

# SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13

FÜR DAS GEBIET DES EHEMALIGEN MARTIN-LUTHER-KRANKENHAUSES NÖRDLICH DER LUTHERSTRASSE, ÖSTLICH DER MOLTKESTRASSE, SÜDLICH DES LILIENCRONWEGS UND WESTLICH DES LANDESFÖRDERZENTRUMS SEHEN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 10.05.2021 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Schleswig für das Gebiet des ehemaligen Martin-Luther-Krankenhauses nördlich der Lutherstraße, östlich der Moltkestraße, südlich des Liliencronwegs und westlich des Landesförderzentrums Sehen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
  - VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Öffentliche Parkfläche
  - FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Bäume, zu erhalten
  - Bäume, anzupflanzen
  - GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
  - Spielplatz
  - SONSTIGE PLANZEICHEN
  - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
  - Tiefgaragen
  - Stellplätze
  - Müllstandorte
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER
  - Vorhandene Gebäude
  - Vorhandene Flurstücksgrenze
  - Flurstücksbezeichnung
  - Entfallende Bäume
  - mögliche Grundstücksparzellierung
  - Sichtdreieck, von Bebauung und Sichtbehinderung freizuhalten

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</b>	
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)</b>	
<b>z.B. IV</b>	Zahl der Vollgeschosse
	Bezugspunkt mit Höhenangabe in Metern üNNH
<b>FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE</b>	
<b>WA 1</b>	Art der baulichen Nutzung   Baufeld
<b>o GRZ 0,4</b>	Offene Bauweise   Grundflächenzahl
GH max. z.B. 17,00 m	Maximal zulässige Gebäudehöhe
	nur Hausgruppen zulässig

## TEIL B: TEXT

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
  - die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
- Nicht zulässig sind:
- Anlagen für sportliche Zwecke
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- Hinweis: Im allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 1 und § 14 BauNVO)**
- Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Müllstandorte sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen im gesamten Plangebiet zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)**
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist ausschließlich zur Errichtung der Tiefgarage eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist ausschließlich zur Errichtung der Tiefgarage eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
- 2.1 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
- Als Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in der Fahrbahnmittlinie, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, festgelegt. Zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Bezugshöhe sind in der Planzeichnung entsprechende Höhenbezugspunkte festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.
- Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante der Moltkestraße auf Höhe des jeweiligen Gebäudes.
- Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante der Lutherstraße auf Höhe des jeweiligen Gebäudes.
- 3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen sind die gesamten Bau-Schalldämmmaße in der Summe aller Außenbauteile entsprechend Lärmpegelbereich III) der DIN 4109-1 einzuhalten. Dies gilt für alle der Moltkestraße und Lutherstraße zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden in allen Geschossen. An den abgewandten Gebäudeseiten und den rückwärtigen Gebäuden darf das nächst kleinere gesamte Bau-Schalldämmmaß gewählt werden. Ein gesamtes Bau-Schalldämmmaß von R<sub>w,ges</sub> = 30 dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

### II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

- 4. Anpflanzungen von Bäumen**
- Im Plangebiet sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 14-16 cm, zur Eingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Folgende Arten sind zu verwenden:
- Acer campestre - 'Elsrijk', Feldahorn
  - Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
  - Crataegus lavalleyi 'Carrierei' syn. C. carrierei - Apfeldorn
  - Ginkgo biloba - Gingkobaum
  - Sorbus aucuparia - Eberesche, Vogelbeere
  - Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
  - Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' - Thüringische Säulen-Mehl-beere
  - Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde
- Für mindestens vier der festgesetzten Anpflanzungen sind Obstbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 14-16 cm) zu verwenden.
- Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m<sup>2</sup> groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen. Schnittmaßnahmen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer artypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes.
- 5. Erhalt von Bäumen**
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle ein Ersatzbaum gleicher Art als Hochstamm mit Drahtballen, 4 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

- 6. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- Im gesamten Plangebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.
- 7. Begrünung Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen.
- Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
- 8. Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten**
- Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- Biologische Baubegleitung**
- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist ein Maßnahmenplan durch einen Fachplaner in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erarbeiten. Darin sind alle erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu benennen und in Bezug auf Anzahl, Bauart, den genauen Standort und den Umsetzungszeitpunkt zu beschreiben. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen Fachplaner zu begleiten.
- Bauzeitfenster**
- Die Fällung von Gehölzen muss innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres erfolgen.
- Minimierung von Lichtemissionen**
- Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur unter 2700 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung des Gehölzbestandes sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.
- Versickerung**
- Offene ebenerdige Stellplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.

### III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 10. Dächer**
- Für Hauptgebäude sind ausschließlich begrünte Flachdächer oder begrünte flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigungen bis 10° zulässig. Solaranlagen sind generell zulässig.
- 11. Fassaden**
- Für Außenwände der Hauptgebäude sind ausschließlich Klinkerfassaden zulässig. Untergeordnete Bauteile können auch in Holz, Glas oder Metall ausgeführt werden. Carports, Garagen und Nebenanlagen sind mit Holzbaustoffen zu verkleiden oder im gleichen Material wie das Hauptgebäude auszuführen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 09.11.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 16.11.2020.
  - Auf Beschluss der Ratsversammlung vom 09.11.2020 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
  - Die Ratsversammlung hat am 09.11.2020 den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.11.2020 bis 22.12.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.11.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.schleswig.de/ins/Internet](http://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 18.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Schleswig, den 03.06.2021
- Schleswig, den 31.05.2021

8. Die Ratsversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 10.05.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

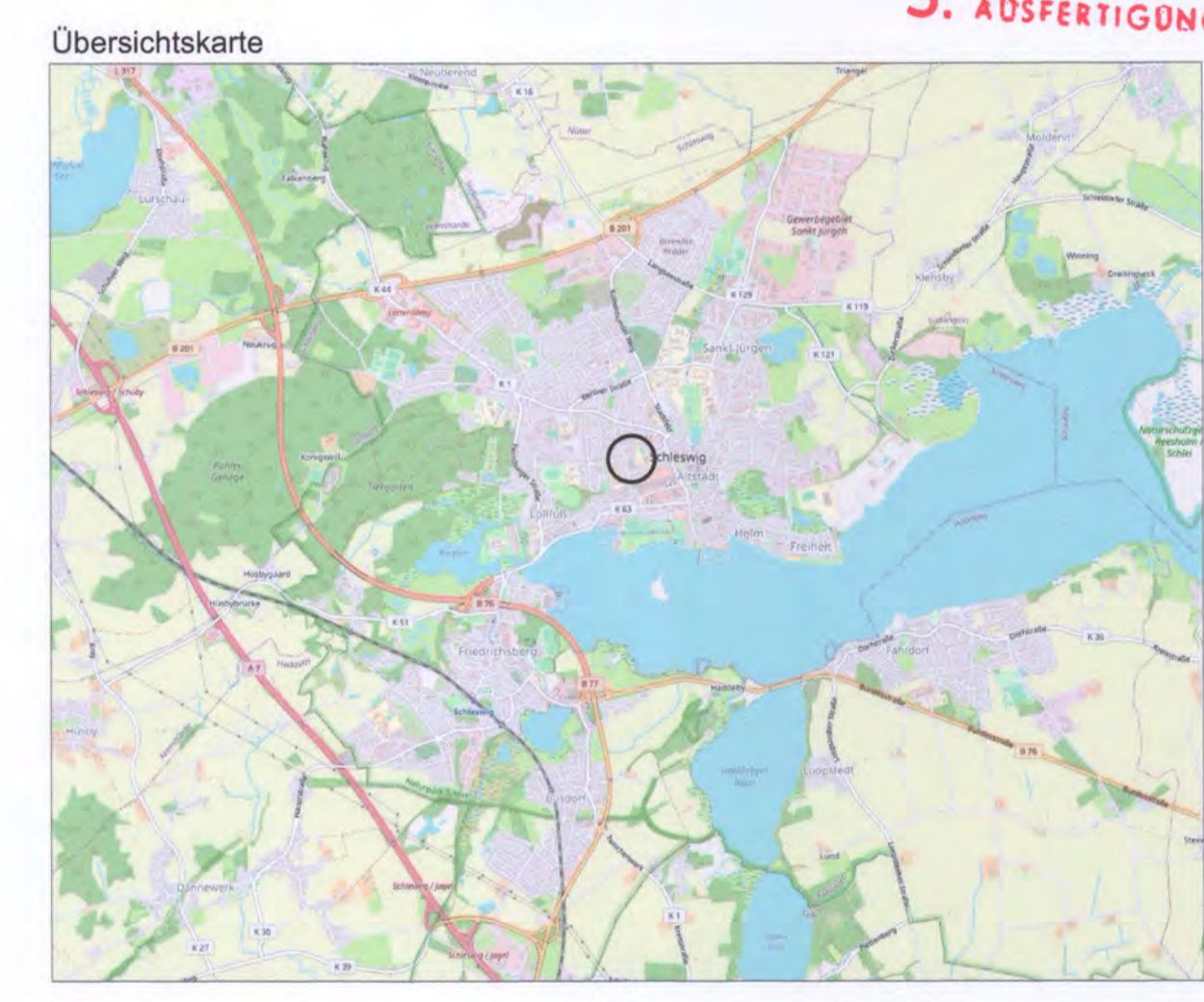
Schleswig, den 03.06.2021

9. (Ausfertigung:) Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schleswig, den 03.06.2021

10. Der Beschluss des B-Planes durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Stadt Schleswig und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprachstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.11.2020 (vom bis durch Aushang) ortsüblich 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 06.06.2021 in Kraft getreten.

Schleswig, den 05.07.2021



## SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13

FÜR DAS GEBIET DES EHEMALIGEN MARTIN-LUTHER-KRANKENHAUSES NÖRDLICH DER LUTHERSTRASSE, ÖSTLICH DER MOLTKESTRASSE, SÜDLICH DES LILIENCRONWEGS UND WESTLICH DES LANDESFÖRDERZENTRUMS SEHEN