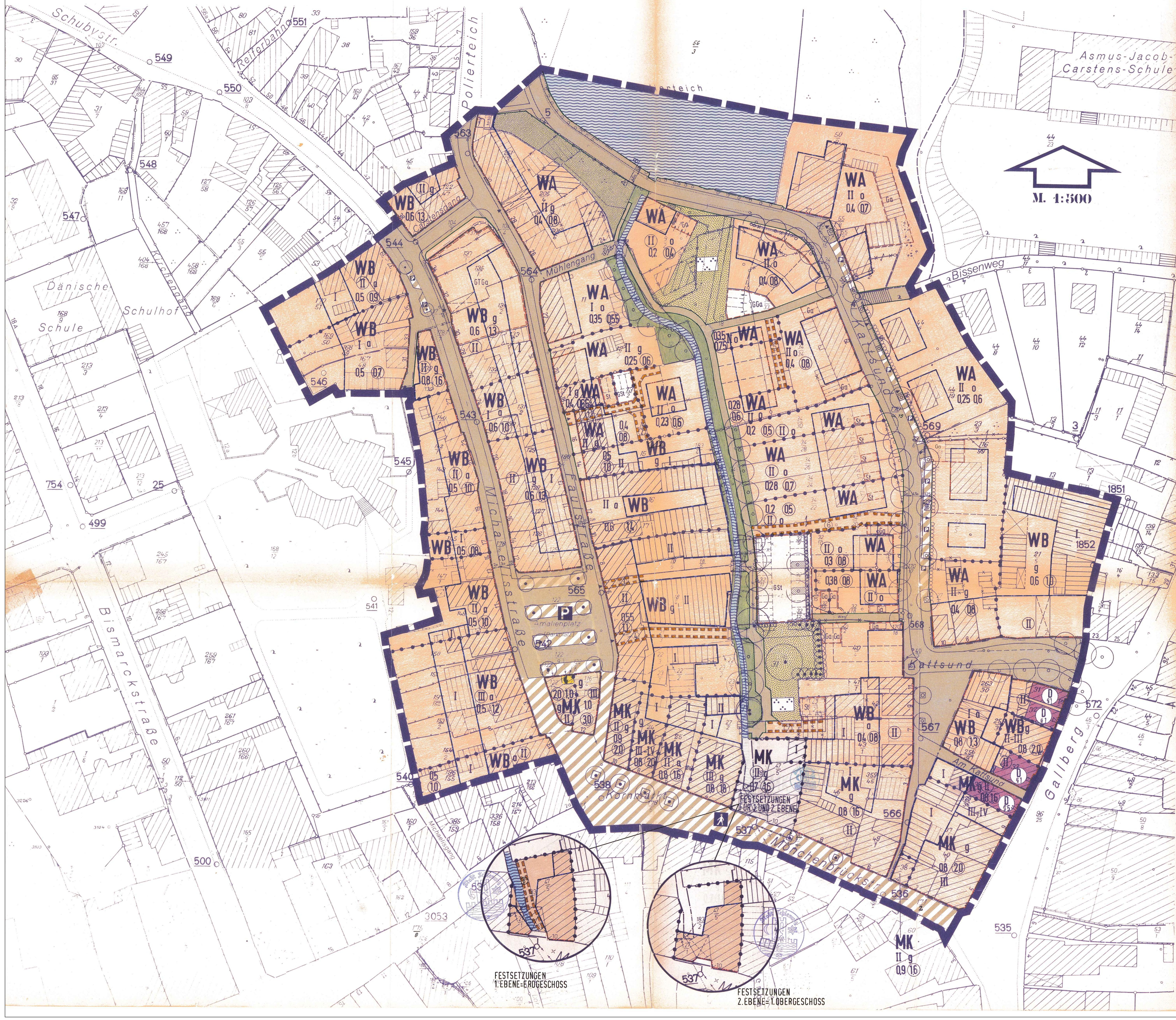
SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30

SANIERUNGSGEBIET ZWISCHEN MICHAELISSTRASSE, CARSTENSGANG, KATTSUND, MÖNCHENBRÜCKSTRASSE UND KORNMARKT

TEIL A - PLANZEICHNUNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE — § 4 BAUNVO
- WB — BESONDERE WOHNGEBIETE — § 4A BAUNVO
- MI — MISCHGEBIETE — § 6 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO

- 0,2 — GRUNDFLÄCHENZAHL; HIER: 0,2
- (0,4) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL; HIER: 0,4
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE; HIER: II
- (III) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND; HIER: III
- III-IV — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- U. HÖCHSTGRENZE; HIER: III-IV

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22+23 BAUNVO

- o — OFFENE BAUWEISE
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 ABS. 1 NR. 11 U. ABS. 6 BAUGB

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FUSSGÄNGERBEREICH
- ANPFLANZUNG IN ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE
- EINFAHRT

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN — § 9 ABS. 2 NR. 4 U. ABS. 6, § 9 ABS. 1 NR. 12, 14 U. ABS. 5 BAUGB

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT

9. GRÜNFLÄCHEN — § 9 ABS. 1 NR. 15 U. ABS. 6 BAUGB

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ZUR GÄRTNERISCHEN NUTZUNG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE; HIER: PARKANLAGE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES — § 9 ABS. 1 NR. 16 U. ABS. 6 BAUGB

- WASSERFLÄCHEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT — § 178 BAUGB, § 9 ABS. 1 NR. 20+25 BAUGB

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- BÄUME ZU ERHALTEN
- BÄUME ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN
- FORTFALLENDE BÄUME
- HECKE ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

- EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN — § 9 ABS. 6 BAUGB
- D §1 — KULTURDENKMALE AUS GESCHICHTLICHER ZEIT GEM. §1 DSCHG
- D §5 — KULTURDENKMALE VON BESONDERER BEDEUTUNG GEM. § 5 DSCHG

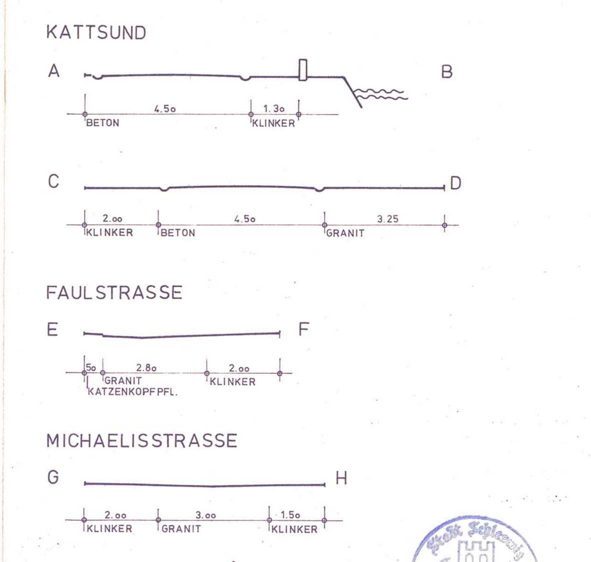
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN — § 9 ABS. 1 NR. 4 U. 22 BAUGB
- St — STELLPLÄTZE
- GSt — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- Ga — GARAGEN
- GGa — GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- GTGa — GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGEN
- MIT GEH-, FAHR- ODER LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE, SIEHE TEIL B - TEXT — § 9 ABS. 1 NR. 21 U. ABS. 6 BAUGB
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES — § 9 ABS. 7 BAUGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES — § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO
- DURCHFAHRT
- BRÜCKE

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE
- ZAUN IM GRENZVERLAUF
- HECKE IM GRENZVERLAUF
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE
- MAUER
- FLURGRENZE
- 7/3 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
- GEPLANTE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- VORHANDENE BEBAUUNG
- FORTFALLENDE BEBAUUNG
- ZUGEHÖRIGKEITSZEICHEN

STRASSENQUERPROFILE M. 1:100



Zur Behebung der durch den Innenminister mit Erlaß vom 03.01.1991, Az.: IV 810 a - 512.113 - 59.75 (30) geltend gemachten Rechtsverstöße geändert und ergänzt durch Beschluß der Ratsversammlung vom 22.04.1991.

Schleswig, den 27.1.1992

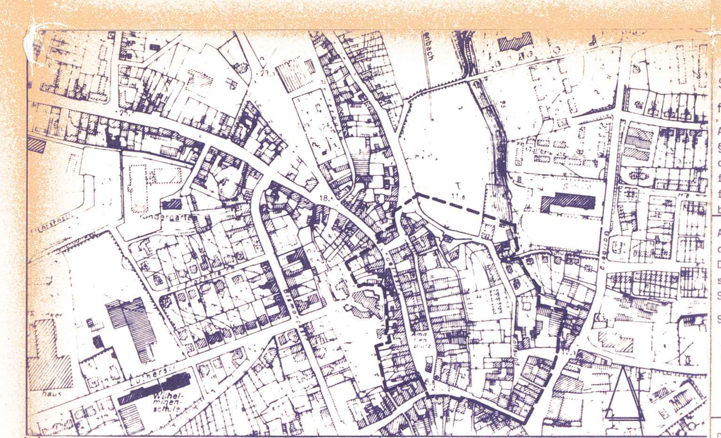
STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT

Klaus Nielsky
Bürgermeister

TEIL B - TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   - 1.1 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) § 4 BauNVO.
   - 1.11 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.
   - 1.2 Kerngebiete § 7 BauNVO
   - 1.21 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
   - 1.22 Oberhalb des Erdgeschosses sind sonstige Wohnungen zulässig.
   - 1.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzugerechnet werden.
2. Bauweise
   § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 3 und 4 BauNVO und § 6 Abs. 1 und 11 LBO Schl.-H.
   In der abweichenden Bauweise sind vorhandene seitliche Grenzabstände (Traufgänge etc.) auch zukünftig einzuhalten. Sind seitliche Grenzabstände bisher nicht vorhanden, sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
3. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind; hier: Stellplätze
   § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
   Als Nutznießer der Gemeinschaftsstellplatz- und Gemeinschaftsgaragenanlagen sowie der Gemeinschaftstiefgarage sind innerhalb des Plangeltungsbereiches gelegene Grundstücke zulässig.
4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
   § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
   Die auf den Grundstücken festgesetzten Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte sind mit laufender Numerierung versehen. Sie beinhalten:
   - Nr. 1 Fahrrechte zugunsten der Grundstücke Faulstraße 14 und 20, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Grundstücks Faulstraße 18 und der Hinterlieger.
   - Nr. 2 Fahrrechte zugunsten des Grundstücks Faulstraße 14.
   - Nr. 3 Geh- und Fahrrechte zugunsten des Grundstücks Faulstraße 8.
   - Nr. 4 Fahrrechte zugunsten des Grundstücks Kornmarkt 4, Kattsund 9, Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit.
   - Nr. 5 Gehrechte zugunsten der Anlieger, Leitungsrechte zugunsten der Stadt Schleswig und der Stadtwerke.
   - Nr. 6 Leitungsrechte zugunsten der Stadt Schleswig.
   - Nr. 7 Fahrrechte zugunsten des Grundstücks Kattsund 9.
   - Nr. 8 Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrechte zugunsten der Stadt Schleswig.
5. Baugestalterische Festsetzungen
   § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 82 LBO Schl.-H.
   - 5.1 Gebäude in den Straßenzügen Gallberg, Mönchenbrückstraße, Kornmarkt Michaelisstraße, Faulstraße, Carstensgang, Mühlengang und unterer Kattsund (Grundstücke 1 bis 11).
   - 5.1.1 Allgemeine Anforderungen:
     Neubauten und bauliche Veränderungen müssen sich hinsichtlich Gebäude- und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Wandfläche einschließlich Reliefbildung, Öffnungen und Gliederung sowie Konstruktionsbild, Oberflächenwirkung und Farbe in den Ensemblecharakter einfügen, ohne daß die gestalterische Individualität verlorengeht.
     Neubauten und bauliche Veränderungen, welche die Breiten der historischen Gebäudefronten überschreiten, sind so zu gestalten, daß die überkommene Parzellenstruktur in der Straßenansicht ablesbar bleibt. Ausnahmen hiervon sind zulässig bei Parzellenbreiten von weniger als 6 m, wenn bei einem Neubau gliedernde Fassadenabschnitte von nicht mehr als 11 m Breite geschaffen wurden.
   - 5.1.2 Wandöffnungen:
     Fassaden müssen in jedem Geschoß durch Öffnungen (Fenster, Türen) untergliedert werden. Die Fenster müssen geschoßweise in Reihung angeordnet werden. Gebäudeweise müssen gleiche Formate und gleiche Teilungen zur Anwendung kommen.
     Die Fensteröffnungen müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein und müssen mit Ausnahme der Schaufenster die Form stehender Rechtecke erhalten.
     Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Die Schaufensterzone muß aus der Gesamtfassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich in deren Gliederung, Maßstab, Material und Farbe einfügen.
     Die Breite der Schaufensteröffnungen zwischen den Wandteilen darf die Breite von 2 Fenstereinheiten zuzüglich Pfeiler des darüberliegenden Geschosses nicht überschreiten, höchstens jedoch 3,0 m betragen.
   - 5.1.3 Außenwandmaterial:
     Für die Außenwandgestaltung dürfen nur Putz und Mauerwerk zur Anwendung kommen. Putz darf nicht stark strukturiert werden. Mauerwerk kann gestrichen oder geschlämmt werden. Vorhandenes Fachwerk ist zu erhalten. Zur Verkleidung untergeordneter Bauteile ist Holz oder Schiefer zulässig.
     Die Verwendung von blanken oder eloxierten Metallen, von Glasbausteinen sowie von Wandtafeln aus Glas, Blech, Kunststoff, geschliffenem oder poliertem Kunst- und Naturstein, Keramik oder Ziegelimitat ist unzulässig.
   - 5.1.4 Dächer:
     Alle Gebäude, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, müssen mit Steildächern (Giebel- oder Traufenstellung) versehen werden. Die Dachneigung muß 35° bis 52° betragen. Zur Dacheindeckung sind Pfannen oder Schiefer zulässig.
   - 5.1.5 Werbeanlagen müssen sich harmonisch in das gesamte Bild der Fassade einfügen und dürfen wesentliche Architekturgliederungen nicht überschneiden. Sie sind auf das Erdgeschoß bis zum Fenstersockel des ersten Obergeschosses zu begrenzen.
     Die Fläche von Werbeanlagen darf 10 % der aus Fassadenbreite und -höhe bis zum Fenstersockel (Brüstung) des ersten Obergeschosses errechneten Fassadenfläche nicht überschreiten.
     Rechtwinklig zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen eine Tiefe von 1,0 m, gemessen von der Hauswand und die Höhe der Fensterstürze im ersten Obergeschoß, nicht überschreiten.
     Unzulässig ist die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht.
     Auch Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 0,5 qm bedürfen einer Genehmigung.
   - 5.2 Gebäude im Straßenzug Kattsund (ohne Hausnummern 1 bis 11)
   - 5.2.1 Außenwandgestaltung:
     Als Außenwandmaterial dürfen nur Putz und Mauerwerk zur Anwendung kommen. Putz darf nicht stark strukturiert werden. Mauerwerk kann gestrichen oder geschlämmt werden. Zur Verkleidung untergeordneter Bauteile (auch Giebeldreiecke) ist Holz oder Schiefer zulässig.
   - 5.2.2 Dächer:
     Alle Hauptgebäude sind mit Steildächern zu versehen. Die Dachneigung muß 35° bis 52° betragen. Zur Dacheindeckung sind Pfannen zu verwenden.

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1977



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

BEBAUUNGSPLANSATZUNG — 3. AUSFERTIGUNG

Satzung der Stadt Schleswig über den Bebauungsplan Nr 30 für das Sanierungsgebiet zwischen Michaelisstr., Carstensgang, Kattsund, Mönchenbrückstr. u. Kornmarkt

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Febr. 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 5. Febr. 1990 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr 30 für das Sanierungsgebiet zwischen Michaelisstr., Carstensgang, Kattsund, Mönchenbrückstr. u. Kornmarkt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 26.10.1987. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schleswig am 4.12.1987 erfolgt.
Schleswig, den 27.9.1995 — (Nielsky) Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 9.12.1987 bis zum 23.12.1987 durchgeführt worden. ~~/Auf Beschluß der Ratsversammlung vom ... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~
Schleswig, den 27.9.1995 — (Nielsky) Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.11.1987 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schleswig, den 27.9.1995 — (Nielsky) Bürgermeister

Die Ratsversammlung hat am 7.11.1988 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Schleswig, den 27.9.1995 — (Nielsky) Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.12.1988 bis zum 12.1.1989 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 1.12.1988 im Amtsblatt für die Stadt Schleswig ortsüblich bekanntgemacht worden.
Schleswig, den 27.9.1995 — (Nielsky) Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung vom 12.12.1988 bis zum 12.1.1989 geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 9.10.89 bis zum 9.11.89 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 28.9.1989 im Amtsblatt für die Stadt Schleswig ortsüblich bekanntgemacht worden. ~~/Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 i. V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.~~
Schleswig, den 27.9.1995 — (Nielsky) Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 27.09.1990 dem Innenminister angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 21.05.1992 Az.: IV 810a - 512.113 - 59.75 (30) erklärt, daß ~~er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.~~/die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.
Schleswig, den 13.12.1993 — (Nielsky) Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.06.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 30.06.1992 in Kraft getreten.
Schleswig, den 13.12.1993 — (Nielsky) Bürgermeister

Die Ratsversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahme am 18.9.89 u. 5.2.90 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schleswig, den 27.9.1995 — (Nielsky) Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Schleswig, den 22.6.1992 — (Nielsky) Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 13.03.90 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schleswig, den 24.10.90 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. K.G. NEBEL Schleswig

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 5.2.1990 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 5.2.1990 gebilligt.
Schleswig, den 27.9.1995 — (Nielsky) Bürgermeister