

# Satzung der Stadt Schleswig über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 A "Wohnbebauung Hesterberg"

**Präambel:** Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie nach § 86 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Ratsversammlung vom ... folgende Satzung der Stadt Schleswig über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 A "Wohnbebauung Hesterberg" für das Gebiet südlich der Wohnbebauung an der Schubstraße zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und dem Hesterberg, umfassend die Flurstücke 2136, 2137, 2138 und 2142 sowie Teile der Flurstücke 192/39, 375, 2134, 2135 und 2139 der Flur 6 in der Gemarkung Schleswig, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung



**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

I. Festsetzungen	Maßstabangaben in Meter		Maßstab 1: 1000	
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)	<b>Verkehrsfächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	<b>Sonstige Planzeichen</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	<b>P</b> Straßenverkehrsfächen	<b>1</b> Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 2142 der Flur 6 in der Gemarkung Schleswig zu belastende Fläche	Mit Leitungsrechten zugunsten der Schleswiger Stadtwerke 2 - Abwasserentsorgung und 3 - GmbH zu belastende Fläche
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	<b>A</b> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Flächen für private Stellplätze	<b>2 3</b> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 2142 der Flur 6 in der Gemarkung Schleswig zu belastende Fläche	<b>Öffentliche Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	<b>Öffentliche Grünflächen</b>
<b>GRZ 0,40</b> Grundflächenzahl	<b>7</b> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg	<b>II. Darstellungen ohne Normcharakter</b>	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	<b>Öffentliche Grünflächen</b>
<b>III / IV</b> Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	<b>Vorhandene Gebäude</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>Vorhandene Gebäude</b>
<b>OK max.</b> Maximal zulässige Gebäudehöhe	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	<b>Flurstücksgrenzen, vermarktet</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>Flurstücksgrenzen, unvermarktet</b>
<b>Bauweise und Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	<b>Flurstücksgrenzen, unvermarktet</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>Flurstücksgrenzen, unvermarktet</b>
<b>a</b> Offene Bauweise	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	<b>Flurstücksgrenzen, unvermarktet</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>Flurstücksgrenzen, unvermarktet</b>
<b>a</b> Abweichende Bauweise	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	<b>Flurstücksgrenzen, unvermarktet</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>Flurstücksgrenzen, unvermarktet</b>
<b>E</b> Nur Einzelhäuser zulässig	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	<b>Flurstücksgrenzen, unvermarktet</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>Flurstücksgrenzen, unvermarktet</b>
<b>DH</b> Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	<b>Flurstücksgrenzen, unvermarktet</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>Flurstücksgrenzen, unvermarktet</b>
<b>Baugrenze</b>	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	<b>Flurstücksgrenzen, unvermarktet</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>Flurstücksgrenzen, unvermarktet</b>
	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	<b>Flurstücksgrenzen, unvermarktet</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>Flurstücksgrenzen, unvermarktet</b>

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- 1. Art der Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)
  - (1) Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - (2) Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
  - (3) Gartenbetriebe, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - (4) 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.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
  - (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhen (NHN).
  - (2) Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für die Grundfläche untergeordnete technische Anlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden.
  - (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 wird eine maximale Sockelhöhe (Tiefgarage), bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 33,00 m über NHN festgesetzt.
  - (4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden. Dies gilt auch für Tiefgaragen mit einer maximalen Höhe von 33,00 m über NHN.
  - (5) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
  - (6) Über dem im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zulässigen vierten Geschoss und dem im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 zulässigen dritten Geschoss ist kein weiteres Geschoss zulässig.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - (1) In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in offener Bauweise mit einer maximalen Länge von 60 m zulässig.
  - (2) Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für die in den WA 1 bis WA 3 zulässigen Tiefgaragen mit einer maximalen Höhe von 33,00 m über NHN.
- 4. Flächenbefestigungen und Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
  - (1) Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
  - (1) Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.
  - (2) Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgerechten Laubbaum heimischer Gehölzarten zu ersetzen. In den Abschnitten, in denen in den potentiellen Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume eingegriffen wird, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Baumwurzeln durchzuführen. Als Wurzelraum muss mindestens der Traufbereich des Baumes angenommen werden.
  - (3) Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 53 heimische und standortgerechte Bäume (Qualität: HSt, 3xv, STU 18-20) zu pflanzen. Die Zuordnung zu den einzelnen Flächen ist wie folgt: WA 1: 5 Stück, WA 2: 7 Stück, WA 4: 11 Stück, WA 6: 16 Stück, private Stellplatzflächen: 7 Stück, Verkehrsflächen: 5 Stück, öffentliche Grünflächen: 2 Stück. Eine dreijährige Entwicklungsphase der Bäume ist sicherzustellen, sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgerechten Laubbaum der oben genannten Qualität zu ersetzen.
- 6. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO S-H)
  - Balkone:** Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Balkone nur an der Westseite der Gebäude zulässig. Sie sind als Einzelbalkone (nicht als durchgehende Balkonanlage über die gesamte Gebäudelänge) auszuführen und dürfen in der Summe eines Geschosses nicht mehr als Zweidrittel der jeweiligen Fassadenlänge in Anspruch nehmen.
  - Dachfarbe und -material:** Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind nur rotbraune, braune und ziegelrote (in Anlehnung an RAL 3002, 3003, 3009, 3011, 3016, 3031, 8001 bis 8017, 8023 bis 8025) Hohlzylinderplatten mit Geradschnitt zulässig. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.
  - Dachgestaltung:**
    - (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind als Gründächer auszubilden. Bei der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen gilt die Pflicht zur Ausübung als Grundrecht. Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei den Hauptgebäuden untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind auch andere Dachformen und -gestaltungen zulässig.
    - (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 50° bis 60° zulässig. Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei den Hauptgebäuden untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind auch andere Dachformen zulässig.
    - (3) Die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist zulässig. Ausgenommen hiervon sind die denkmalgeschützten Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 5.
  - Fassadengestaltung:**
    - (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 sind nur sandfarbene (in Anlehnung an RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014 und 1015) und rotbraune (in Anlehnung an RAL 3002, 3003, 3009, 3011, 3016, 8001 bis 8017, 8023 bis 8025) Ziegelfassaden zulässig. Für 30% der Fassadenfläche können auch andere Materialien zugelassen werden. Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei den Hauptgebäuden untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind auch andere Fassadenmaterialien und -farben zulässig.
    - (2) Die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an Fassaden ist im Rahmen der Fassadenfläche anderer Materialien zulässig.
    - (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist als Material für die Außenhaut der Gebäude nur rotbrauner Klinker (in Anlehnung an RAL 3002, 3003, 3009, 3011, 3016, 8001 bis 8017, 8023 bis 8025) zulässig. Dies gilt nicht für Loggien und Balkone.
  - Ordnungswidrigkeiten:** Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften über Balkone, Dachfarbe und -material, Dachgestaltung und Fassadengestaltung gemäß den gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Hinweise

- Artenschutz**
  - Bauzeitenbeschränkung**  
Gehölzrodungen, Baufeldfreimachung und Arbeiten an den Gebäuden dürfen nur in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden.
  - Schaffung von Ersatzlebensräumen für Fledermäuse**  
Es sind fünfzehn Sommerquartier-Kästen in fünf Dreiergruppen, sowie neun Volumen-Quartiere in drei Dreiergruppen an den Gebäuden und/oder Großbäumen im Plangebiet in einer Mindesthöhe von 2,50 m in Südwest-, Süd- oder Südostausrichtung zu schaffen.
  - Schaffung von Ersatzlebensräumen für Brutvögel**  
Es sind sechs Nistkästen für Höhlenbrüter, vier Nistkästen für Gebäudebrüter und acht Nistkästen für Nischenbrüter in einer Mindesthöhe von 2,50 m in Ost- oder Südostausrichtung zu schaffen. Weiterhin sind zwei Nistkästen für Dohlen an den Außenfassaden oder als Einbau integrierter Brutnischen zu schaffen und vor direktem Lichteinfall zu schützen.
- Denkmalschutz**

Im Plangebietbereich befinden sich die eingetragenen Baudenkmale "Klinikgebäude - Haus I" (Objektnummer 12984, Hesterberg 62) und "Klinikgebäude - Haus H" (Objektnummer 12983, Hesterberg 68). Ebenso steht die als öffentliche Grünfläche festgesetzte ehemalige Laufbahn, das sogenannte Hippodrom unter Denkmalschutz. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 3 DSchG SH bedürfen Instandsetzungen und Veränderungen von Denkmalen sowie Veränderungen in der Umgebung von Denkmalen, die geeignet sind deren Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Dies betrifft auch die örtlichen Bauvorschriften zu Balkonen, Dachfarben und -materialien sowie Dach- und Fassadengestaltung.
- Verfahrensvermerke**
  - 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 08.06.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am 21.06.2021 erfolgt.
  - 2. Auf Beschluss der Ratsversammlung vom 08.06.2021 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
  - 3. Auf die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB, wurde verzichtet.
  - 4. Die Ratsversammlung hat am 17.05.2022 den Entwurf der 4. Änderung des B-Plans Nr. 8 A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - 5. Der Entwurf der 4. Änderung des B-Plans Nr. 8 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.05.2022 bis 30.06.2022 während der Sprechstunden 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, am 13.05.2022 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.schleswig.de](http://www.schleswig.de) ins Internet eingestellt.
  - 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgetordert.
  - 7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen- und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
  - 8. Die Ratsversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 14.07.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - 9. Die Ratsversammlung hat die 4. Änderung des B-Plans Nr. 8 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.07.2023 beschlossen. Die Begründung durch Beschlussgebild.
  - 10. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
  - 11. Der Beschluss der 4. Änderung des B-Plans Nr. 8 A 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 über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am 14.07.2023, örtlich 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14.07.2023 in Kraft getreten.



Stadt Schleswig Kreis Schleswig-Flensburg

## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 A "Wohnbebauung Hesterberg"