

# SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 98

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 98 - Gebiet der ehemaligen Kleingartenanlage 'Altstädter Schützenkoppel', westlich Schützenredder, östlich Voßkuhl und südlich Dachsbau-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A) Es gilt die BauNVO 2017/2021



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß, hier: 0,40	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 20 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
o	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
M	- Mischverkehrsfläche	
P	- Parkplatz	
F/R	- Fuß-/Radweg	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung</b>		
⊙	Flächen für die Abfallbeseitigung hier: Aufstellfläche für Sammelbehälter	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
VS	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Versickerungsfläche	§ 9 (1) 14 BauGB
⊙	Flächen für Nahwärme	§ 9 (1) 12 BauGB
⊙	Flächen für Elektrizität	§ 9 (1) 12 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
⊙	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz	§ 9 (1) 15 BauGB
VS	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Versickerung von Regenwasser	
AS	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Artenschutz	
KS	private Grünflächen Zweckbestimmung: Knickschutz	
AH	private Grünflächen Zweckbestimmung: Anpflanzung von Hecken	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>		
⊙	Pflanzgebot für Einzelbäume (ohne Standortbindung)	§ 9 (1) 25a BauGB
⊙	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
⊙	Herstellung/Ergänzung von Knicks	§ 9 (1) 25a BauGB
⊙	Erhaltungsgebot für Einzelbäume	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
⊙	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB

## Text (Teil B)

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB dürfen auf den Grundstücken 16, 29 und 48 nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.
- Anzahl der Wohnungen** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Wenn die Gebäude an einer Grundstücksreihe aneinander gebaut sind, ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Die Grundstücke 16, 29 und 48 sind hiervon ausgenommen.
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen darf höchstens 8,00 m ab Erdgeschossfußbodenoberkante betragen. Auf den Grundstücken 16, 29 und 48 beträgt die entsprechende Höhe 9,50 m.  
3.2 Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile oder technisch notwendige Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m und durch Fahrlühüberfahrten oder Photovoltaik- bzw. Solaranlagen um max. 1,50 m überschritten werden.

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (5) 3 BauGB
—	§ 9 (7) BauGB
—	§ 16 (5) BauNVO

### II. Darstellung ohne Normcharakter

—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
—	Flurstücksbezeichnung	
---	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
⊙	fortfallende Gebäude	
⊙	Höhenlinie (Höhen über NN)	
⊙	geplante Straßenhöhe	
⊙	entfallender Knickabschnitt	
⊙	entfallender Einzelbaum	
⊙	Sichtdreieck	

### III. Nachrichtliche Übernahme

⊙	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG
---	-----------------------------------	---------------------

Grundstück	Höhenbezugs-	Grundstück	Höhenbezugs-	Grundstück	Höhenbezugs-
1	punkt	2	punkt	3	punkt
4	39,50	5	38,50	6	37,50
7	37,80	8	38,80	9	39,90
10	40,10	11	41,30	12	42,20
13	42,00	14	41,20	15	41,50
16	41,40	17	39,90	18	41,90
19	42,40	20	42,90	21	43,30
22	42,60	23	42,50	24	42,50
25	42,30	26	42,40	27	42,90
28	43,20	29	43,20	30	43,30
31	43,40	32	44,80	33	46,30
34	46,50	35	44,50	36	44,50
37	44,80	38	45,90	39	46,15
40	45,50	41	45,50	42	43,50
43	43,00	44	42,50	45	42,60
46	42,00	47	41,90	48	42,10
49	42,30	50	43,30	51	43,30
52	43,60	53	46,00	54	46,20
55	44,70	56	45,80	57	47,00
58	47,50	59	47,30	60	47,80
61	47,60	62	47,80	63	47,80
64	47,80	65	47,70	66	47,10
67	45,50	68	43,80	69	43,50
70	43,60	71	43,70	72	43,40
73	42,80				

- Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen** § 12 Abs. 6 BauNVO
- Auf den Baugrundstücken sind im straßenseitigen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

- Grundstückszufahrten** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Je Baugrundstück darf max. 1 Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 3,0 m und zusätzlich ein Grundstückszugang in einer Breite von max. 1,50 m hergestellt werden.

- Von der bebauten freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Auf den Flächen, die von der bebauten freizuhaltend sind (Sichtdreiecke), sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronensatzhöhe über 2,50 m.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Dächer**
- Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur als Gründächer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dächern sind von den Gestaltungsbedingungen ausgenommen.
- Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 25° zulässig.
- Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf einem umbauten Raum von mehr als 30 m<sup>2</sup> dürfen nur mit einem Grundach errichtet werden.
- Die Dachgestaltung zusammenhängender Doppelhäuser ist hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich auszuführen.

### III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen**  
Die als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Versickerungsfläche) festgesetzten Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Maximale 4 Schritte pro Jahr.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Abgrabungen und Aufschüttungen** sind gemessen ab der Oberkante des vorhandenen Geländes (nach der Erschließung) bis zu 1,0 m Höhendifferenz zulässig. Ausgehend von der Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden Terrains dürfen Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen nur im Verhältnis 1:1 (45°) oder flacher ausgeführt werden. Winkelstützen sind ausschließlich an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken zulässig, nicht aber in den Bereichen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. zu öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Der § 63 Abs. 1 Nr. 9 LBO und der § 11 LNatSchG i.V.m. § 17 BNatSchG sind dabei zu beachten.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Zu erhaltende Knicks sind vor Beginn der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 zu schützen.
- Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster mit hohem Fugenanteil).
- Das auf den Grundstücken 11 bis 6, 13 bis 19, 26 bis 29 und 62 bis 68 anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben oder -mulden) auf den Baugrundstücken zu versicken.
- Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.
- Innere der Flächen für Anpflanzungen sind zweireihige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Innere der öffentlichen Grünfläche 'Spielplatz' sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen ortstypische Knick herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Pflegemaßnahmen an dem Knick sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte klein- bis mittelkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang 12-14 cm zu verwenden. Alternativ können auch Obstbäume mit einem Stammumfang 10-12 cm verwendet werden.
- Innere der Straßenverkehrsflächen sind mindestens 20 standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16-18 cm zu verwenden.
- Auf Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätze ist im Umfeld der Stellplätze je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16-18 cm zu verwenden.
- Innere der Baumpflanzungen innerhalb von versiegelten Flächen sind wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Bäume erhalten einen wurzelverleibaren Raum von mindestens 24 m<sup>3</sup>, bei einer Tiefe von mindestens 1,5 m. Die Erweiterung des Wurzelraumes erfolgt unter Verwendung zertifizierten überbaubaren Substrats.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- und Steinansammlungen sind nicht zulässig.
- Als Ausgleich für die Rodung von Knickabschnitten sind 164 m Knick außerhalb des Plangebietes neu herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dieser Ausgleich erfolgt innerhalb des Knickökokontos in der Gemeinde Dannewerk, Kreis Schleswig-Flensburg mit dem Az. 661.04.016.2017.00.

### IV. SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN

- Schalltechnische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innere der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in den der Sportanlage zugewandten und senkrecht zu diesen angeordneten Gebäudeseiten oberhalb der Erdgeschosses nur Nebenanlagen zulässig.  
Sollten dort schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) angeordnet werden, dürfen nur Fenster angeordnet werden, sofern sie dem Belüften der Räume erforderlich sind. Sofern dort Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenwandseite zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der 18. BImSchV, d.h. 0,5 m vor der Mäße des für die Belüftung zu öffnenden Fensterfeldes eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, schützen. Der Einbau von Schallschutzfenstern entspricht nicht den Anforderungen der 18. BImSchV, den außen vor dem zum Belüften notwendigen Fenster liegenden Immissionsort zu schützen.  
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

### V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Artenschutzrechtliche Hinweise**
- Als Ausgleichsmaßnahmen für Fledermausarten wird das Bereitstellen von 3 Kästern festgesetzt, wobei ein Kästerncluster aus je 2 Spaltenkästen und 1 Großraumhöhle besteht. Die Bereitstellung erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.  
Sollte eine Brutvogel-Konkurrenz und somit eine Fehlbelegung der Fledermauskästen durch Vögel nicht ausgeschlossen werden können, hat jedes Ersatzquartier aus mindestens zwei Kästen (1 Fledermauskasten + 1 Vogelkasten) zu bestehen, die am selben Baum angebracht werden müssen.  
Die Bereitstellung bzw. Errichtung der Kästerncluster hat vor Beginn der Aktivitätszeit (01.03.) zu erfolgen.
- Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen oder des Zerstörens von Sommer- bzw. Tagesquartieren ist die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.11. und der Abbruch der Gebäude innerhalb des Zeitraumes 01.12. bis 28.02. durchzuführen.
- Als Ausgleich für die entfallenden Niststandorte von Brutvögeln sind an Bäumen 25 Nistkästen für Gehölzblühbrüter anzubringen. Die Anbringung erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bzw. im unmittelbaren Nahbereich.
- Als externer artenschutzrechtlicher Ausgleich für Brutvögel wird eine Fläche von 0,85 ha festgesetzt. Dieser Ausgleich erfolgt auf Flurstück 169 der Flur 9, Gemarkung Kleinvolstedt in der Gemeinde Emkendorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde.
- Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln oder des Zerstörens von Nestern mit Eiern ist die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

- Sonstige Hinweise**
- Die im Text (Teil B) benannten DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

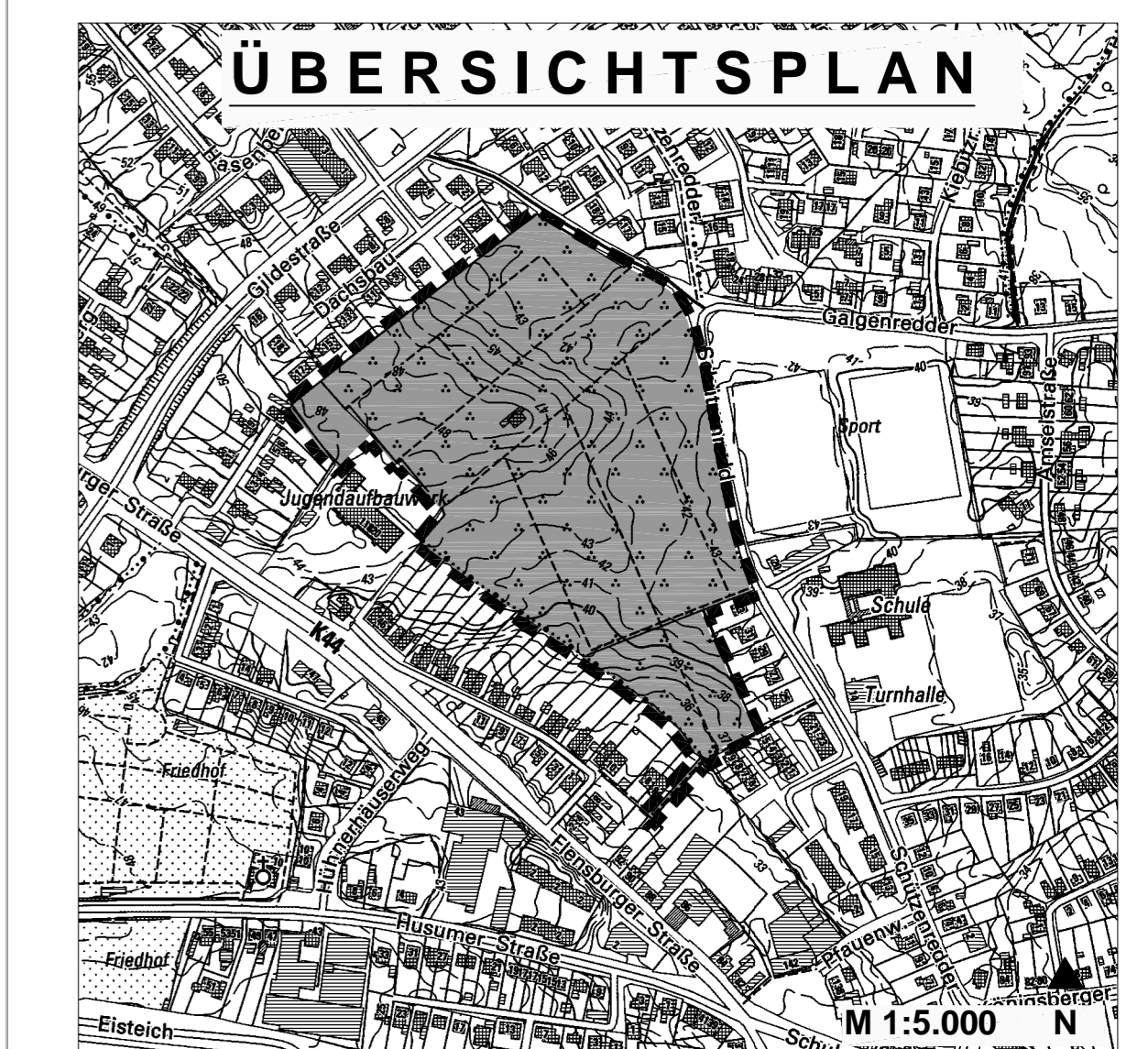
- Ordnungswidrigkeiten**  
Nach § 94 Abs. 1 LBO-SH handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen im Abschnitt II zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 24.09.2018. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am ..... erfolgt.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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 geltend gemacht werden können, am ..... 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 ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Schleswig, den .....  
Stephan Dose  
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Schleswig, den .....  
(Unterschrift)
- Die Ratsversammlung hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Schleswig, den .....  
Stephan Dose  
Bürgermeister
- Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 98, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Schleswig, den .....  
Stephan Dose  
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 98 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 ..... 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 Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.  
Schleswig, den .....  
Stephan Dose  
Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN NR. 98 DER STADT SCHLESWIG

### GEBIET DER EHEMALIGEN KLEINGARTENANLAGE ALTSTÄDTER SCHÜTZENKOPPEL



Stand: 02.05.2023