

SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 - Gebiet östlich des Mühlenbachs, nördlich der Bebauung an der Straße 'Mühlenredder', westlich der St.-Jürgener-Straße und südlich der Bebauung an der Straße 'Drei Kronen', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2023



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,30	Grundflächenzahl, als Höchstmaß, hier: 0,30	§ 16, 17, 19 BauNVO
GR 13,5	zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß, hier: 13,5 m	§ 18 BauNVO
TH 6,5	zulässige Traufhöhe als Höchstmaß, hier: 6,5 m	§ 18 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 3	§ 20 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
Verkehrsfächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	- Mischverkehrsfläche	
	- Parkplatz	
	- Fußweg	

	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage	§ 9 (1) 15 BauGB
	private Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz	
	private Grünflächen Zweckbestimmung: Hausgarten	
	private Grünflächen Zweckbestimmung: Schutzgrün	
Flächen für die Landwirtschaft und Wald		
	Wald	§ 9 (1) 18 BauGB § 9 (1) 18b
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
	Pflanzgebot für Einzelbäume (ohne Standortbindung)	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Einzelbäume	§ 9 (1) 25b BauGB
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung der Art der Nutzung	§ 1 (4) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksbezeichnung	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
	Bezeichnung der Baufelder	
	fortfallende Gebäude	
	Höhenlinie (Höhen über NN)	

TEXT (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
 - Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für technisch notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen mit einer Grundfläche, die max. 5 % des Hauptbaukörpers entspricht, um bis zu 1,50 m überschritten werden.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,00 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden begrenzt.
 - In den Bauflächen 1, 7, 8 und 9 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für die Grundfläche von baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.
- Höhenlage baulichen Nutzung** § 9 Abs. 3 BauGB
 - Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der mittleren Höhe des zum Gebäude gehörenden Abschnittes der Erschließungsstraße, gemessen am äußeren Rand der Straße, liegen.
- Garagen und überdachte Stellplätze** § 12 Abs. 6 BauNVO
 - Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze nur mit einem Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Zulässigkeit von Vorhaben** (§ 12 Abs. 3a BauGB)
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO

- Dächer**
 - Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer und nur mit nicht glänzenden Dacheindeckungsmaterialien in Schwarz oder Grautönen zulässig. Innerhalb der Baufläche 1 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer und nur als Gründächer zulässig.
 - Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 20° und 35° zulässig. Innerhalb der Baufläche 1 sind nur Dachneigungen zwischen 0° und 5° zulässig.
 - Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ sowie Garagen und Carports dürfen nur mit einem Grindach errichtet werden.
- Außenwandmaterial**
 - Als Außenwandmaterial dürfen nur Verblendmauerwerk, Klinkerriemchen oder Putz zur Anwendung kommen. Mauerwerk kann gestrichen oder geschlämmt werden. Zur Verkleidung untergeordneter Bauteile (auch Giebeltrieme) sind auch andere Materialien zulässig.
 - Garagen, Carports, Wintergärten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- Einfriedigungen**
 - Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedigungen zum öffentlichen Raum hin nur in Form von Schnitthecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Zur erschließungsseitigen Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf eine Höhe von 1,20 m nicht überschritten werden. Grundstückseitig kann ein die Hecken nicht überragender Zaun vorgesehen werden.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig.
 - Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.
 - Stellplätze mit ihren Zufahrten und die öffentlichen Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen) herzustellen
 - Die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß des festgesetzten Knicks nicht zulässig.
 - Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 40 cm (gemessen in 1 m Höhe) dauerhaft im Bestand zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz jeweils ein standortgerechter Laubbaum heimischer Gehölzarten zu pflanzen
 - Die private Grünfläche 'Hausgarten' ist durch die Erhaltung von Bestandsbäumen und Neuanpflanzungen mit mindestens 10 Laubbäumen zu gestalten. Bei Neuanpflanzungen sind standortgerechte großkronige Laubbaumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.

- | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | Sichtdreieck | |
| | geplante Straßenhöhe | |
| | fortfallende Bäume | |
| III. Nachrichtliche Übernahme | | |
| | vorhandener, zu erhaltender Knick | § 21 (4) LNatSchG |

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschuss vom2024. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am erfolgt.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschuss hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.schleswig.de veröffentlicht. Zeitgleich haben die Unterlagen während der Sprechstunden öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden 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 sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Schleswig, den
(Unterschrift)
- Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Schleswig, den
Stephan Dose
Bürgermeister
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15, 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 ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
Schleswig, den
Stephan Dose
Bürgermeister
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 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 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
Stephan Dose
Bürgermeister

Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER STADT SCHLESWIG

Gebiet östlich des Mühlenbachs, nördlich der Bebauung an der Straße 'Mühlenredder', westlich der St.-Jürgener-Straße und südlich der Bebauung an der Straße 'Drei Kronen'



Stand: 05.03.2025