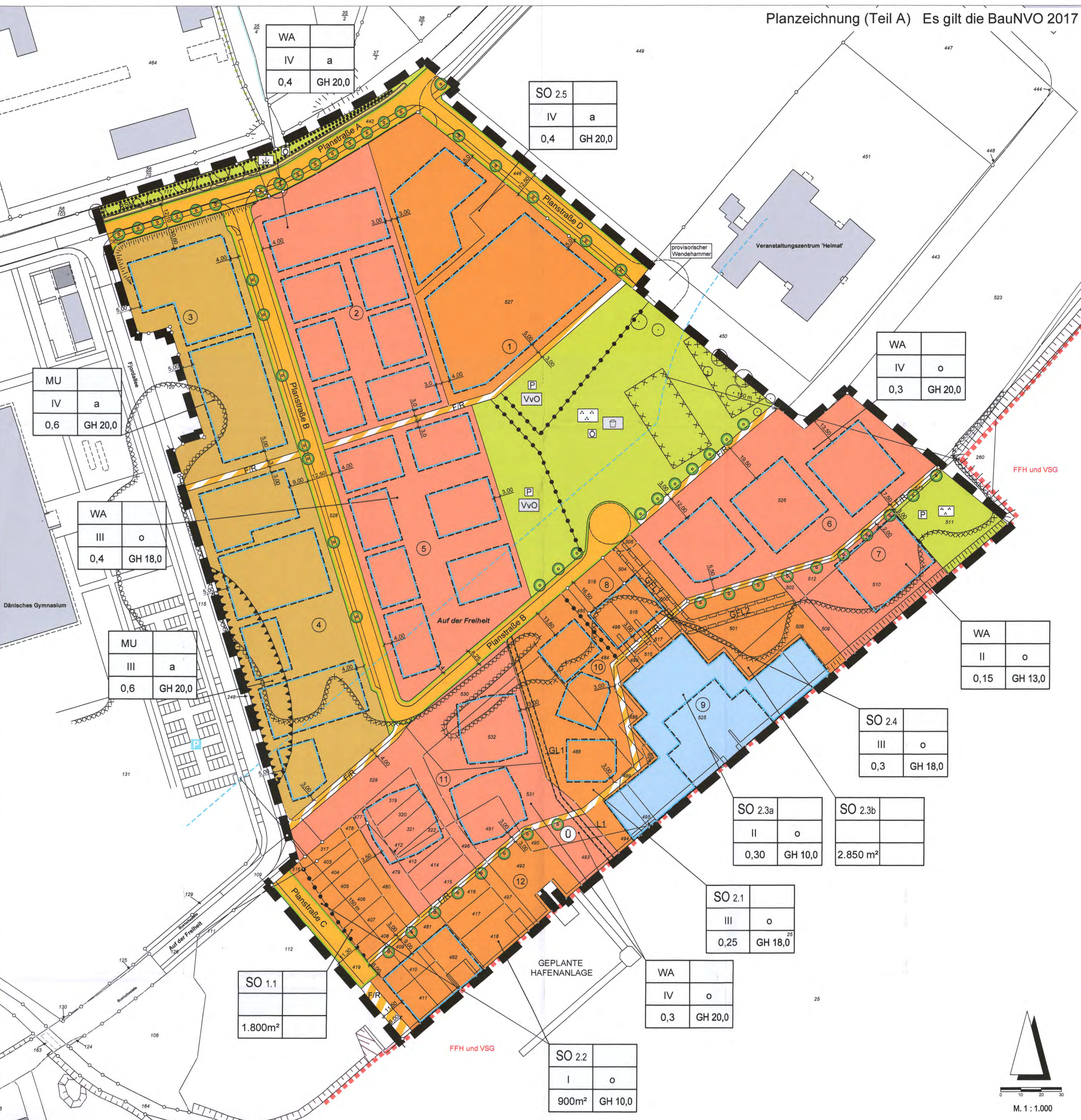


# SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 103

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 103 'Auf der Freiheit - Westteil' für das Gebiet zwischen der Fjordallee und dem Veranstaltungszentrum 'Heimat' sowie zwischen der ehemaligen Kreisbahntrasse und der Schlei -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB
MU	Urbane Gebiete	§ 9a BauNVO
SO 1.1	Sondergebiete, hier: Wohnmobilstellplatz	§ 10 BauNVO
SO 2.1	Sonstige Sondergebiete, hier: Ferienwohnungen	§ 11 BauNVO
SO 2.2	Sonstige Sondergebiete, hier: Kranhafen	§ 11 BauNVO
SO 2.3a	Sonstige Sondergebiete, hier: Wohnen auf dem Wasser (Wasserflächen)	§ 11 BauNVO
SO 2.3b	Sonstige Sondergebiete, hier: Wohnen auf dem Wasser (Landflächen)	§ 11 BauNVO
SO 2.4	Sonstige Sondergebiete, hier: Häfen	§ 11 BauNVO
SO 2.5	Sonstige Sondergebiete, hier: Altenwohn- und Pflegeheim	§ 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,4	§ 16, 17, 19 BauNVO
900 m²	zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier: 900 m²	§ 16, 17, 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 3	§ 16, 20 BauNVO
GH 20,0	Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in über NHN, hier: 20,0	§ 16, 18 BauNVO

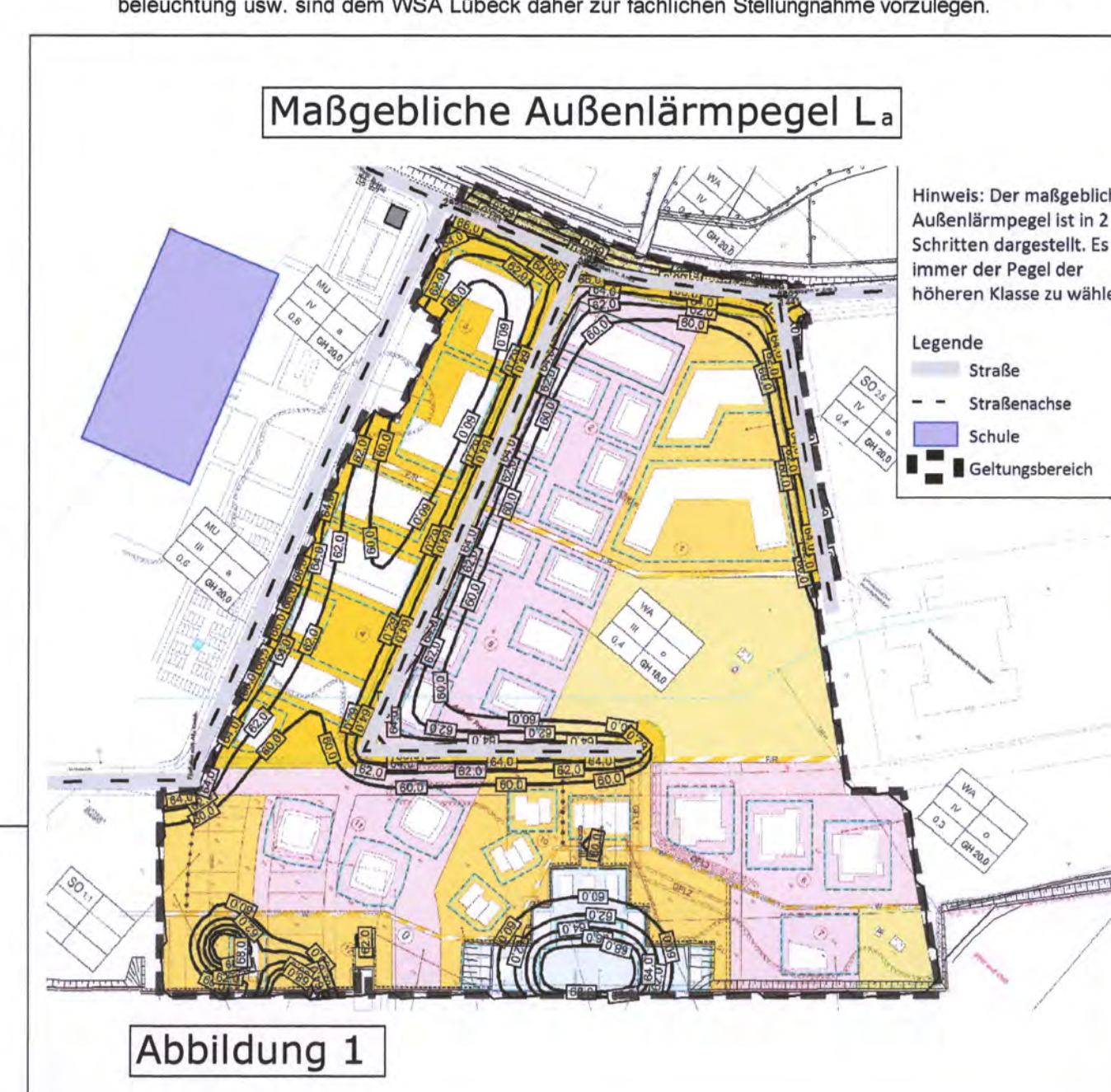
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
o	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
o	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
o	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
o	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
o	Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg	
o	Straßenbegrenzungslinie	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung</b>		
RSM	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenklärwerke	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
RSM	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenklärwerke	§ 9 (1) 14 BauGB
o	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
o	Grünflächen	
o	öffentlich	
o	privat	
o	Zweckbestimmung hier: Naturnahe Anlage	
o	Zweckbestimmung hier: Parkanlage	
o	Zweckbestimmung hier: Spielplatz	
o	Zweckbestimmung hier: Versickerung von Oberflächenwasser	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
o	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
o	Pflanzung von Einzelbäumen ohne Standortbindung	§ 9 (1) 25a BauGB
o	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
o	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
o	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
o	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
o	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
o	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (5) 3 BauGB
o	Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
o	vorhandene Grundstücksgrenzen	
o	Flurstücksnummer	
o	Bezeichnung der Bauflächen	
o	vorhandene Bäume	
<b>III. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen</b>		
o	Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind hier: Hochwasserrisikogebiet	§ 9 (5) u. (6) BauGB
o	150 m Schutzstreifen an Gewässern	§ 35 LNatSchG

## TEXT (Teil B)

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
1. Art der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen, § 10 BauNVO  
Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO  
zulässig sind:  
1. Wohnmobilstellplätze
- 1.2 Sonstige Sondergebiete, § 11 BauNVO  
SO 2.1 SO Ferienwohnungen  
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung von Gebäuden, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.  
zulässig sind:  
1. Gebäude mit Ferienwohnungen
- SO 2.2 SO Kranhafen  
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Kranhafens als Umschlagplatz für Sportboote nebst diversen Serviceeinrichtungen hierfür.  
zulässig sind:  
1. Service-/Werftdienstleistungen, Kran- und Slipanlagen für Sportboote  
2. Stellflächen für Sportboote, Bootstapen und Pkw  
3. Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Kranhafens einschl. sanitärer Anlagen  
4. Bootstapen
- SO 2.3 SO Wohnen auf dem Wasser  
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung von schwimmenden Häusern mit Wohnzwecken sowie von Bootstapen.  
zulässig sind im Bereich der Wasserflächen (SO 2.3a):  
1. Ferienhäuser und -wohnungen  
2. Steganlagen  
3. bis zu 30 Bootstapen  
4. Slipanlagen  
zulässig sind im Bereich der Landflächen (SO 2.3b):  
1. Stellflächen für Sportboote, Bootstapen und Pkw  
2. Slipanlagen
- SO 2.4 SO Häfen und Gewerbe  
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung des Hafenmeisters, sanitärer Anlagen für den Hafen, Verwaltungsräumen, einer Gastronomie, nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Räumen für freie Berufe.  
zulässig sind:  
1. Hafenmeister  
2. Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Hafens einschl. sanitärer Anlagen  
3. Gastronomie  
4. Räume für die Verwaltung der angrenzenden Ferienwohnungen  
5. nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe  
6. Räume für freie Berufe  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
1. Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 300 m²
- SO 2.5 SO Altenwohn- und Pflegeheim  
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Altenwohn- und Pflegeheimes  
zulässig sind:  
1. Wohngebäude für Altenwohnungen und Pflegezimmer  
2. Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Altenwohn- und Pflegeheimes sowie die erforderlichen Nebenanlagen.
- 1.3 Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO  
1.3.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (Bauflächen 2, 5, 6, 7 und 11) Ferienwohnungen nicht zulässig.
2. Maß der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
2.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf NHN (Normalhöhennull).  
2.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für technisch notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen mit einer Grundfläche, die max. 5 % des Hauptbaukörpers entspricht, um bis zu 1,50 m überschritten werden. In der Baufläche 1 darf diese Überschreitung bis zu 2,00 m betragen.  
2.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Photovoltaikanlagen auf den Dächern um bis zu 2,00 m überschritten werden.  
2.4 In den Bauflächen 2 und 5 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 100 % (bis zu einer GRZ von 0,8) überschritten werden.  
2.5 Innerhalb der Baufläche 7 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 100 % (bis zu einer GRZ von 0,3) überschritten werden.  
2.6 Innerhalb des Sondergebietes SO 2.2 darf die festgesetzte Grundfläche für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.000 m² überschritten werden.  
2.7 Innerhalb des Sondergebietes SO 1.1 gilt die festgesetzte Grundfläche nur für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.  
2.8 Innerhalb des Sondergebietes SO 2.3b gilt die festgesetzte Grundfläche nur für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen für Sportboote, Bootstapen und Pkw sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
3. Bauweise, überbaubare Grundstückflächen, § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.  
3.2 Bauliche Anlagen unterhalb der geplanten Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (hier Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.  
3.3 Bei den Bauflächen 1 bis 5 dürfen die straßenseitigen Baugrenzen durch Vorbauten im Sinne des § 8 (6) Nr. 2 LBO-SH überschritten werden. Die Festsetzung gilt für die Baufläche 2 bis 5 auch in Bezug auf den zwischen den Bauflächen festgesetzten Fuß- und Radweg. Diese Festsetzung ist auch auf ebenerdige Terrassen anzuwenden.  
3.4 Innerhalb des Sondergebietes SO 2.3a sind Steganlagen und Bootstapenplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
3.5 Innerhalb des Sondergebietes SO 2.2 sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für einen Traveltill bzw. Lastentrain sowie eine Slipanlage auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. Festsetzungen zum Hochwasserschutz, § 9 (1) Nr. 16 BauGB  
4.1 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen mit Wohnnutzung muss auf mindestens NHN + 2,75 m liegen.  
4.2 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen mit gewerblicher Nutzung muss auf mindestens NHN + 2,25 m liegen.  
4.3 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter 4,1 oder 4,2 fallen muss auf mindestens NHN + 2,75 m liegen.  
4.4 Die Höhe der Oberkante von Verkehrs- und Fluchtwegen muss auf mindestens NHN + 2,25 m liegen.  
4.5 Verkehrsführende Stütz müssen in einer Höhe von mindestens NHN + 2,75 gelagert werden.
5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
5.1 In dem in der Planzeichnung als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes markierten Bereich sind Schlafräume auf der von dem Parkplatz abgewandten Seite anzulegen und zumindest in einer Lüftungsmöglichkeit an dieser Seite zu versehen. Die zum Parkplatz ausgerichteten Fenster sind als nicht offenbar bzw. nur zu Reinigungszwecken offenbar auszuführen. Alternativ ist durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass vor den Fenstern der Schlafräume ein Pegel von 45 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Pegel bei teilgeöffneten Bauläusen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

- 5.2 Innerhalb des nordöstlichen Baufläches im Bereich der Baufläche 6 (allgemeines Wohngebiet) ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass vor den Fenstern der Schlafräume ein Pegel von 45 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Pegel bei teilgeöffneten Bauläusen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 5.3 Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenwände den Anforderungen an die Schalldämmung von Außenwänden nach DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebliche Außenmehrwert (Lw) kann bei Abbildung 1 auf dieser Planzeichnung entnommen werden. Für alle nicht dargestellten Bereiche gilt Lw = 80 dB.
- 5.4 Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Dämmung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Beseitigung gewährleistet werden.
- 5.5 Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.
6. Naturschutzrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB  
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindung für Bepflanzungen
- 6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- und Steinchargen sind nicht zulässig.
- 6.2 Innerhalb des Sondergebietes SO 1.1 sind die Zufahrten und Standplätze für Wohnmobile nur in wasserundurchlässiger Form (z.B. Kiesel oder Splitt) zulässig.
- 6.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Anlage" ist als extensive Grasflur mit Baumbestand zu bewahren.
- 6.4 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft im Bestand zu erhalten. Bei Abgang eines Baums ist als Ersatz jeweils ein standortgerechter Laubbau heimischer Gehölzer zu pflanzen.
- 6.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 20-25 cm zu verwenden.
- 6.6 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind mindestens 2 standortgerechte großkronige Laubbäume mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.7 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Sondergebiete "Ferienwohnungen" und "Altenwohn- und Pflegeheim" sind je angefangene 1.000 m² Freifläche ein Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- 6.8 Auf der südöstlichen Seite des Fuß- und Radweges an der Schlei ist im Verlauf durch die Bauflächen 6 und 7 einseitig der privaten Grünfläche mit 11 und 12 eine Baumreihe mit einem Pflanzabstand zwischen den Bäumen von maximal 15 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- 6.9 Auf der Südseite der Planierstraße (Planstraße A) ist eine Baumreihe mit einem Pflanzabstand zwischen den Bäumen von maximal 10 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen zur Einordnung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind zulässig. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- 6.10 Innerhalb der Seitenstreifen der Straßenverkehrsflächen der Planstraßen B und D sind zwischen den Parkständen je 5 Parkstände mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- 6.11 Auf Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätzen 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 18-20 cm zu verwenden.
- 6.12 Bei Baumpflanzungen innerhalb von versiegelten Flächen sind wasser- und luftdurchlässige Baumstümpfe von mindestens 9 m² vorzusehen.
- 6.13 Geplante zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- 6.14 Das SO 1.1 Wohnmobilstellplatz ist zum Allgemeinen Wohngebiet hin mit einer mindestens 1,20 m hohen Hecke aus Laubgehölzen einzufassen. Zum Fuß- und Radweg hin beträgt die Heckenhöhe mindestens 1,20 m und höchstens 1,50 m.
- 6.15 Für die Außenanlagen sind fiedermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließend 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.
- 6.16 Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 103 folgende Flächen zugeordnet:  
- Abbuchung von 39.725 m² aus dem Okkulten der Stadt Schleswig (AZ 661.4.03.136.2001.00)  
- Anlage von 680 m² naturnaher Gehölzplantage auf dem Flurstück 35/5 der Flur 2 in der Gemarkung Schleswig  
- Anlage von 220 m² Gewässer auf dem Flurstück 35/5 der Flur 2 in der Gemarkung Schleswig
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
7.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) erfolgt zugunsten der Bebauung auf den Bauflächen 7 und 9.  
7.2 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) erfolgt zugunsten der Bebauung auf der Baufläche 7.  
7.3 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht (L) erfolgt zugunsten der Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung GmbH.  
7.4 Bei dem in der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Leitungsrecht (GFL) erfolgt das Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit und das Leitungsrecht zugunsten der Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung GmbH.
8. Baugestalterische Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH  
8.1 In den Bauflächen 1 bis 5 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Grundächer zulässig.  
8.2 In den Bauflächen 6, 8 und 11 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Flachdächer oder fach geneigte Dächer zulässig.  
8.3 In der Baufläche 10 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer zulässig.  
8.4 Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist zulässig.  
8.5 Als Fassadenmaterial sind Glas, Metall und Fassadenstein unzulässig. Dies gilt nicht für die Gebäude im SO 2.3a und nicht für die jeweils obersten Geschosse der Gebäude.  
8.6 In den Bauflächen 6, 7, 8, 10 und 11 sind als Einfriedigung nur Hecken aus Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über OK Gelände zulässig.  
8.7 Bei der erforderlichen Zaananlage für den Kranhafen (Baufläche 12) ist die Verwendung von blickdichten Materialien nicht zulässig. Eine Begrünung der Zaananlage ist nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über OK Gelände zulässig.
9. Nachrichtliche Übernahmen, § 9 (6) BauGB  
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßenbaugesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführung durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder andere Irreführungen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrzeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchttürmen, Baulichtleuchtungen sowie Straßen- und Gehwegbeleuchtung usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

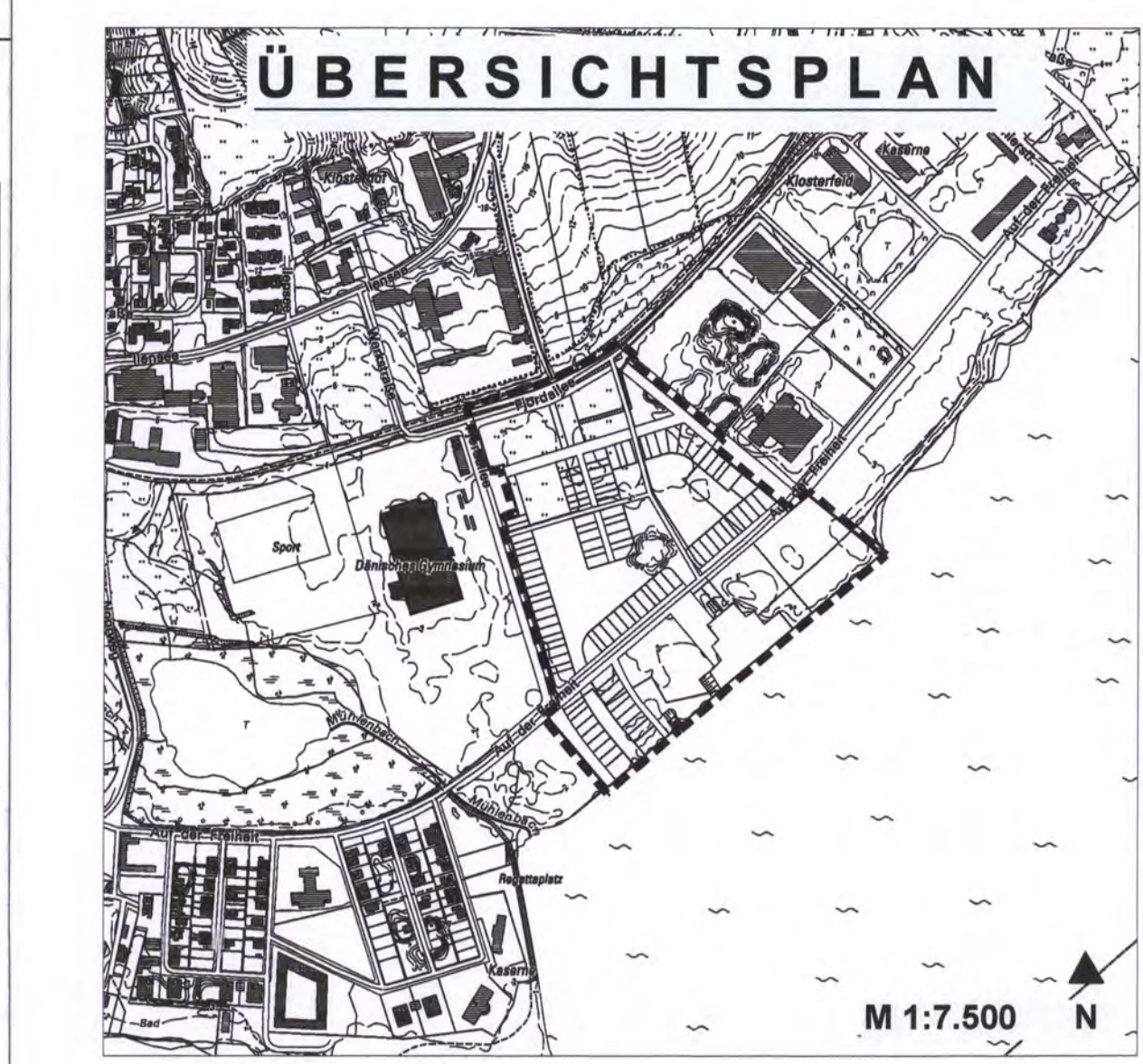


## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 24.06.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am 27.06.2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 11.02.2020 bis zum 13.03.2020 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 04.02.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Ratsversammlung hat am 21.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurde am 21.12.2020 bis zum 05.11.2020 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 28.09.2020 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden 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 21.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Schleswig, den 02.06.2021  
Stephan Dose  
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen in den Planunterlagen erhalten und maßstabgerecht dargestellt sind.  
Schleswig, den 28.05.2021  
A. Berthel  
(Unterschrift)
- Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2020 und am 21.12.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.12.2020 bis zum 28.01.2021 während der Sprechstunden erneut 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 21.12.2020 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.schleswig.de ins Internet eingestellt.
- Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 103, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 02.06.2021 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Schleswig, den 02.06.2021  
Stephan Dose  
Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntgegeben.  
Schleswig, den 02.06.2021  
Stephan Dose  
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 103 durch die Ratsversammlung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am 07.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wird ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.06.2021 in Kraft getreten.  
Schleswig, den 02.06.2021  
Stephan Dose  
Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN NR. 103 DER STADT SCHLESWIG AUF DER FREIHEIT - WESTTEIL

Gebiet zwischen der Fjordallee und dem Veranstaltungszentrum 'Heimat' sowie zwischen der ehemaligen Kreisbahntrasse und der Schlei



STAND: 03.02.2021