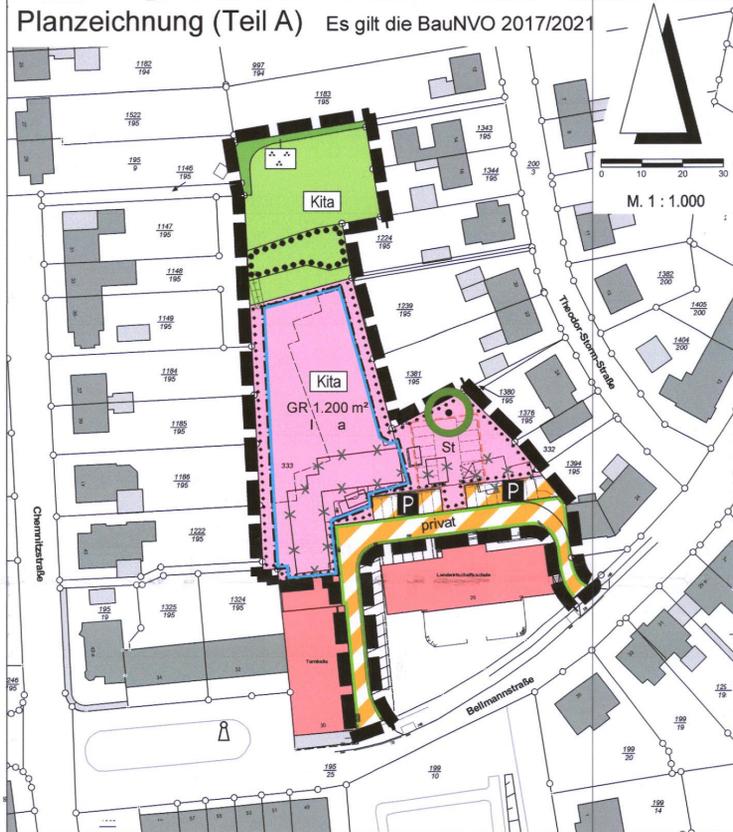


Satzung der Stadt Schleswig über den Bebauungsplan Nr. 111- Gebiet zwischen der Chemnitzstraße und der Theodor-Storm-Straße nördlich der Bellmannstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 26.06.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 111 - Gebiet zwischen der Chemnitzstraße und der Theodor-Storm-Straße, nördlich der Bellmannstraße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



TEXT (TEIL B)

- 1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 **Flächen für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Kindertagesstätte' sind folgende Nutzungen zulässig:
Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb von Kindertagesstätten sowie bauliche Anlagen, die der Kindertagesstätte dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schulungsräume sowie Außenspielbereiche und Stellplätze.
- 2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen in der Fläche für Gemeinbedarf - KiTa - darf max. 6,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante liegen.
 - 2.2 Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Fußboden begrenzt.
 - 2.3 Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,00 m ab Oberkante Fußboden begrenzt.
- 3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei der abweichenden Bauweise werden die Vorschriften der offenen Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
- 4 **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - 4.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Gebäude darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Höhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen.
- 5 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - 5.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen.
 - 5.2 Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 12 der vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- vorhandener, zu erhaltener Baum § 9 (1) 25b BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 22 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze, vorhanden
- Flurstücksnummer
- in Aussicht genommene Gebäudestellung
- entfallende Gebäude

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen BauGB
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
Kita	Fläche für Gemeinbedarf - Kindertagesstätte	§ 9 (1) 5 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		
GR 1.200 m ²	zulässige Grundfläche, hier: 1.200 m ²	§ 16, 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 1	§ 16, 17, 19 BauNVO
Bauweise, Baugrenze		
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
Verkehrsflächen		
privat	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Privatstraße	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Parkplätze	
Grünflächen		
Kita	private Grünflächen Zweckbestimmung: Kindertagesstätte	§ 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 21.02.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am 13.03.2023 erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 21.02.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.03.2023 bis zum 21.04.2023 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.03.2023 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter www.schleswig.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 21.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schleswig, den 27.06.2023.

Stephan Dose
Bürgermeister

Schleswig, den 29.06.2023.

(Unterschrift)

6 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

- 6.1 Dachform und Dachneigung
 - 6.1.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einem Pultdach mit Dachneigungen von 10 bis 20 Grad oder als Flachdach auszuführen.
 - 6.1.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- 6.2 Dacheindeckung
 - 6.2.1 Bei geneigten Dächern sind nur Dacheindeckungen von hellgrau bis anthrazit zulässig.
 - 6.2.2 Flachdächer sind nur als Gründächer zulässig.
 - 6.2.3 Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig.
 - 6.2.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- 6.3 Außenwandmaterialien
 - 6.3.1 Als Außenwandmaterial ist nur Sichtmauerwerk aus roten bzw. rotbraunen Klinkern zulässig. Bis zu 10 % der jeweiligen Wandflächen dürfen auch mit bunten Fassadenpaneelen ausgeführt werden.
 - 6.3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

7 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 7.1 Vor Beseitigung der Gebäude ist aus artenschutzrechtlichen Gründen durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten oder Fledermäuse vorhanden sind.
- 7.2 Die Gehölzbeseitigungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen innerhalb des Zeitraumes 01.10. bis 28/29.02. durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten oder Fledermäuse vorhanden sind.
- 7.3 Zur Vermeidung eines Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen die Beleuchtungskörper im Bereich der Verkehrsflächen sowie die Außenbeleuchtung der Gebäude nur eine Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin aufweisen. Alternativ sind Bewegungsmelder einzusetzen. Die Beleuchtungskörper dürfen nicht in Richtung der zu erhaltenden Gehölze abstrahlen.
- 7.4 Zur Vermeidung der Verschlechterung des Zustands von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln sind innerhalb des Geltungsbereiches drei künstliche Nisthilfen für urbane höhlen-/gehölzbrütende Vogelarten anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.5 Zur Vermeidung der Verschlechterung des Zustands von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen sind innerhalb des Geltungsbereiches zwei künstliche Quartiere für gehölzbewohnende Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

8 Sonstige Hinweise

Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

8. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.06.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 111, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.06.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schleswig, den 27.06.2023.

Stephan Dose
Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schleswig, den 27.06.2023.

Stephan Dose
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 111 durch die Ratsversammlung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung 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 13.03.2023 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 13.03.2023 in Kraft getreten.

Schleswig, den 13.03.2023.

Stephan Dose
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 111 DER STADT SCHLESWIG

GEBIET ZWISCHEN DER CHEMNITZSTRASSE UND DER THEODOR-STORM-STRASSE, NÖRDLICH DER BELLMANNSTRASSE



STAND: 16.05.2023