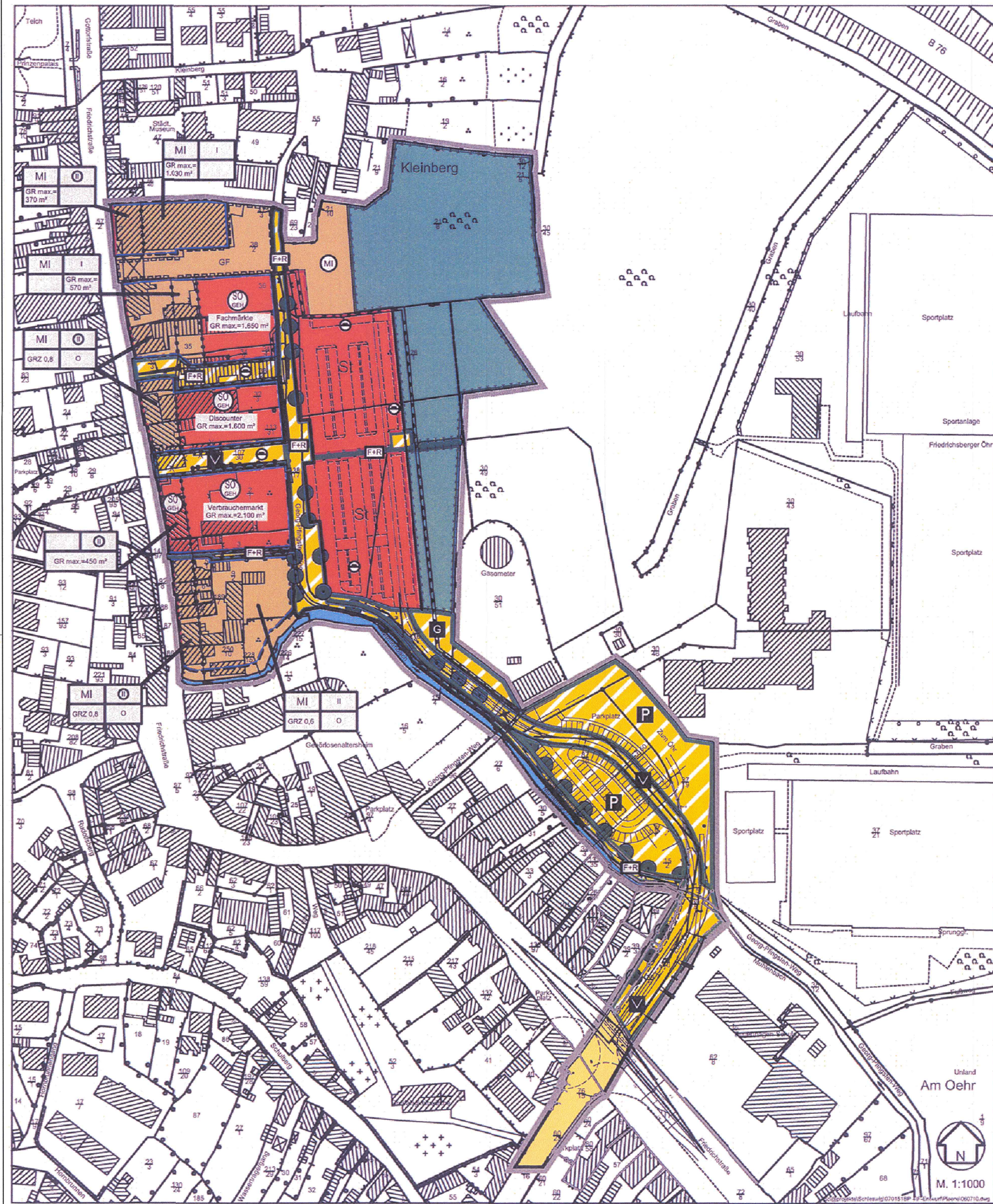


# SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - "NÖRDLICH FRIEDRICHSBERG"

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER FRIEDRICHSSTRASSE, NÖRDLICH DES MÜHLENBACHES, WESTLICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 67 UND SÜDLICH DES STADTMUSEUMS

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) sowie die Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 23. April 1993 (BGBl. I S. 406, 479).

### PLANZEICHNERKLÄRUNG

<b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 ff. BauNVO	<b>Mi</b> Mischgebiete § 6 BauNVO
<b>Sonstige Sondergebiete</b> (Fachmärkte, Discounter und Verbrauchermärkte) § 11 BauNVO	<b>SU</b> Sonstige Sondergebiete (Fachmärkte, Discounter und Verbrauchermärkte) § 11 BauNVO
<b>Zweckbestimmung:</b> GEH Großflächiger Einzelhandel	<b>GF</b> Großflächiger Einzelhandel
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO	<b>GRZ 0,6</b> Grundflächenzahl GR max. max. Grundfläche mit Flächenangabe I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II Zahl der Vollgeschosse zwingend
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO	<b>O</b> Offene Bauweise <b>B</b> Baulinie <b>BG</b> Baugrenze
<b>Verkehrsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	<b>St</b> Straßenverkehrsflächen <b>SB</b> Straßenbegrenzungslinie <b>Z</b> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung <b>P</b> Öffentliche Parkfläche <b>V</b> Verkehrsberuhigter Bereich <b>G</b> Verkehrsgrün <b>FR</b> Fuß- und Radweg
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft</b> § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB	<b>W</b> Wasserflächen
<b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 26 BauGB	<b>U</b> Flächen für Aufschüttungen
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 26 BauGB	<b>U</b> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB <b>M</b> Fläche für Maßnahmen <b>A</b> Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB <b>E</b> Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	<b>U</b> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauGB <b>Z</b> Zweckbestimmung: <b>St</b> Stellplätze <b>GF</b> Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB <b>G</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 § 9 Abs. 7 BauGB
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>W</b> Waldschutzstreifen § 9a WaldG
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	<b>h</b> vorhandene Gebäude <b>k</b> künftig fortfallende Gebäude <b>F</b> Flurstücksbezeichnung <b>G</b> vorhandene Flurstücksgränze <b>B</b> Böschung <b>M</b> Bemessung in Metern <b>S</b> Sichtdreieck

## TEXT: TEIL B

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauNVO)**
  - Das Sondergebiet „SO\_Verbrauchermärkte“ dient vorrangig der Unterbringung eines Verbrauchermärktes.
  - Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „Verbrauchermärkte“ beträgt 1.750 m<sup>2</sup>.
  - Das Sondergebiet „SO\_Discounter“ dient vorrangig der Unterbringung eines Discounters.
  - Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „Discounter“ beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Das Sondergebiet „SO\_Fachmärkte“ dient vorrangig der Unterbringung von Fachmärkten.
  - Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „Fachmärkte“ beträgt 1.350 m<sup>2</sup>.
  - Zulässig sind Fachmärkte mit folgenden maximalen Verkaufsfächen:  
Drogeriemarkt 600 m<sup>2</sup>  
Bekleidungsfachmarkt 400 m<sup>2</sup>  
sonstige Konzeptionäre 100 m<sup>2</sup>
  - Im festgesetzten Mischgebiet Friedrichstraße 19 (Flurstück 38/2) darf die zulässige Grundfläche (GR) der Hauptnutzung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 überschritten werden.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Anpflanzen/Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft westlich der Stellplatzflächen sind im Verband 2 x 2 m Schwarz-Erlen in Größen von 200 bis 250 cm zu pflanzen.
    - Erlang des Georg-Pfingsten-Weges sind an den gekennzeichneten Stellen Straßenbäume zu pflanzen. Als Bäume sind Arten wie Spitz-Ahorn, Winter-Linde oder Esche zulässig, die in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verplanter Baumschulqualität gepflanzt werden. Die Baumscheiben sind mindestens 9 m<sup>2</sup> groß anzulegen und offen zu halten. Die Bäume sind im Bereich von Zufahrten durch Anfahrtschutz zu sichern.
    - Auf den herzustellenden Stellplatzflächen ist für je 8 PKW-Stellplätze mindestens ein größerer heimischer Laubbau, wie z. B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und mind. 3 x verplanter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Bäume sind in einer Größe von mindestens 9 m<sup>2</sup> groß anzulegen und offen zu halten. Die Bäume sind ihrer Größe entsprechend zu befestigen und mit Anfahrtschutz zu versehen.
    - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als „zu erhaltend“ festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdrängung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserablenkung, sind zu unterlassen. Zu erhaltende Gehölze sind vor Beginn der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen sind zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Die nördliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
  - Die südliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist von Materialien des Gartenbaus, vom umgebenden Zaun und von Pflanzen, die nicht aus der heimischen Vegetation stammen zu räumen. Die Flächen sind anschließend der Sukzession zu überlassen.
  - Die südliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird nach der Bepflanzung entsprechend der Maßgaben des Landeswaldgesetzes gepflegt.
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
  - Das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkänsalation“ an die Vorflut abzugeben oder zu versickern.
- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 52 LBO)**
  - Stellplätze und Fußwege sind aus fugenreichem Pflaster oder in wassergebundener Bauweise herzustellen.
  - Für die Belichtung von Verkehrs- und Stellplatzflächen sind insektenchonende Leuchten zu verwenden.
  - Fensterlose Gebäudefassaden sind ab einer Länge von 20 m mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**
  - Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken und den Straßenverkehrsflächen sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellten Flächen des Ökotoxikolog „Holming“ in der Gemeinde Haveltoft, Kreis Schleswig-Flensburg, gesammelt zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung des Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt jeweils der m<sup>2</sup> Baugrundstück.

### Bebauungsplanentwurf

Satzung der Stadt Schleswig über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 - "Nördlich Friedrichsberg" - Gebiet östlich der Friedrichsstraße, nördlich des Mühlentbaches, westlich des Bebauungsplans Nr. 67 und südlich des Stadtmuseums

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 26.04.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Amtsblatt für die Stadt Schleswig am 19.05.2004 erfolgt.

Schleswig, den 30.09.2004  
Dr. A. Christiansen  
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schleswig, den 30.09.2005  
Dr. A. Christiansen  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.07.2006 bis zum 08.08.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von Interessierten schriftlich oder mündlich zu Protokoll vorgebracht werden können, am 30.08.2006 im Amtsblatt für die Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schleswig, den 30.09.2006  
Dr. A. Christiansen  
Bürgermeister

Die Ratversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 30.10.2006 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schleswig, den 30.10.2006  
Dr. A. Christiansen  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.10.2006 von der Ratversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratversammlung vom 30.10.2006 gebilligt.

Schleswig, den 30.10.2006  
Dr. A. Christiansen  
Bürgermeister

Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Schleswig, den 30.10.2006  
Dr. A. Christiansen  
Bürgermeister

Die Ratversammlung hat am 24.04.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schleswig, den 30.09.2006  
Dr. A. Christiansen  
Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2006 und 07.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schleswig, den 30.09.2006  
Dr. A. Christiansen  
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Ratversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 23.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Aufgrund einer fehlerhaften Ausfertigung des Bebauungsplans ist der Satzungsbeschluss erneut am 06.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In den Bekanntmachungen 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 Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rückwirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Gemäß § 214 Abs. 4 BauGB tritt die Satzung rückwirkend zum 24.03.2009 in Kraft.

Schleswig, den 06.02.2011  
Dr. A. Christiansen  
Bürgermeister



## SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - "NÖRDLICHER FRIEDRICHSBERG"

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER FRIEDRICHSSTRASSE, ÖSTLICH DES GEBIETS ÖSTLICH DER FRIEDRICHSSTRASSE, NÖRDLICH DES MÜHLENBACHES, WESTLICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 67 UND SÜDLICH DES STADTMUSEUMS

BEARBEITUNGSSTADIUM: ENTWURF	PROJEKTNUMMER: 09019	PROJEKTLEITUNGSNAME: BRUNNENSCHEIDT
MAßSTAB: 1:1000	DATUM: ESSENZAUSLAUSEN	DATUM: 25.08.2006
<b>AC PLANERGRUPPE</b> JULIUS EHLERS   MARTIN STEPHAN Burg 74   23224 Ruxhöe   Fon 04521-88220   Fax 04521-88221   info@acplanergruppe.de   www.acplanergruppe.de		