

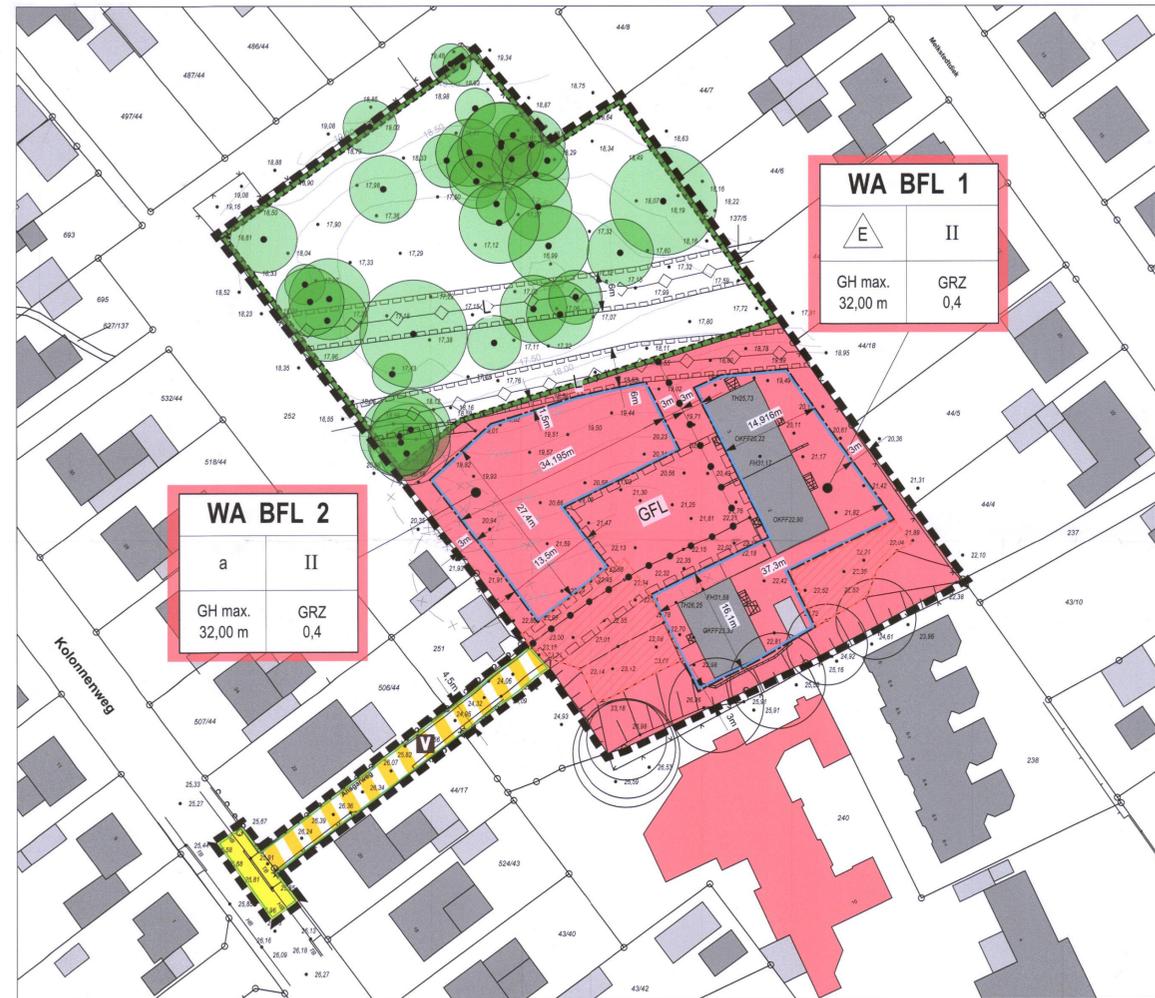
Satzung der Stadt Schleswig, über den Bebauungsplan Nr. 107

Für das Gebiet östlich des Kolonnenweges, westlich Melkstedtdiek, südlich Karpfenteich und nördlich des Husumer Baums.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.04.2023 folgende Satzung der Stadt Schleswig über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107, für ein Gebiet östlich des Kolonnenweges, westlich Melkstedtdiek, südlich Karpfenteich und nördlich des Husumer Baums, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Teil A: Planzeichnung M.: 1:500



Teil A: Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2023 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 107	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
BFL 1	Nummerierung der Bauflächen, z. B. Baufläche (BFL) 1	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, z. B. 0,4	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS		
GH max. 32,00m	Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.NHN, z.B. 32,00 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	Unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 + Abs. 6 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt, der Ver- und Entsorger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB
BAUWEISE, BAUGRENZEN		
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		
	Unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 + Abs. 6 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt, der Ver- und Entsorger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)
Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA 1 und 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 18 Abs. 1 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen [GH max.] über Normalhöhennull (ü.NHN.) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.
Es wird für beide Bauflächen eine maximale Gebäudehöhe von 32,0 m über Normalhöhennull und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- Grundflächenzahl (GRZ)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m., § 19 Abs. 1 BauNVO)
Es wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 pro Baufläche festgesetzt.
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen in den Bauflächen BFL 1 und BFL 2 pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verfahrensfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sowie Gemeinschaftsanlagen die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauGB um 50% überschreiten.
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m., § 12 BauNVO i.V.m., § 84 LBO S.-H)
Abweichend zu der Stellplatzsatzung der Stadt Schleswig aus dem Jahr 2019 sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 3 PKW-Stellplätze sowie mindestens 15 Fahrrad-Stellplätze herzustellen.
- Mit rechten zu belastenden Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
In den Flächen die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsbetriebe, der Stadt Schleswig und der Rettungsdienste belastet sind, dürfen keine baulichen Anlagen, die nicht der Erschließung dienen errichtet werden.
In den Flächen die mit einem oder einem Leitungsrecht die zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie der Stadt Schleswig belastet sind, dürfen keine baulichen Anlagen, errichtet werden und Anpflanzungen vorgenommen werden.
- Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m., § 84 LBO S.-H.)
Solar- und Photovoltaikanlagen:
Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und Fassaden vorzusehen. Übertragende Anlagen sind unzulässig.
- Grünordnung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a/b i.V.m., § 18 BNatSchG)
7.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):
Die innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft als naturnahe Baum- und Strauchbestände zu erhalten.
7.2 Ersatzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Die im westlichen Plangebiet bestehenden Pappeln sind als zukünftig fortfallend festgesetzt. Als Ausgleich sind Ersatzpflanzung von 3 heimischen Laubbäumen der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm in der nördlich angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Pflanzung (entlang der südlichen Grenze der Maßnahmenfläche) von 8 Obstbäumen, möglichst alte Sorten, der Qualität Hochstamm vorzunehmen.

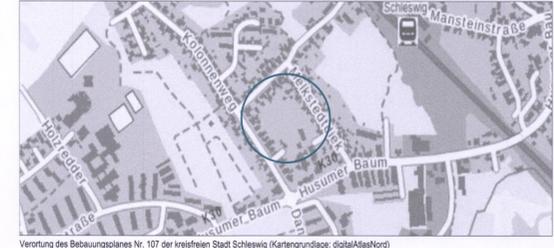
- Hinweise**
Alllasten
Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Alllasten innerhalb des Plangebietes. Sollten dennoch bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg unverzüglich zu informieren.
Artenschutz
Im Sinne des Artenschutzes soll im Gebiet des Bebauungsplanes fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung verwendet werden. Dabei ist insbesondere auf die Verwendung von ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlender Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer, hinzuweisen.
Denkmalschutz
Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich auch nicht in einem archaischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem mit archaischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH, abgefragt am 08.09.2022).
Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin und den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.
Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archaische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
Kampfmittel
Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Stadt Schleswig zu den Städten, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren.
Aus diesem Grund wurde am 25.01.2022 ein Antrag zur Überprüfung des Grundstücks zur Kampfmittelbelastung gestellt. Am 25.05.2022 erfolgte die Freigabe der Fläche durch den Kampfmittelräumdienst.
Zufallsfunde von Munition sind generell nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

- 8. Hinweise**
Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
* Bestand vom 29.04.2023
Schleswig, 02.05.2023
Name: ObVI
- Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.04.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 107, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.04.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss begilligt.
- (Ausfertigung) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Verfahrensvermerke: 1. AUSFERTIGUNG

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 19.10.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schleswig am 01.11.2021.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde nach § 13(2) BauGB verzichtet.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13(2) BauGB verzichtet.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 17.01.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.107 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.02.2023 bis 17.03.2023 während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr 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 abgegeben werden können, im Amtsblatt der Stadt Schleswig am 06.02.2023 durch Aushang 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 09.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
* Bestand vom 29.04.2023
Schleswig, 02.05.2023
Name: ObVI
- Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.04.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 107, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.04.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss begilligt.
- (Ausfertigung) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Übersichtsplan ohne Maßstab



Satzung der Stadt Schleswig, über den Bebauungsplan Nr. 107

Für das Gebiet östlich des Kolonnenweges, westlich Melkstedtdiek, südlich Karpfenteich und nördlich des Husumer Baums.

Beauftragte: 18.01.2023; 20.03.2023; 25.04.2023

B2K dnjng B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleswig 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dnj.de • www.b2k-dnj.de

Geändert:

Art des Verfahrens: Regelverfahren Vorhaben- und Erschließungspläne (§ 13 BauGB) Entwerfer-Bebauungsplan (§ 13 BauGB) Vereinfachtes Verfahren (§ 13a BauGB) Bescheinigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens: § 1 (1) BauGB § 1 (2) BauGB § 1 (3) BauGB § 1 (4) BauGB § 1 (5) BauGB § 1 (6) BauGB § 1 (7) BauGB § 1 (8) BauGB