

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Schleswig
betreffend das Baugebiet " S ü d " (Husumer Baum)

1) Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem nachgehefteten Übersichtsbild, die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis zu ersehen. Die Abgrenzung des Planungsgebietes ist in der Planausfertigung durch eine rote gestrichelte Linie an den Grenzen dargestellt.

2) Nutzung der Grundstücke

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Ausnutzung der im "Reinen Wohngebiet" (VR) zu bebauenden Grundstücke ist durch Grundflächen- und Geschosflächenzahlen im Plan festgesetzt.

Die in der Gabelung Husumer Baum - Erikstraße als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesene Fläche soll zweigeschossig als Höchstgrenze mit Läden und zugehörigen Wohnungen sowie mit einem eingeschossigen Garagenhof für ca. 24 Garagen bebaut werden. Zweigeschossige Gebäudeteile können zugelassen werden. Zu gegebener Zeit soll für diese Fläche ein besonderer Plan aufgestellt werden.

Ebenso wird für den Schulneubau auf der Sonderbaufläche (SO) ein be-



Schleswig, den 9. 11. 1965
Beglaubigt
ASV vom 19. 8. 1965 und gemäß
Beschluß der Ratsversammlung vom 29. 10. 1965.

H. W. Wilmann, Stadtoberbaudirektor

sonderer Plan ausgearbeitet werden.

~~Wegen des immer stärker werdenden Verzichtes auf Nutzung der Dachgeschosse (Lungalow-Beuten) bei Einzelhäusern ist, in Abweichung von der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 1. 8. 1950, die Tiefe der Vordergebäude bis zu 17,- m vorgesehen, wenn die nach der Landesbauordnung vorgeschriebenen Grenzabstände dies gestatten.~~

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen einschließlich Parkflächen sind im Plan festgelegt. Die mit Schreiben vom 25. 5. 1962, Az.: 141 - S. 4168/18 -, erteilten Auflagen des bei der Planaufstellung beteiligten Landesamtes für Straßenbau sind eingearbeitet worden. ~~Lediglich bei dem im Westteil des Planungsgebietes auf dem Flurstück 77/5 liegenden bereits vorhandenen Wohnhaus kann der vorgeschriebene Abstand von 18,- m von der Straßenachse der L II O (Husumer Faum) nicht eingehalten werden. Für das Grundstück liegt eine Ansiedlungsgenehmigung des Landrates für den Landwirt und Geflügelzüchter Johannes Hinrichsen, Groß Dannewerk, vor vom 25. 2. 1939, GZ.: L IV und für das Gebäude der Bauschein Nr. 281 vom 30. 8. 1949 (hierzu sind je eine Fotokopie beigefügt).~~

An der Kreuzung des Husumer Baumes mit Kolonnenweg und Dannewerkredder werden (innerhalb des Bebauungsplangebietes) zur Verkehrsverbesserung die Ecke am Friedhofsgrundstück abgerundet und der südlich anschließende Gehsteig auf der Westseite des Dannewerkredder auf 1,50 m verbreitert.

Die nordöstliche, außerhalb des Bebauungsplangebietes liegende, Ecke der Kreuzung wird ebenfalls abgerundet. Die Abtretung des erforderlichen Geländes wird mit der Eigentümerin des Flurstücks 43/9 der Flur 38, der "Kirchengemeinde Friedrichsberg zu Schleswig", in direkten Verhandlungen geregelt.

Garagen und Einstellplätze

Die Grundstücke und Grundrißflächen für Garagenbauten (hier Sammelgaragen) mit Garagenhöfen sind im Plan festgelegt. Auf den Garagenhöfen sind Wagenwaschplätze mit massiven, dichten Böden und Benzinabscheidern in den Einläufen einzurichten.

Die Errichtung von Garagenbauten außerhalb der ausgewiesenen Garagenhöfe ist nur auf den Einfamilienhausgrundstücken und in massiver Ausführung gestattet.

Auf den mit Wohnblöcken bebauten Grundstücken sind von den Grundstückseigentümern private Wageneinstellplätze in der dem Bedarf entsprechenden Anzahl einzurichten.

Garagen und Einstellplätze sind gemäß den Bestimmungen der "Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. 2. 1939 (Reichsgaragenordnung, RGBl. I S. 219 ff)" in der Fassung des Erlasses vom 13.9.1944, RARbBl. I S. 325 und in Verbindung mit dem "Bautechnischen Erlaß Nr. 190" des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 5. 12. 1961 herzustellen. Mit Bezug auf diesen Erlaß ist die Anzahl der im Plan bereits ausgewiesenen Einstellplätze nicht bindend und muß den Erfordernissen angepaßt werden.

Für Einstellplätze können auch die Vorgartenflächen mit Genehmigung der Stadt in Anspruch genommen werden, wenn sie gärtnerisch in die Vorgartengestaltung eingefügt werden (siehe auch Abschnitt "Vorgartengestaltung").

Anlage und Unterhaltung der Freiflächen

Die im Plan festgelegten Freiflächen (öffentliche Grünanlagen und Kinderspielplätze) sind im Bereich des B-Planes vom Baulastträger im Einvernehmen mit der Stadt (Stadtbauamt) anzulegen und gärtnerisch zu gestalten, nach Fertigstellung von der Stadt zu übernehmen und zu unterhalten.

3) Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudehöhen

Die Bauhöhen der Gebäude ergeben sich aus den im Plan in den Grundrißflächen eingetragenen Geschoszzahlen. Die Gebäudehöhe der Schule kann entsprechend dem Raumbedarf bis zu 4 Geschosse betragen.

Dachneigungen

In der Ortssatzung der Stadtgemeinde Schleswig über Baugestaltung der Siedlungen am Margarethenwall sowie der Siedlung Schleswig - Nord" vom 20. 4. 1955, die den südlich des Husumer Baumes liegenden Teil des vorliegenden Bebauungsplanes mit erfaßt, wird in § 4 Ziff. 1 die Dachneigung mit 50 - 52° vorgeschrieben.

Unter Berücksichtigung neuer Materialien und Bauweisen und den damit verbundenen Gestaltungsmöglichkeiten sollen im gesamten Planungsgebiet die Dachneigungen für Einzelhäuser 32 - 36° betragen. Die für den südlich des Husumer Baumes liegenden Teil des Planungsgebietes

geltende Vorschrift des § 4 Ziff. 1 der Ortssatzung, die Dachneigung betreffend, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert.

Für die Schule können Ausnahmen zugelassen werden. Die Geschäfts- und Garagenbauten sollen sämtlich Flachdächer erhalten.

Die Gruppierung nach Giebel- oder Traufenhäusern auf den Einzelhausgrundstücken richtet sich nach den Festlegungen im Plan.

Baustoffe

Im südlich des Husumer Baumes liegenden Planungsgebiet erhalten Einzelhäuser und Blockbauten geputzte Längsfronten und mit roten Vormauersteinen verblendete Giebelseiten.

Im nördlichen Teil werden sämtliche mehrgeschossigen Blockbauten gänzlich in rotem Verblendbau ausgeführt, aufgelockert durch belebende Elemente bei Treppenhäusern und Loggien. Bei den Einzel- und Reihenhäusern, den Geschäfts- und Garagenbauten sind im Material die Außenwände mit Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde und im Einvernehmen mit der Stadt Variationen (rot - weiß) zugelassen, sofern sie sich in den Gesamtrhythmus der Bebauung einfügen. Die Art des Wandmaterials des Schulbaues kann mit Zustimmung der Bauaufsicht von der vorstehenden Regelung abweichen. Für die Dacheindeckung im nördlichen und südlichen Planungsgebiet sind bei den Blockbauten nur schwarzgraue Zementdachpfannen zu verwenden. Für diese Festlegung wird der § 4 Ziff. 3 der im Abschnitt "Dachneigungen" genannten Ortssatzung, in dem rote oder braun engobierte Tonpfannen vorgeschrieben werden, durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert. Bei den Einzelhäusern werden Variationen in schwarzgrau, braun oder rot zugelassen.

Farbgebung

Für die Farbgebung gilt § 126 Ziffer 6 der Landesbauordnung vom 1. August 1950.

Hausnummern und Straßenschilder

Für die Gestaltung und das Anbringen der Hausnummerschilder und Straßenschilder gelten die Vorschriften der "Satzung über das Anbringen von Straßen- und Hausnummerschilder in der Stadt Schleswig" in der jeweils geltenden Fassung.

Vorgartengestaltung

Der zwischen der Straßengrenze und der Straßenfrontlinie der Gebäude

liegende Geländestreifen bleibt Vorgarten.

- a) Bei den Einfamilienhäusern und Einfamilienreihenhäusern ist der Vorgarten von den Grundstückseigentümern bei geländemäßiger Anpassung an die Nachbargrundstücke als durchgehende Rasenfläche anzulegen, zu unterhalten und an der Gehsteigkante durch Rasenbordsteine und eine Hecke in Höhe von 80 cm, über dem Bürgersteig gemessen, abzuschließen. Blumenrabatten in der Rasenfläche sind zulässig. Die erforderlichen Tore zu Auffahrten und Pforten zu Hauseingängen können in Holz oder Eisen in der Höhe der Hecken ausgeführt werden. Bei je einem Reihenhausblock sind diese Anlagen in der gleichen Art auszubilden. Pfeiler aus Mauerwerk oder Beton sind in keinem Falle gestattet.
- b) Bei den Wohnblöcken sind die Vorgärten nur als einheitliche Grünfläche zu gestalten und an den Gehsteigkanten mit Rasenbordsteinen abzuschließen.
- c) Bei den Geschäftshäusern sind die Flächen zwischen Gebäude und Bürgersteig in derselben Art wie der Bürgersteig zu befestigen.
- d) Alle Grundstücke an der Nord- und Südseite des Husumer Baumes sind durch eine Hecke von 1,20 m Höhe gegen den Bürgersteig abzuschließen, jedoch bis auf die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke (bei den Einmündungen der Erschließungsstraßen in den Husumer Baum), die von jeglichem Bewuchs über 1,- m Höhe freizuhalten sind.
- e) Die evtl. erforderlichen Wagenabstellplätze in den Vorgartenflächen sind mit Betonplatten im Rasen oder Rasenrastersteinen herzurichten und bedürfen der Zustimmung der Bauaufsicht.

Zäune und Grundstücksgestaltung:

- a) Die Grundstücksflächen der mehrgeschossigen Bauten (Wohnblöcke) sind als durchgehende Rasenflächen ohne jegliche Einfriedigungen oder Grenzmarkierungen mit sinnvollem Anschluß an Nachbargrundstücke und öffentliche Freiflächen und mit Einbeziehung der Geländegegebenheiten anzulegen und zu gestalten. Bäume und Baumgruppen sind in Vorgärten und auf den freien Grundstücksflächen nach Vorschlägen eines Gartenarchitekten anzupflanzen und bedürfen der Zustimmung der Bauaufsicht. Weiterhin sind für jeden Wohnblock Wäschetrockenplätze und Kleinkinderspielplätze einzurichten, die im Plan des Gartenarchitekten mit auszuweisen sind.

- b) Auf den Reihenhaus-Grundstücken können an den Gebäuderückseiten Terrassen oder Sitzplätze mit anschließenden Blumen- und Buschpflanzungen in annähernd gleichbleibender Tiefe geschaffen werden. Eine in dieser Tiefe evtl. erforderliche seitliche Einfriedigung von nicht höher als 2,00 m kann gestattet werden. Darüber hinaus sind seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedigungen als Hecken bis 1,- m Höhe oder als mit grünem Kunststoff überzogenes 80 cm hohes Maschinengeflecht zulässig. Die Einfriedigungen sind für alle Grundstücke eines Reihenhausblocks gleichmäßig auszuwählen und anzulegen und bedürfen der bauaufsichtlichen Genehmigung.
- c) Die Flächen der Einzelhaus-Grundstücke sollen ebenfalls möglichst großflächig und unter Anpassung an die Nachbarschaft gestaltet werden. Die seitlichen sowie die rückwärtigen Grenzen können wie zu b) gestaltet werden. Auf den Grenzen, die die Grundstücke von dem umliegenden landwirtschaftlichen Gebiet oder einem öffentlichen Kinderspielplatz trennen, sind Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe gestattet.

Zu a) und c): Sämtliche Baum- und Buschpflanzungen bedürfen der Zustimmung der Bauaufsicht.

Werbeanlagen

Für Werbung und Plakatwerbung sind zwei Anschlagssäulen, je eine neben den Geschäftsbauten und der Omnibushaltestelle festgelegt. Unzulässig sind Transparente und Fremdreklamen. Leuchtende Werbeanlagen sind nur an Geschäftsbauten und nur dann zulässig, wenn sie in Leuchtstoffröhren ausgeführt werden.

Die Vorschriften des § 126 Ziff. 5 und 6 der Landesbauordnung vom 1. 8. 1950 sind bei der Ausführung zu beachten.

Allgemeines

Ungeachtet der Festlegungen im vorstehenden Abschnitt 3) "Gestaltung der baulichen Anlagen", gelten in allen Fällen, die nicht besonders aufgeführt oder erwähnt sind, im Zweifelsfalle die Vorschriften der Landesbauordnung vom 1. 8. 1950 und die Ortssatzung der Stadt Schleswig vom 20. 4. 1955.

4) Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elt. Strom erfolgt aus dem Netz

der Stadtwerke Schleswig nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen. Die Versorgung ist zweischienig, d. h. für Gas und Elt. Strom, mit Anschlußmöglichkeit zu den Grundstücken bzw. Häusern, durchzuführen. Verlauf der Hauptleitungen ist im Plan eingetragen.

5) Abwasser- und Fäkalienbeseitigung

In den Erschließungsstraßen werden Regen- und Schmutzwasserleitungen mit Anschlüssen an die entsprechenden Hauptsammler der Stadt verlegt. Der Verlauf der Leitungen ist im Plan eingetragen. Das Regenwasser wird direkt in den Eusdorfer Teich und somit indirekt in die Schlei geleitet. Das Schmutzwasser wird zur städtischen Zentralkläranlage geleitet, dort mechanischbiologisch geklärt und in die Schlei geleitet.

Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung in den Erschließungsstraßen werden Standleuchten verwendet. Die Art der Beleuchtungskörper ist nach dem Generalbeleuchtungsplan festgelegt. Die Straße L II O, Nr. 27, Husumer Baum, erhält Peitschenleuchten. Die Lage sämtlicher Leuchten ist im Plan eingetragen.

6) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr. Die Mülltonnenplätze sind verdeckt anzuordnen, mit Mülltonnentüren einzubauen oder als farbige Müllvasen bzw. Müllboxen einzurichten und dürfen nicht mehr als 20 m von der Straße entfernt liegen. Die Zugangswege müssen möglichst eben liegen, befestigt sein und dürfen keine Stufen aufweisen. Die Standplätze auf den Grundstücken sind bereits im Plan eingetragen. Andere Lösungen sind gestattet, wenn sie den gestellten Bedingungen entsprechen und sich günstig auswirken. Die Festlegung des Standortes bedarf der Zustimmung des Stadtbauamtes. Im übrigen gilt die Ortssatzung der Stadt Schleswig über die Müllabfuhr vom 10. 12. 1954 mit I. Nachtrag vom 16. 2. 1959.

7) Feuerlöscheinrichtungen

Für die Löschwasserversorgung aus dem städtischen Wasserrohrnetz werden in den Gehsteigen der Erschließungsstraßen in Abständen von ca. 120 m Unterflurhydranten eingebaut, die im Plan eingetragen sind.

8) Fernsprechanlagen

Für Fernsprechanchlüsse an das Netz der Bundespost werden die erforderlichen Kabel von der Bundespost in den Vorgärten oder den Gehsteigen der Erschließungsstraßen verlegt. Der Verlauf der Hauptkabel ist im Plan eingetragen.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes, auf der Grünfläche neben der Busweiche, wird ein Fernsprechküchen der Bundespost aufgestellt.

Antennenanlagen

Alle Gebäude mit mehreren Wohnungen, wie Wohnblöcke, Reihenhäuser mit Mietwohnungen oder Reihenhauseigenheimen sowie Geschäftsbauten dürfen nur Sammelantennen (Gemeinschaftsantennen) für Rundfunk und Fernsehen erhalten. Die Höhe der Antennen muß bei allen Gebäuden mit gleicher Stockwerksanzahl einheitlich ausgerichtet werden. Das Aufstellen von freistehenden Antennenmasten auf den Grundstücken ist nicht gestattet. Insgesamt ist je Haus, Wohnblock oder Reihenhäuserblock, nur eine Antennenanlage zulässig. Die Fernsehantennen sind nach Möglichkeit unter Dach anzuordnen.

10) Luftschutzmaßnahmen

Art und Umfang der baulichen Luftschutzmaßnahmen werden durch Sonderbestimmungen geregelt. Bei der Freihaltung der erforderlichen im Plan ausgewiesenen Flächen ist der Runderlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 10. 8. 1962 - IX 34 A - 303/00.1.1.08.1 - , betreffend Belange des städtebaulichen Luftschutzes zu beachten.

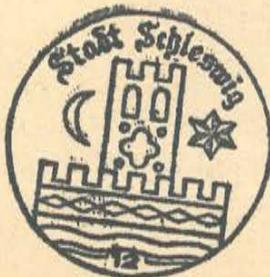
In den Bauplänen sind die Möglichkeiten für den späteren Einbau von Schutzräumen im Gebäude oder auf dem Grundstück vorzusehen, auszuweisen und freizuhalten.

Schleswig, den 12. Februar 1964

Stadt Schleswig
Der Magistrat

I. V.

(Dr. Braun)
Stadtrat



GENEHMIGT

GEMÄSS ERLASS

IX 31C - 313/04.12.80 (2)

VOM 10. August 1965

KIEL, DEN 19. August 1965

Der Minister
für Arbeit, Soziales und Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein



[Handwritten signature]
[Handwritten name]