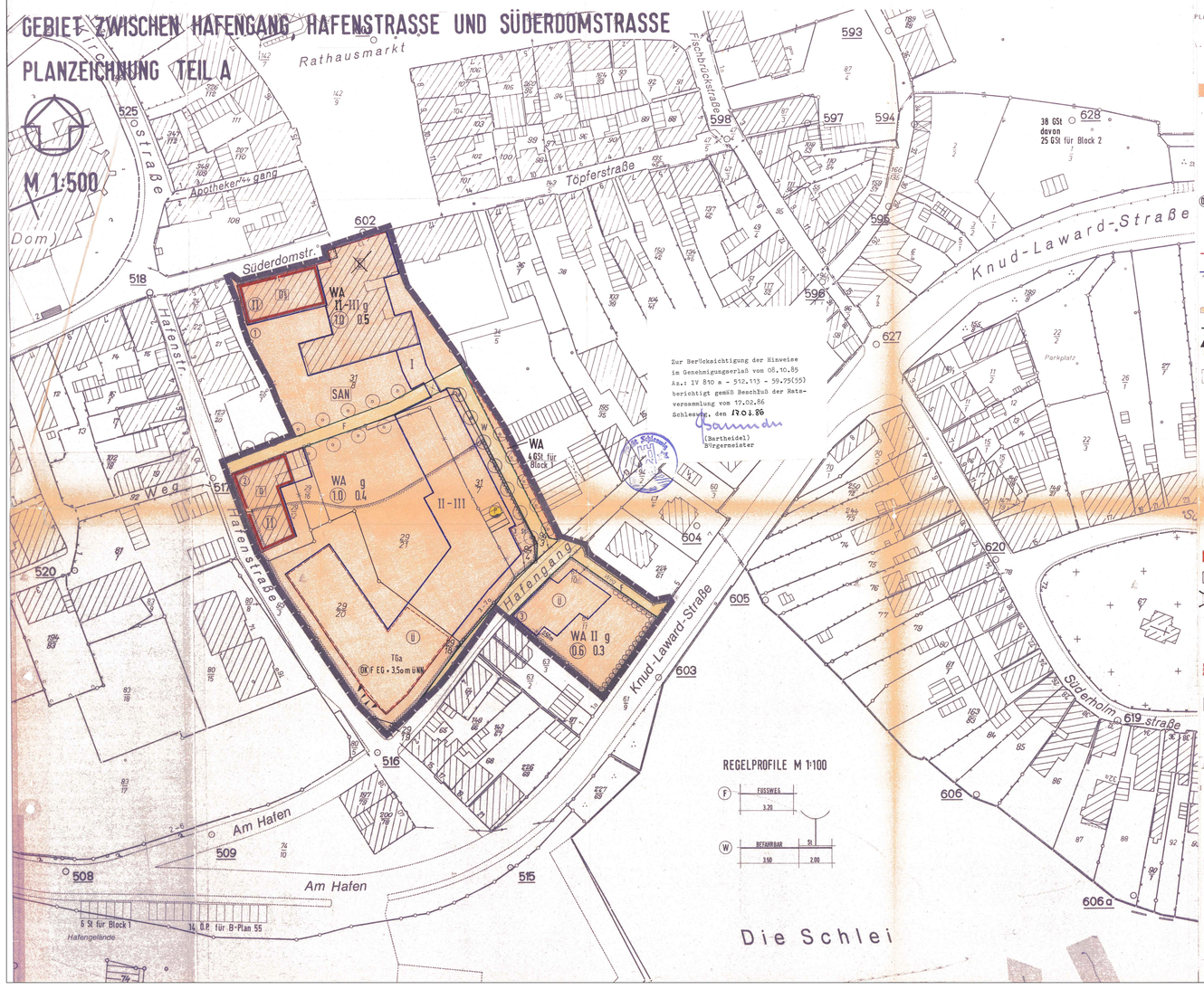
SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 55

GEBIET ZWISCHEN HAFENGANG, HAFENSTRASSE UND SÜDERDOMSTRASSE

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:500



PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I.	FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
(1.0)	Geschoßflächenzahl - GFZ -	§§ 16 u. 17 BauNVO
0.4	Grundflächenzahl - GRZ -	§§ 16 u. 17 BauNVO
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§§ 16 u. 17 BauNVO
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	§§ 16 u. 17 BauNVO
(DK) F EG	Höhe baulicher Anlagen zwingend hier: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß = 3.5m ü NN	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
g	Geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	
	Einfahrtbereich	
	Fußweg	
W	Befahrbarer Wohnweg	
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG
P	Wasser (Pumpstation)	
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG
	Anpflanzen von Laubbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG
	Anpflanzen von Hecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG
	Regelungen für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen BS = § 5 DSchG, D = § 1 DSchG	§ 9 Abs. 6 BBauG
SAN	Umgrenzung des Sanierungsgebietes	~~§ 1a Abs. 1 u. 2 StBauFG~~
	~~Zu erhaltende Gebäude im Sanierungsgebiet~~	~~§ 1a Abs. 1 u. 2 StBauFG~~
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzen von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG
St	Stellplätze	
TGa	Tiefgarage	
GST	Gemeinschaftsstellplätze	
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 BBauG
Ü	Überschwemmungsgebiet	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BBauG
II.	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
31/6	Flurstücksnummer	
	vorhandene Flurstücks- und Grundstücksgrenzen	
	Wegfallende Grenzen	
	Vorhandene Gebäude	
	In Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke	
7	Ordnungsnummer der Baublöcke	
	Durchgang	

TEIL B - TEXT

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 1, 2, 3

1.11 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen 4, 5 und 6 des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

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

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

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

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

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes müssen Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, eine Fußbodenhöhe von mind. NN + 3,50 m aufweisen.

4. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BBauG und § 82 LBO Schleswig-Holstein)

4.1 Allgemeine Gestaltung

Bauliche Anlagen sind in Maßstab, Gestalt, Detaildurchbildung, Material und Farbgebung 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: "Aufreisen" 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.
Das Verkleiden von Erdgeschoßfassaden (z. B. Ladeneinbauten) ist unzulässig.

4.2 Materialien

Für die Außenwandgestaltung 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.

4.3 Dachformen, Dachdeckung, Gebäudegliederung

Sind für Baukörper drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, sind die Gebäude so zu gestalten, daß sich das dritte Geschoß im Dachraum befindet.

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 Dachneigung wird mit 35° bis 52° festgesetzt. Die Neigungswinkel der Satteldächer sind den Dachneigungen evtl. angrenzender Gebäude anzugleichen. Als Dachdeckung 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.

4.4 Werbeanlagen

Schilder, Reklameschriften, Werbe- und Firmenzeichen an den Fassaden sind nur in 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 überschritten 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 genehmigungsfreie Werbeanlagen wird eine Baugenehmigung 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 (Wellcobalit oder ähnlich) 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 55

FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET ZWISCHEN HAFENGANG, HAFENSTR. U. SÜDERDOMSTRASSE

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.August 1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.Juli 1979 (BGBl. I S. 949) und § 92 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.2.1983 (GVOBl. Schl.-H. S.86) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 17.2.87 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55 SANIERUNGSGEBIET HAFENGANG bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 7.6.1982. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 17 am 24.4.82 erfolgt.
Schleswig, den 7.7.87
(Bartheidel) Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.12.81 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schleswig, den 7.7.87
(Bartheidel) Bürgermeister

Die Ratsversammlung hat am 24.4.85 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Schleswig, den 7.7.87
(Bartheidel) Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.5.85 bis zum 24.6.85 nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gem. § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen. Die Bürgerbeteiligung ist ordnungsgemäß durchgeführt worden.
Schleswig, den 7.7.87
(Bartheidel) Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.7.85 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 17.7.85 gebilligt.
Schleswig, den 7.7.87
(Bartheidel) Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein - IV 810 a - 512.113 - 59.90(55) vom 08.10.85 erteilt.
Schleswig, den 7.7.87
(Bartheidel) Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Schleswig, den 7.7.87
(Bartheidel) Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist am 10.10.85 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Rechtsfolgen (§ 155a Abs. 4 BBauG) sowie auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist hierauf am 10.10.85 bekanntgemacht worden.
Schleswig, den 10.10.85
(Bartheidel) Bürgermeister

Der mitzuteilende Inhalt des Bebauungsplanes sowie die prüfmäßigen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schleswig, den 7.7.87
Dipl.-Ing. PETER OTTO Schleswig
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 36 Jahre

Die Ratsversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 17.7.87 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schleswig, den 7.7.87
(Bartheidel) Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG (§ 1 Abs. 8 BBauG) ist in der Zeit vom 7.1.87 bis zum 21.1.87 durchgeführt worden. Die vorgebrachten Anregungen sind mit Schreiben vom 7.1.87 bis zum 7.1.87 gem. § 2a Abs. 4 i.V. mit § 2 Abs. 2 BBauG mitgeteilt worden.
Schleswig, den 7.7.87
(Bartheidel) Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Ratsversammlung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die Auflagenerfüllung wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein ... bestätigt.
Schleswig, den ...
(Bartheidel) Bürgermeister

Planbezeichnung: STADT SCHLESWIG BEBAUUNGSPLAN NR. 55 — 3. AUSFERTIGUNG — 1

Datum: 08.84	Maßstab: 1:500	Phase: TÖB-ENTWURF	Plan-Nr. Fach-Ing.	Plan-Nr. Arch.

SATZUNG ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 55 STADT SCHLESWIG

SANIERUNGSGEBIET ZWISCHEN HAFENGANG, HAFENSTRASSE UND SÜDERDOMSTRASSE

ARCHITEKT
AC ARCHITEKTEN-CONTOR SCHÄFER-FERDINAND-EHLERS
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
2210 ITZEHOE - BURG 7 A
TEL. 04821 / 51 21

FERTIGUNG: 08.84, 10.84, 26.02.85