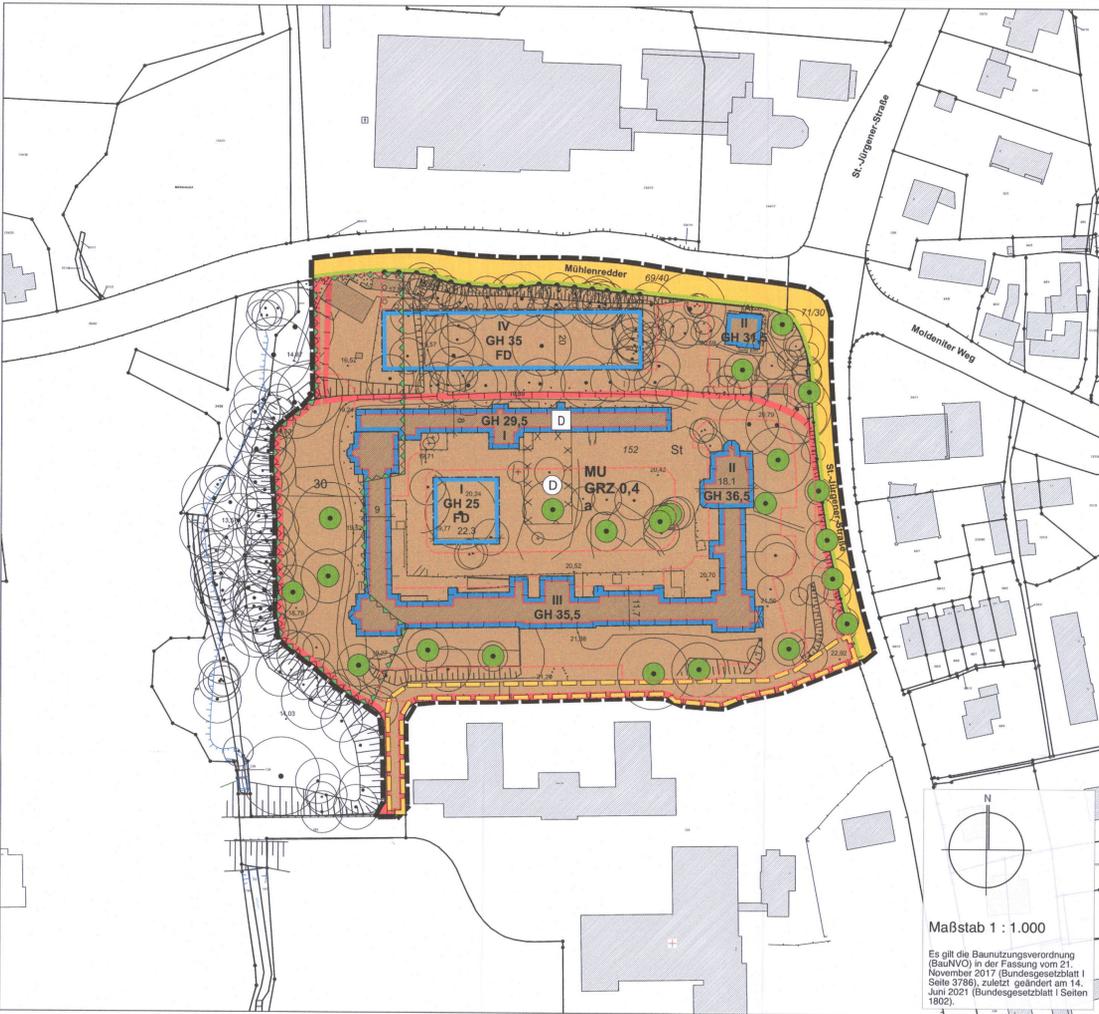


Satzung der Stadt Schleswig über den Bebauungsplan Nr. 110 "Alte Helios Klinik"
Für das Gebiet südlich des Mühlenredders, westlich der St. Jürgener-Straße, nördlich des Krankenhauses, und östlich des Mühlenbaches



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
I. FESTSETZUNGEN:	
MU	Urbanes Gebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. GH 25	Gebäudehöhe (Oberkante Dach) über Normalhöhennull (NHN)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBO)	
FD	Flachdach
	Baugrenze
4. Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten
St	Stellplätze
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
I. FESTSETZUNGEN:	
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)	
	Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Erhaltung von Einzelbäumen
8. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Besondere Festsetzung, Teil B Nr. 9.1

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet bzw. verunreinigt sind
	Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist nach § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE	
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. 22/33	Flurstücksbezeichnung
z.B. 21,29	Geländehöhe in m über NNH
	Bestandsbaum (gemäß Vermessung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In dem urbanen Gebiet (MU) sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sowie Bordelle und Bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Technische oder sonstige erforderliche Aufbauten, wie Treppenträume, sind oberhalb der Oberkante der festgesetzten Gebäudehöhe (Oberkante Dach), bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Aufbauten und deren Einhausung und Fahrstuhlüberfahrten sind mindestens 1,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Im MU ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie andere unterirdische Räume oder Wege, oberirdische Stellplätze und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im MU sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m auf höchstens einem Drittel der Länge einer Fassade jeden Geschosses zulässig.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im MU sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten „St“ zulässig.

4.2 Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Stellplätze sind in dem MU nur für Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs und bis zu der bauordnungsrechtlich zulässigen Anzahl zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) umfasst die Befugnis des Eigentümers des Flurstücks 124 eine Zufahrt und Zuwegungen zum Flurstück 124 anzulegen und zu unterhalten sowie das Flurstück 124 mit Leitungen an die öffentliche Straßenverkehrsfläche anzuschließen.

5.2 Geringfügige Abweichungen von dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.

II. GRÜNDNERISCHE, FREIRAUMPLANERISCHE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Zuwegungen, Stellplätze und Terrassenbereiche sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.

6.2 Unbelastetes Oberflächenwasser der Bau- und privaten Verkehrsflächen ist, soweit technisch möglich, im Plangebiet zu versickern.

7. Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

7.1 Für die mit Anpflanz- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 7.7 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baumreihe aus 8 Bäumen gem. textlicher Festsetzung Nr. 7.7 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Auf ebenerdigem Stellplatzanlagen ist je 5 angefangene Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum gem. textlicher Festsetzung Nr. 7.7 zu pflanzen.

7.4 Stellplatzanlagen sind, soweit möglich, mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen gem. textlicher Festsetzung Nr. 7.7 einzuzugrünen.

7.5 Für festgesetzte anzupflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

7.6 Im Kronen- und Wurzelbereich von Bäumen und Gehölzen sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert wird.

7.7 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Einzelbäume entlang Mühlenredder:
standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten
Hochstämmen, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang
Einzelbäume auf Stellplätzen:
standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten
Hochstämmen, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
Hecken:
Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm
3-4 Pflanzen pro laufendem Meter

7.8 Flachdächer und flach geneigte Dachflächen von Neubauten sind mit Ausnahme von technischen Aufbauten auf einer Fläche von mindestens 70% mit einer mehr als 15 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und sind extensiv zu begrünen.

8. Festsetzungen zum Artenschutz

8.1 Im Plangebiet sind vor Baubeginn, vor Beginn der nächsten Wochenstubequartierzeit (ab dem 01.05.) 10 Fledermausfassadenquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) fachgerecht und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Im Plangebiet sind mindestens drei Springkoloniehäuser an die Fassade des Bestandsgebäudes fachgerecht und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Im Plangebiet sind mindestens 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten fachgerecht und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Im Plangebiet sind für Außenleuchten ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (< 3.000 Kelvin) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der Grünfläche ist zu vermeiden.

III. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN

9.1 Zum Schutz vor Umgebungslärm ist an allen Fassaden zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Abweichend von Satz 1 ist an der mit (A) gekennzeichneten Fassade das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß des Lärmpegelbereiches V der DIN 4109-1:2018-01 vorzunehmen.

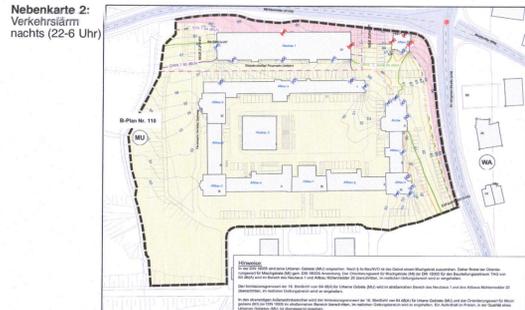
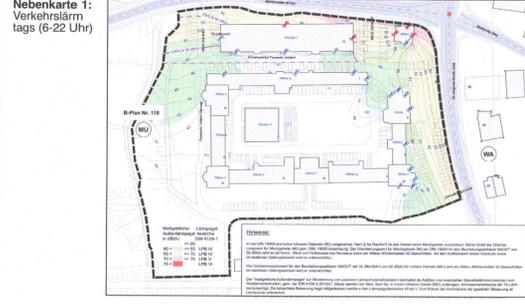
9.2 Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen oder ähnlichem beträgt nach DIN 4109-1:2018-01 bei Lärmpegelbereich IV mindestens $R_{w,ges} = 40$ dB, bei Lärmpegelbereich V mindestens $R_{w,ges} = 45$ dB. Für Büroräume oder Ähnliches darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R_{w,ges}$ um 5 dB gesenkt werden.

9.3 Im LPB IV und V liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

9.4 Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandflächen zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

IV. ÖRTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 86 LBO SH)

10.1 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzuzugrünen.



HINWEISE

Artenschutz

Fällungen von Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28.02. (außerhalb der Fledermauswinterquartierzeit) zulässig. Fällungen von Bäumen mit Potenzial für Fledermauswinterquartiere im genannten Zeitraum sind erst nach Kontrolle auf einen aktuellen Besatz zulässig.

Die Durchführung von Arbeiten an der Fassade der Bestandsbebauung ist nur im Zeitraum vom 1.12. bis 28.02. (Fledermauswinterquartierzeit) zulässig. Vor Beginn der Arbeiten an der Fassade der Bestandsbebauung ist eine Kontrolle der Bereiche mit Potenzial für Fledermauswinterquartiere auf aktuellen Besatz erforderlich.

Boden- und Grundwasserschutz

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

Denkmalschutz

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder 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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals sowie die Überführung eines Kulturdenkmals von heimatgeschichtlicher oder die Kulturlandschaft prägender Bedeutung an einen anderen Ort als auch die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, nach § 12 (1) DSchG der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Altlasten, Altlagierungen, Kampfmittel

Aufgrund einer Kampfmittelverdachtsfläche im Innenhof des Bestandsgebäudes ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel bzw. Altlasten im Bereich des Altlasten im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erarbeitung aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Demzufolge muss vor Beginn von Bauarbeiten eine Überprüfung mittels Sondiertechnik erfolgen, um den Kampfmittelverdacht auszusräumen.

DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien

Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien können im Sachgebiet Stadtplanung, Fachbereich Bau, Galberg 4, 24837 Schleswig, zu den Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses am 28.03.2023. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.

2. Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 28.03.2023 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 28.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.04.2023 bis zum 11.05.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, bekannt gemacht.

Schleswig, den 23.02.2023, Stadt Schleswig
Rainer Hausen – 1. Stadtrat

Schleswig, den 13.01.2023, (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

VERFAHRENSVERMERKE:

7. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.06.2023 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Schleswig, den 23.02.2023, Stadt Schleswig
Rainer Hausen – 1. Stadtrat

10. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.02.2023... 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erfordernis dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.02.2023... in Kraft getreten.

Schleswig, den 23.02.2023, Stadt Schleswig
Rainer Hausen – 1. Stadtrat

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 26.06.2023... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 "Alte Helios Klinik" für das Gebiet südlich des Mühlenredders, westlich der St. Jürgener Straße, nördlich des Krankenhauses sowie östlich des Mühlenbaches, bestehend aus den Flurstücken 152 und 69/40, 71/30 (teilweise), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

3. AUSFERTIGUNG

SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 110 "Alte Helios Klinik"

für das Gebiet südlich des Mühlenredders, westlich der St. Jürgener Straße, nördlich des Krankenhauses sowie östlich des Mühlenbaches

Datum: Fassung vom 17.05.2023
Verfahrensstand: Beschlussfassung
Planungsbüro: Evers & Partner | Stadtplaner
Ferdinand-Bell-Straße 7b, 20099 Hamburg