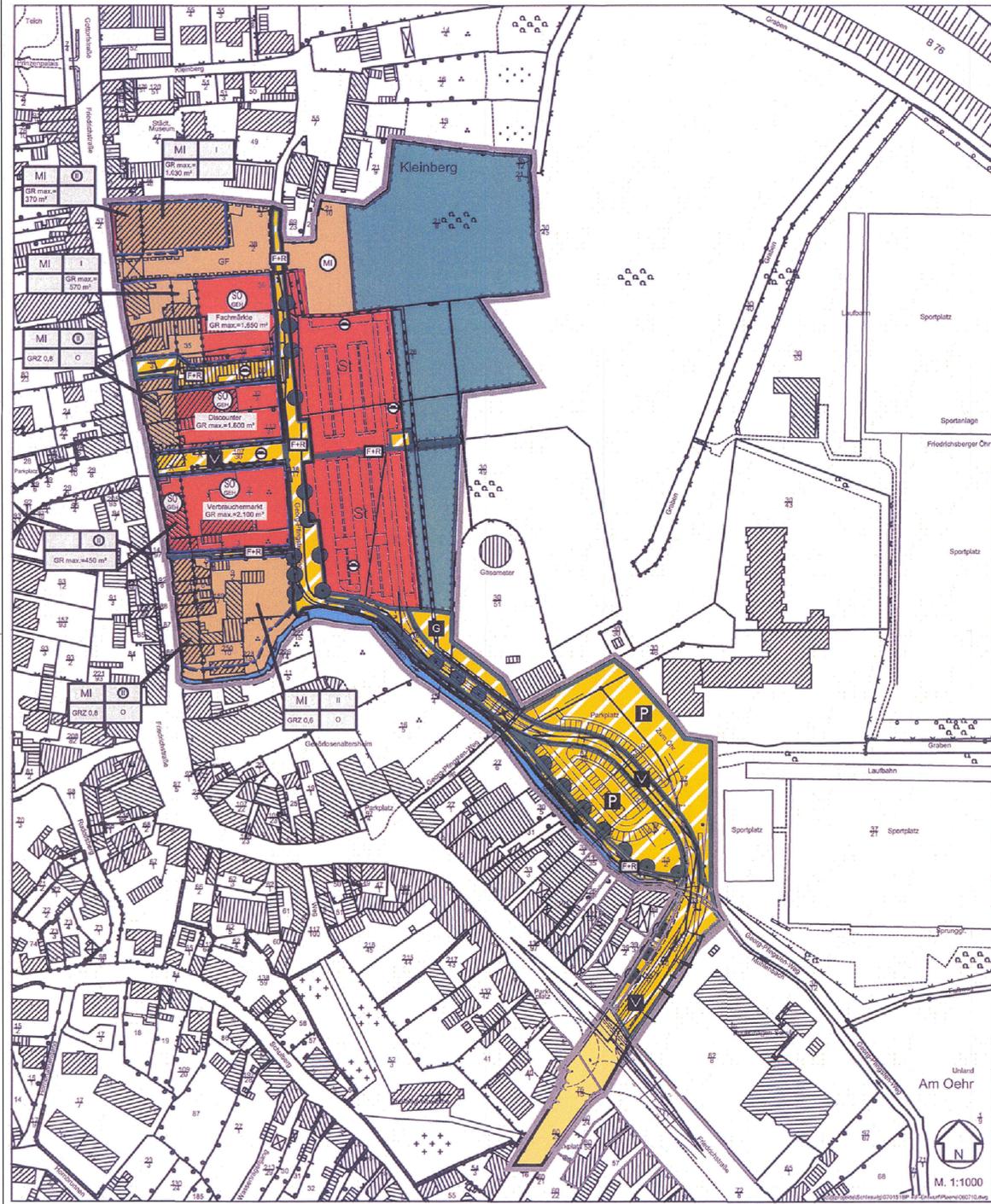


SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - "NÖRDLICH FRIEDRICHSBERG"

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. 2416) 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

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

TEXT: TEIL B

- #### I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - Das Sondergebiet „SO_Verbrauchermärkte“ dient vorrangig der Unterbringung eines Verbrauchermärktes.
 - Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „Verbrauchermärkte“ beträgt 1.750 m².
 - Das Sondergebiet „SO_Discounter“ dient vorrangig der Unterbringung eines Discounters.
 - Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „Discounter“ beträgt 1.000 m².
 - Das Sondergebiet „SO_Fachmärkte“ dient vorrangig der Unterbringung von Fachmärkten.
 - Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet „Fachmärkte“ beträgt 1.350 m².
 - Zulässig sind Fachmärkte mit folgenden maximalen Verkaufsfächen:
Drogeriemarkt 600 m²
Bekleidungsfachmarkt 400 m²
sonstige Konzeptionäre 100 m²
 - 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 m² 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 mindestens 9 m² 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)
 - Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 22 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 m² Baugrundstück.

Bebauungsplanentwurf

Satzung der Stadt Schleswig über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 - "Nördlich Friedrichsberg" - Gebiet östlich der Friedrichsstraße, nördlich des Mühlengraben, westlich des Bebauungsplans Nr. 67 und südlich des Stadtmuseums. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Abs. 4 der Landesbauordnung Schleswig - Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom 26.04.2004 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 - "Nördlich Friedrichsberg" für das Gebiet östlich der Friedrichsstraße, nördlich des Mühlengraben, westlich des Bebauungsplans 67 und südlich des Stadtmuseums bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

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 frühere Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 19.05.2004 bis zum 02.06.2004 durchgeführt worden. Eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 05.09.2004 bis zum 10.09.2004 durchgeführt worden.

Schleswig, den 30.09.2004
Dr. A. Christiansen
Bürgermeister

Die Ratversammlung hat am 24.04.2006 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.

Schleswig, den 30.09.2006
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 ausliegen. 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 30.09.2006
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 30.09.2006
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 Abfertigung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen 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
AC PLANERGRUPPE JULIUS EHLERS MARTIN STEPHAN Burg 74 23524 Ruxhöe Fon 04521-88220 Fax 04521-88221 psw@acplanergruppe.de www.acplanergruppe.de		