SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52

SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT I

Gebiet zwischen verlängertem Schwarzen Weg, Lange Strasse, Königstrasse und Plessenstrasse

TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1:500

BERICHTIGT UND ERGÄNZT GEMÄSS BESCHLUSS DER RATSVERSAMMLUNG VOM 14. DEZ. 1981

SCHLESWIG, DEN

(BARTHEIDEL)
BÜRGERMEISTER

TEIL B TEXT

Grenze des von der Genehmigung ausgenommenen Teilbereiches

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BBauG
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WB	Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung	§ 4a BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
0.20	Grundflächenzahl - GRZ -	§ 17 BauNVO
(0.30)	Geschoßflächenzahl - GFZ -	§ 17 BauNVO
II-III	min. II, max. III Vollgeschosse	§ 17 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, maximal	§ 17 BauNVO
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 17 BauNVO
III+ID	Zahl der Vollgeschosse plus 1 als Vollgeschoss zulässiges Dachgeschoss, maximal	§ 17 BauNVO
	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
g	Geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Baulinien - Versprünge bis max. 0.38 m sind zugelassen.	
	Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Art u.o. Maß der baulichen Nutzung	§ 1 Abs. 2 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	Gestaltung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 4 BBauG
D 38°-52°	Dachneigungsbereich, geneigte Dächer	
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG
	Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	Straßenverkehrsfläche	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	
4.25	Geplante Höhenlage der Verkehrsflächen Oberkante Fertigdecke über N.N.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	Grünflächen	
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
	Spielplatz	
	Parkanlage	
	Wasserflächen, Teich	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG
	Umformerstation	
	Gasdruckregler	
	Brunnen	
	II. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	
	Umgrenzung des Sanierungsgebietes	§ 10 Abs. 1 StBauFG
	Baudenkmal	Denkmalschutzgesetz vom 18.9.1972 (GVOBl. S.-H. S. 165)
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 BBauG
Ü	Überschwemmungsgebiet	
	Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden müssen	§ 39 Abs. 1 und 2 StBauFG
	III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
1/5	Flurstücksnummern	
	Vorhandene Flurstücks- und Grundstücksgrenzen	
	Wegfallende Grenzen	
	Vorhandene Bebauung	
	Durchfahrt, Durchgang	
	In Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke	
(23)	Ordnungsnummer der Baublöcke	
▽	Höhenangabe m über N.N.	

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) WIRD FOLGENDES FESTGESETZT

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG in Verbindung mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA - Geltungsbereich: Baublöcke 2.3, 3.1, 4.1, 5.1, 5.3

1.11 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4.5 und 6 der BauNVO sind nicht zulässig.

1.12 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Blockinnenbereichen nur im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden zulässig.

1.13 Garagen- und Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Flächen der Blockinnenbereiche unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Besondere Wohngebiete -WB- Geltungsbereich: Baublöcke 3.2, 3.3, 4.2, 5.2

1.21 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4a Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

1.22 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Blockinnenbereichen nur im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden zulässig.

1.23 Garagen- und Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Flächen der Blockinnenbereiche unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Mischgebiete - MI - Geltungsbereich: Baublöcke [illegible]

1.31 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

1.32 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Blockinnenbereichen nur im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden zulässig.

1.33 Garagen- und Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Flächen der Blockinnenbereiche unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Es wird festgesetzt, daß der Flächenanteil von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) ausnahmsweise - wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen - der Grundfläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO anteilmäßig mit zugerechnet werden kann (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 in Verb. mit § 31 Abs. 1 BBauG)

Räume die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen eine Fußbodenhöhe von mind. NN + 3,5o m aufweisen.

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. o.3o m über der mittleren Höhenlage des jeweils zugehörigen Straßenabschnittes bzw. Wohnweges festgesetzt (Oberkante Gehweg).

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachfläche) wird im Baublock 2.3, 3.1, 4.1 und 5.1 für II-geschossige Gebäude mit max. 5,75 m über Erdgeschoßfußboden festgesetzt.

Die Firsthöhe wird im Baublock 2.3, 3.1, 4.1 und 5.1 für II-geschossige Gebäude mit max. 1o,5o m über Erdgeschoßfußboden festgesetzt. Drempel sind unzulässig.

Die Giebelbreite darf max. 12,5o m betragen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind im Baublock 2.2 als Tiefgaragen innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

Stellplätze und Garagen sind für die Wohnungen außerhalb der Baugrundstücke in den ausgewiesenen Flächen am Kleinen Baumhofgang zu erstellen.

Stellplätze und Garagen sind für die Gewerbebetriebe außerhalb der Baugrundstücke im ausgewiesenen Parkhaus an der Plessenstraße zu erstellen.

5. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen

5.1 Allgemeine Gestaltung

Bauliche Anlagen sind in Maßstab, Gestalt, Detaildurchbildung, Material und Fargebung dem Ortsbild von Schleswig anzupassen. Die überkommene Parzellenstruktur der straßenbegleitenden Bebauung muß ablesbar bleiben. Das konstruktive Gefüge der Gebäude muß in allen Geschossen erkennbar sein: "Aufreißen" der Erdgeschosse durch große Schaufensterflächen ist unzulässig, es sei denn, die Schaufensterflächen werden hinter die tragende Konstruktion zurückgenommen (Arkadenbildung). Die Gesamtfassade muß in der Oberflächenbehandlung (Verblender, Putz und Anstrich) vom Straßenniveau bis zur Decke einheitlich sein.
Bei Wiederaufbau und Umbau von Fachwerkhäusern muß das Holzfachwerk in Gliederung, Fügung und Abmessung der ursprünglichen Bauweise entsprechen. Das Verkleiden von Fachwerkaußenwänden mit Imitationen (z.B. Ziegelimitationen auf Bitumenbasis) wird nicht gestattet.
Das Verkleiden von Erdgeschoßfassaden (z.B. bei Ladeneinbauten) ist unzulässig.

5.2 Materialien

Für die Außenwandgestaltungen sind nur natürliche Baustoffe zu verwenden. Zur Verwendung dürfen ausschließlich Verblendmauerwerk, Holz, Schiefer und zur Gliederung der Fassaden auch kleinteilig Sichtbeton kommen!
Die Verwendung von blanken oder eloxierten Metallen, von Glasbausteinen sowie von Wandtafeln aus Glas, Blech und Kunststoffen, geschliffenen und polierten Natursteinen ist unzulässig. Die farbliche Gestaltung ist auf den Gesamtcharakter des Straßenbildes abzustimmen.
Schaufensteranlagen aus eloxierten Metallen sind zulässig, wenn es sich nicht um Fachwerkhäuser handelt, wenn Farbgebung und Konstruktion sich der übrigen Fassadengestaltung anpassen.

5.3 Dachformen, Dachdeckung, Gebäudegliederung

Im gesamten Plangebiet sind auf Gebäuden, die dem öffentlichen Raum (Straße, Plätze, Gassen) zugewandt sind, zur Wahrung des einheitlichen Stadtbildes Steildächer (Giebel- und Traufenstellung) zu erhalten bzw. vorzusehen. Die Neigungswinkel der Satteldächer sind den Dachneigungen evtl. angrenzender Gebäude anzugleichen. Soweit es städtebaulich erforderlich ist, hat dieses auch entgegen den Neigungsfestsetzungen von 38° - 52° zu erfolgen. Als Dacheindeckung sind nur ziegelrote Pfannen als S- Tonpfannen bzw. Doppel-S- Betonpfannen zulässig.
Gebäude mit einer größeren Straßenfront als 12.00 m sind im Dach- und Außenwandbereich durch Giebelgruppen, Erker oder sonstige Fassadensprünge zu untergliedern.
Es sind stehende Fensterformate zu verwenden, Fensterreihungen sind nur bei deutlich wirksamer vertikaler Unterteilung zulässig.
Bei Baudenkmalen werden Fenster und Türveränderungen nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen, dies gilt insbesondere auch für die Erdgeschoßzone. Notwendige Ladenfenster müssen sich in den Gesamtcharakter der Fassade konstruktiv und maßstäblich einfügen.

5.4 Werbeanlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Schilder, Reklameschriften, Werbe und Firmenzeichen an den Fassaden sind nur in einer Form, Art und Größe zulässig, die sich harmonisch in das gesamte Bild der Fassade und des Straßenraumes einfügen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wesentliche Architekturgliederungen und künstlerisch gestaltete Details dürfen nicht überschnitten werden. In Fenstern und auf Dächern dürfen Reklameaufschriften, Werbe- und Firmenzeichen nicht angebracht werden (Ausnahme: Schaufenster). Unzulässig ist die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht und transparenten Leuchtschildern. Auskragungen dürfen max. 15 cm betragen.
Für anzeige- und genehmigungsfreie Werbeanlagen wird eine Bauanzeige eingeführt.
An jeder Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig.
Die Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudewänden, und zwar nur bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden.
Werbeanlagen, die parallel zur Außenwand errichtet oder angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1.80 qm nicht überschreiten.
Vor- und Anbauten sowie Hauseingangsüberdachungen aus Kunststoff (Welliscobalith oder ähnliches) sind unzulässig. Rundfunk- und Fernsehantennen sollen nur als Gemeinschaftsantenne je Haus ausgeführt werden.
Ständige Standorte für Abfallbehälter und Lagerungen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Einsicht abzuschirmen.

SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52
SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT I
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN VERLÄNGERTEM SCHWARZEN WEG, LANGE STRASSE, KÖNIGSTRASSE UND PLESSENSTRASSE

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (Bundesgesetzbl. I S. 957) und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10. April 1969 (GVOBl. Schl.-H. S. 59) in Verbindung mit § 1 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 9. Dez. 1960 (GVOBl. Schl.-H. S. 198) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 24.6.81 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT I bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 19.11.79
Schleswig, den 10.7.81
(Bartheidel)
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 7.4.81 bis 7.5.81 nach vorheriger am 30.3.81 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
Schleswig, den 10.7.81
(Bartheidel)
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 1.7.81 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schleswig, den 10.7.81
Dipl.-Ing. PETER OTTO Schleswig
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.6.81 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 24.6.81 gebilligt.
Schleswig, den 10.7.81
(Bartheidel)
Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Ausnahme für den in der Planzeichnung rot gekennzeichneten Teilbereiches gem. 11 BBauG mit Erlaß des Innenministers vom 1. Oktober 1981 Az. IV 810 a-512.113 - 59.75 (52) mit Auflagen erteilt.
Schleswig, den 15.11.82
(Bartheidel)
Bürgermeister

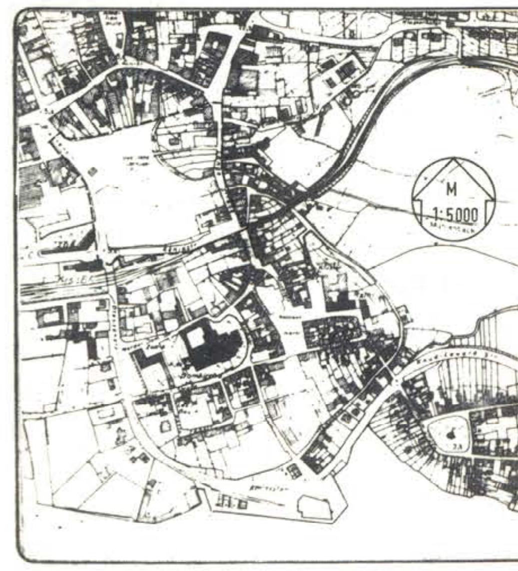
Die Auflagen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Ratsversammlung vom 14.12.81 erfüllt. Die Auflagenerfüllung wurde mit Erlaß des Innenminister vom 10.3.82 Az IV 810a-512.113-59.75 (52) bestätigt.
Schleswig, den 15.11.82
(Bartheidel)
Bürgermeister

Die Genehmigung des mit Erlaß vom 1.10.1982 ausgenommenen, in der Planzeichnung rot umrandeten Teilbereiches wurde durch Erlaß vom 12. Oktober 1982 Az. IV 810a-512.113-59.75(52) genehmigt.
Schleswig, den 15.11.82
(Bartheidel)
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist am 15.11.82 mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes und der Zeit der Auslegung rechtsverbindlich geworden und liegt zusammen mit der Begründung auf Dauer öffentlich aus.
Schleswig, den 15.11.82
(Bartheidel)
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung und dem Text (Teil A und Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Schleswig, den 15.11.82
(Bartheidel)
Bürgermeister

Planbezeichnung				
STADT SCHLESWIG BEBAUUNGSPLAN NR. 52			3. AUSFERTIGUNG	
Dat. gez. 18.06.81	Maßstab 1" 500	Phase GENEHMIGUNG	Plan Nr. Fach-Ing.	Plan Nr. Arch.



SATZUNG ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 52 STADT SCHLESWIG
SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT I

ARCHITEKT
AC ARCHITEKTEN CONTOR SCHÄFER-FERDINAND-EHLERS
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
2210 ITZEHOE · KAPELLENSTR. 20
TEL. 04821 / 51 21

FREIGABE
29-10-79
15-04-80
09-09-80
12-03-81
18-06-81
16-11-81