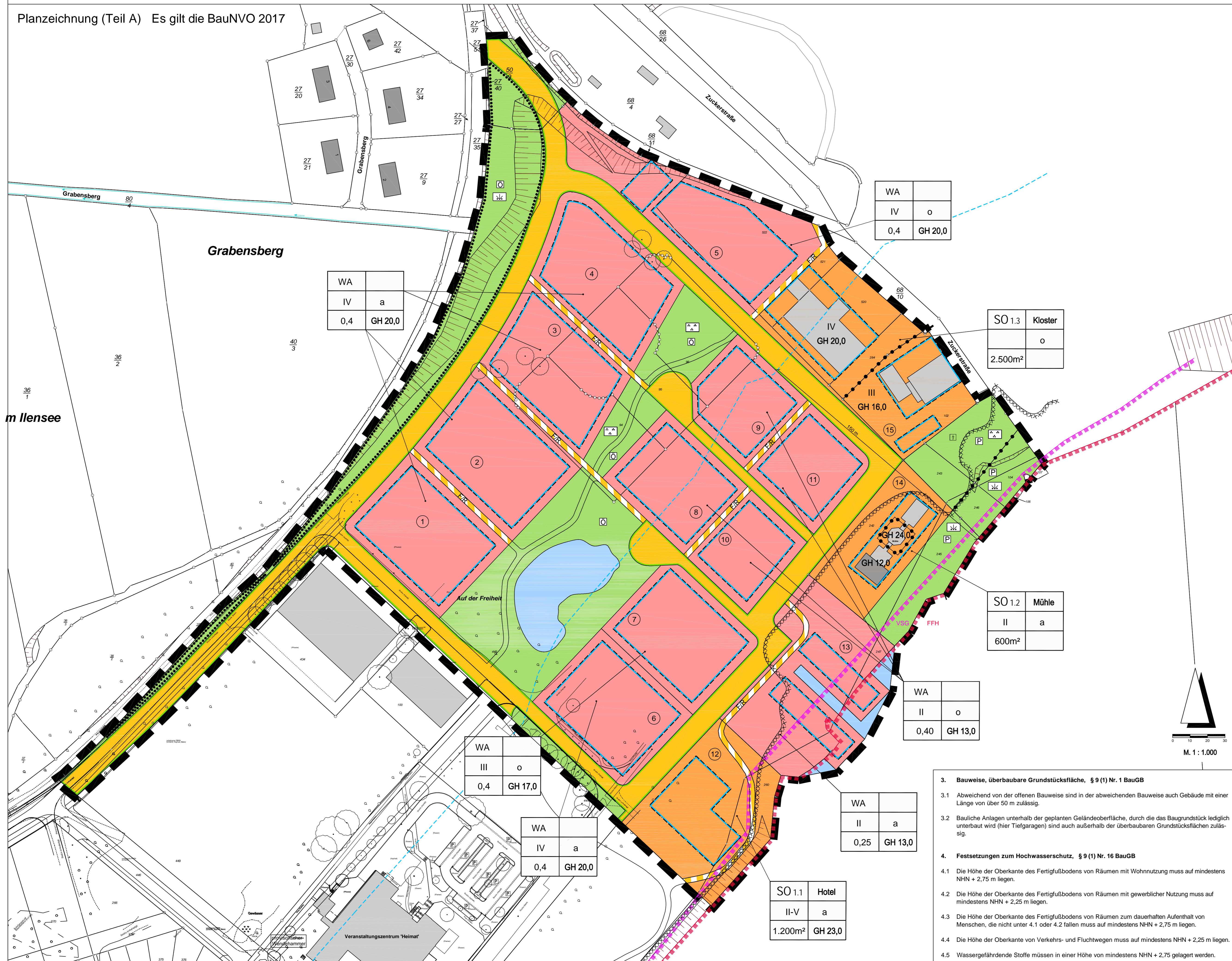


SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.105 - Auf der Freiheit - Ostteil

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



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom Die ortsübliche 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 Bebauungsplanes Nr. 105 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 ausgelegen. 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 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 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.
- 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 Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
Schleswig, den
Stephan Dose
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 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: Kloster	§ 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
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
---	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
Verkehrsfächen		
---	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
---	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
FR	Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg	
---	Straßenbegrenzungslinie	
Grünflächen		
---	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
□	öffentlich	
□	privat	

sk	Zweckbestimmung hier: Naturnahe Anlage	
sk	Zweckbestimmung hier: Parkanlage	
---	Wasserflächen	§ 9 (1) 16 BauGB
---	Wasserflächen	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
o	Pflanzung von Einzelbäumen ohne Standortbindung	§ 9 (1) 25a BauGB
---	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
---	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 (5) 1 BauGB
---	Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
---	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
---	vorhandene Grundstücksgrenzen	
290	Flurstücksnummer	
7	Bezeichnung der Bauflächen	
o	vorhandene Bäume	
---	vorhandene Gebäude	
III. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen		
U	Hochwasserrisikogebiet 150 m Schutzstreifen an Gewässern	§ 9 (5) u. (6) BauGB § 73 WHG
---	FFH-Gebiet	§ 35 LNatSchG
---	EU-Vogelschutzgebiet	

TEXT (TEIL B)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstige Sondergebiete, § 11 BauNVO

SO 1.1 SO Hotel
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Hotels einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen im Rahmen der Hotelnutzung.

zulässig sind:

- Hotel- und Beherbergungsbetriebe,
- Wellness- und Beautyeinrichtungen, die der Hotelnutzung zu- und untergeordnet sind,
- die der Hotelnutzung zu- und Untergeordneten Schank- und Speisewirtschaften,
- Seminar-, Tagungs- und Konferenzräume,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.

SO 1.2 SO Mühle

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung einer historischen Windmühle nebst Betriebsleiterwohnhaus und Nebenanlagen.

zulässig sind:

- Historische Windmühle einschl. der erforderlichen Nebenanlagen
- Betriebsleiterwohnhaus
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr

SO 1.3 SO Kloster

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Zen-Klosters (Meditationszentrum) mit kleinen Manufakturen.

zulässig sind im Bereich der Wasserflächen:

- Kleine Manufakturen (Töpferei, Bäckerei) für Kursangebote
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr

1.2 Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Ferienwohnungen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Baufläche 5.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB müssen mindestens 10 % der Wohnungen so errichtet werden, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Diese Wohnungen sind in den Bauflächen 1, 2, 3 oder 4 zu errichten. Die Wohnungen können auch in einem oder mehreren Gebäuden gebündelt werden.

2. Maß der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

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

- 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.
- 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 + 2,75 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.
- Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.
- 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

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.
- Baugestalterische Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.
- Nachrichtliche Übernahmen, § 9 (6) BauGB**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WasserG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verunreinigungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder andere irreführend oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen, Baustellenbeleuchtung sowie Straßen- und Gehwegbeleuchtung usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 105 DER STADT SCHLESWIG

AUF DER FREIHEIT - OSTTEIL



STAND: 11.09.2020