

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Schleswig. 1. Teilplan.
betreffend das Baugebiet Domziegelhof - Schleistraße.

1) Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem nachgehefteten Übersichtsblatt [REDACTED], die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis [REDACTED] zu ersehen. Die Abgrenzung des Planungsgebietes ist in der Planausfertigung durch eine rote gestrichelte Linie an den Grenzen dargestellt.

2) Nutzung der GrundstückeArt und Maß der baulichen Nutzung.

Nach der "Polizeiverordnung über die Abgrenzung des Bau- und Außengebietes, die Ausweisung verschiedener Gebiete innerhalb des Baugebietes sowie die Festsetzung der einzelnen Bauklassen in der Stadt Schleswig vom 15. Juni 1961" liegt das Planungsgebiet im Außengebiet.

Die genannte Polizeiverordnung gilt als Bebauungsplan weiter gemäß § 173 (3) des Bundesbaugesetzes.

Die Polizeiverordnung wird daher für das Planungsgebiet durch den vorliegenden Bebauungsplan ~~geändert~~ **ersetzt**.

~~Das Maß der baulichen Nutzung für die im Plan als WR - Rei~~

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gebiet - soweit es gemäß § 3 BauNVO als "Reines Wohngebiet (WR)" festgesetzt ist - durch die im Plan eingetragenen Grundflächen der baulichen Anlagen und die ebenso eingetragene Anzahl der Geschosse (verbindlich) festgesetzt. Die auf das ganze Nettobauland (1 Grundstück) des WR-Gebietes bezogene Grundflächenzahl beträgt 0,19, die Geschosflächenzahl beträgt 1,0.

Das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte "Sondergebiet (SO)" dient der Erweiterung der Domschule.

~~wiesener Fläche wird festgesetzt, daß, sofern es nicht zum Erwerb durch das Land Schleswig-Holstein kommt, private Bauvorhaben der Eigentümer genehmigt werden können (Ausnahme gemäß § 34 (1) BBauG).~~

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im Plan festgelegt. Entsprechend dem Erlaß des Ministers für Wirtschaft und Verkehr - Abt. Verkehr - vom 8. 1. 1963, Az.: IV/514 - T 1015/4 -, sind für die Erschließungsstraßen beiderseitige Gehsteige vorgesehen.

Garagen und Einstellplätze

Garagen und Einstellplätze sind gemäß den Bestimmungen der "Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. 2. 1939 (Reichsgaragenordnung, RGBI. I S. 219 ff)" in der Fassung des Erlasses vom 13. 9. 1944, RARbBl. I S. 325 und in Verbindung mit dem "Bautechnischen Erlaß Nr. 190" des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 5. 12. 1961, Garagen nur in massiver Ausführung, herzustellen. Mit bezug auf diesen Erlaß ist die Anzahl der im Plan bereits ausgewiesenen Einstellplätze nicht bindend und muß den Erfordernissen angepaßt werden.

Stellplätze

Die Anlage der Garagen und ~~Einstellplätze~~ ist den Besonderheiten des Hanggeländes anzupassen. **V**Sie sind im Plan eingezeichnet.

X Die Garagen sind als abgesenkte Garagen mit begrünter Überdeckung auszuführen.

Für ~~Einstellplätze~~ können auch die Vorgartenflächen mit Genehmigung der Bauaufsicht in Anspruch genommen werden, wenn sie gärtnerisch in die Vorgartengestaltung eingefügt werden (siehe auch Abschnitt "Vorgartengestaltung").

Anlage und Unterhaltung von Freiflächen

Sämtliche Freiflächen und Kinderspielplätze im Planungsgebiet sind privater Art und vom Baulastträger anzulegen, zu gestalten, und zu unterhalten und bedürfen der bauaufsichtlichen Genehmigung

3) Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen sind mittelbar durch die im Plan zwingend festgesetzte Anzahl der Geschosse bestimmt.

Dachneigungen

Die Gebäude erhalten Flachdächer.

Baustoffe

Alle Außenwände der Gebäude werden in rotem Verblendbau ausgeführt, aufgelockert durch sinnvoll eingefügte helle Futzflächen und sonstige belebende Bauelemente. Bei der Auswahl der Verblendsteine ist wegen der Farbgebung die Übereinkunft mit dem Stadtbauamt und dem Landesamt für Denkmalspflege herzustellen.

Farbgebung

Für die Farbgebung mit Ausnahmen der Außenwände gilt § 126 Ziffer 6 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 1. 8. 1950.

Hausnummern und Straßenschilder

Für die Gestaltung und das Anbringen der Hausnummerschilder und Straßenschilder gelten die Vorschriften der "Satzung über das Anbringen von Straßen- und Hausnummernschilder in der Stadt Schleswig" in der jeweils geltenden Fassung.

Vorgartengestaltung

Der zwischen der Straßengrenze und der Straßenfrontlinie der Gebäude liegende Geländestreifen, soweit er nicht für Stellplätze vorgesehen ist, bleibt Vorgarten und ist von den Grundstückseigentümern unter geländemäßiger Anpassung an die Nachbargrundstücke als durchgehende Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten. Blumenrabatten in der Rasenfläche sind zulässig. Der Vorgarten ist an der Gehsteigkante durch Rasenbordsteine und eine Hecke von 40 cm Höhe, über dem Bürgersteig gemessen, abzuschließen. Die erforderlichen Tore zu Auffahrten und Pforten zu Hauseingängen können in Holz oder Eisen ausgeführt werden. Erforderlichenfalls in den Vorgartenflächen einzurichtende Wagen~~ein~~stellplätze sind mit Betonplatten im Rasen oder Rasenrastersteinen anzulegen und bedürfen der Zustimmung der Bauaufsicht.

Zäune und Grundstücksgestaltung

Die seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit einer Hecke oder mit Buschwerk bis zu 1,00 m Höhe abzuschließen. Auf der

Grenze zwischen Schul- und Wohnhausgelände ist ein zusätzlicher Maschendrahtzaun in Höhe von 1,20 m zugelassen. Die Grundstücke sind ohne Zwischenteilung soweit wie möglich großflüchig als Grünanlagen mit Rosen und Buschwerk nach dem Plan eines Gartenarchitekten zu gestalten.

Kinderspielplätze und Wäschetrockengärten sind gärtnerisch mit einzubeziehen. Der Gartenplan bedarf der Zustimmung der Bauauf-

X Die Kinderspielplätze sind den einzelnen Baublöcken zuzuordnen und müssen insgesamt mindestens 600 m² Grundfläche haben.

Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbe- und Reklameanlagen ist nicht zulässig.

Allgemeines

Ungeachtet der Festlegungen im vorstehenden Abschnitt 3), "Gestaltung der baulichen Anlagen", gelten in allen Fällen, die nicht besonders aufgeführt oder erwähnt sind, im Zweifelsfall die Vorschriften der Landesbauordnung vom 1. 8. 1950.

Soweit Gebäudeteile im Bereich des höchsten Hochwasserstandes (von NN + 3,25 m am 13. 11. 1872) liegen, sind sie durch geeignete Maßnahmen gegen Hochwasser zu schützen.

4) Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elt. Strom erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Schleswig nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen. Die Versorgung ist zweischienig, d. h. für Gas und Elt-Strom, mit Anschlußmöglichkeit zu den Grundstücken bzw. Häusern, durchzuführen. Für die Verlegung eines Hochspannungskabels vom Bahngelände bis zur Trafo-Station haben die Stadtwerke Schleswig die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die betroffenen Grundstücke zu beanspruchen.

5) Abwasser- und Fäkalienbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen in getrennten Leitungen für Regen- und Schmutzwasser. Die Leitungen sind bzw. werden in den Anschlußstraßen des Planungsgebietes und, wo wegen der Höhenunterschiede erforderlich, gegen Eintragung einer Grunddienstbarkeit im

Privatgelände verlegt und in den vorhandenen städtischen Kanal eingeleitet. Der Verlauf der Leitungen ist im Plan eingetragen.

Das Regenwasser wird direkt in die Schlei geleitet. Das Schmutzwasser wird mittels einer Druckrohrleitung zur städtischen Zentralkläranlage geleitet, dort mechanischbiologisch geklärt und in die Schlei geleitet.

Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung in den Erschließungsstraßen werden Standleuchten verwendet. Die Art der Beleuchtungskörper ist nach dem Generalbeleuchtungsplan festgelegt. Die Standplätze sind im Plan eingetragen.

6) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr. Die Mülltonnenplätze sind mit Mülltonnentüren zu versehen und möglichst unauffällig und verdeckt im oder neben dem Gebäude einzurichten oder es sind farbige Müllvasen bzw. Müllrotoren zur Aufnahme der Mülltonnen zu verwenden. Andere Lösungen sind gestattet, wenn sie den gestellten Bedingungen entsprechen und sich günstig auswirken. Der Mülltonnenplatz darf nicht mehr als 20 m von der Straße entfernt liegen. Die Zugangswege müssen möglichst eben liegen, befestigt sein und dürfen keine Stufen aufweisen. Die Festlegung des Standortes bedarf der Zustimmung des Stadtbauamtes. Im übrigen gilt die Ortssatzung der Stadt Schleswig über die Müllabfuhr vom 10. 12. 1954 in der jeweils geltenden Fassung.

7) Feuerlöscheinrichtungen

Für die Löschwasserversorgung aus dem städtischen Wasserrohrnetz werden in den Gehsteigen der Erschließungsstraßen Unterflurhydranten eingebaut. Die Sicherung der Hochhäuser hat nach den Maßgaben des Kreises Schleswig - Abt. Brandschutz - zu erfolgen. Er ist in diesen Fällen einzuschalten.

Die Änderung, Aufhebung oder Neuaufnahme von Festsetzungen auf den Seiten 1, 2, 3 und 4 erfolgt gemäß Beschluss der Ratssitzung vom 19.3.1966. Die Richtigkeit der Festsetzungen wird hiermit bescheinigt. Schleswig, den 22.6.1966



M. Kugler
Stadtoberbauinspektor

8) Fernsprechanschlüsse

Für die Fernsprechanschlüsse an das Netz der Bundespost werden die erforderlichen Leitungen von der Bundespost verlegt. Der Verkauf der Hauptkabel ist im Plan eingetragen.

9) Antennenanlagen

Die Wohnblöcke dürfen nur Sammelantennen (Gemeinschaftsantennen) für Rundfunk und Fernsehen erhalten. Die Höhe der Antennen muß bei allen Gebäuden mit gleicher Stockwerksanzahl einheitlich ausgerichtet werden. Das Aufstellen von freistehenden Antennenmasten auf den Grundstücken ist nicht gestattet. Insgesamt ist je Wohnblock nur eine Antennenanlage zulässig. Die Fernsehantennen sind nach Möglichkeit unter Dach anzuordnen.

10) Luftschutzmaßnahmen

Art und Umfang der baulichen Luftschutzmaßnahmen werden durch Sonderbestimmungen geregelt.

In den Bauplänen sind jedoch die Möglichkeiten für den späteren Einbau von Schutzräumen im Gebäude oder auf dem Grundstück vorzusehen, auszuweisen und freizuhalten.

Bei der Freihaltung der erforderlichen Flächen ist der Runderlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 10. 8. 1962 - IX 34 A - 303/00. 1.1.08.1- betreffend Belange des städtebaulichen Luftschutzes zu beachten.

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLASS

Schleswig, den 16. Juni 1965.

IX 31C - 313/04. 12.80 (13)

Stadt Schleswig - Der Magistrat

VOM 7. Februar 1966

KIEL, DEN 7. Februar 1966

Der Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein



M. Kugler
(Dr. Kugler)
Bürgermeister