahr 2019 sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 3 PKW-Stellplätze sowie mindestens 15 Fahrrad-Stellplätze herzustellen.
- Mit rechten zu belastenden Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
In den Flächen die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsbetriebe, der Stadt Schleswig und der Rettungsdienste belastet sind, dürfen keine baulichen Anlagen, die nicht der Erschließung dienen errichtet werden.

In den Flächen die mit einem oder einem Leitungsrecht die zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie der Stadt Schleswig belastet sind, dürfen keine baulichen Anlagen, errichtet werden und Anpflanzungen vorgenommen werden.

- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m., § 84 LBO S.-H.)
Solar- und Photovoltaikanlagen:
Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und Fassaden vorzusehen. Übertragende Anlagen sind unzulässig.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a/b i.V.m., § 18 BNatSchG)
7.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):
Die innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft als naturnahe Baum- und Strauchbestände zu erhalten.
7.2 Ersatzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Die im westlichen Plangebiet bestehenden Pappeln sind als zukünftig fortfallend festgesetzt. Die Ersatzpflanzungen sind, primär innerhalb des Plangebietes oder alternativ in Abstimmung mit dem Sachgebiet Öffentliches Grün/Landschaftsbau der Stadt Schleswig an geeigneten Standorten innerhalb des Stadtgebietes auszuführen und drei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von je 18/20 cm zu pflanzen.



Satzung der Stadt Schleswig, über den Bebauungsplan Nr. 107

Für das Gebiet östlich des Kolonnenweges, westlich Melkstedtdiek, südlich Karpfenteich und nördlich des Husumer Baums.