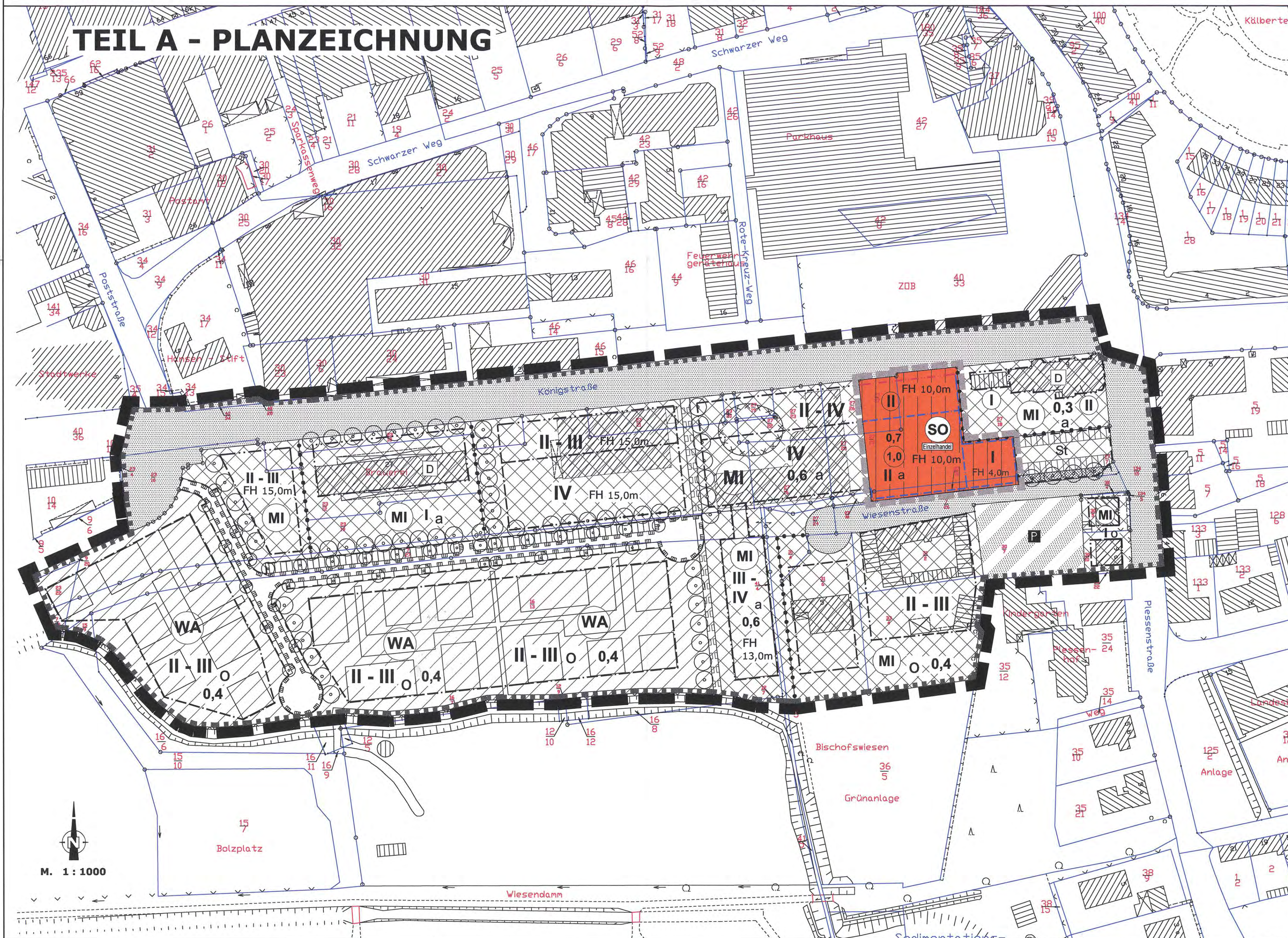


# BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 20 C DER STADT SCHLESWIG

## GRUNDSTÜCK ZWISCHEN KÖNIGSTRASSE UND WIESENSTRASSE, EHEMALIGEM KREISBAHNHOF UND VR BANK



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### FESTSETZUNGEN

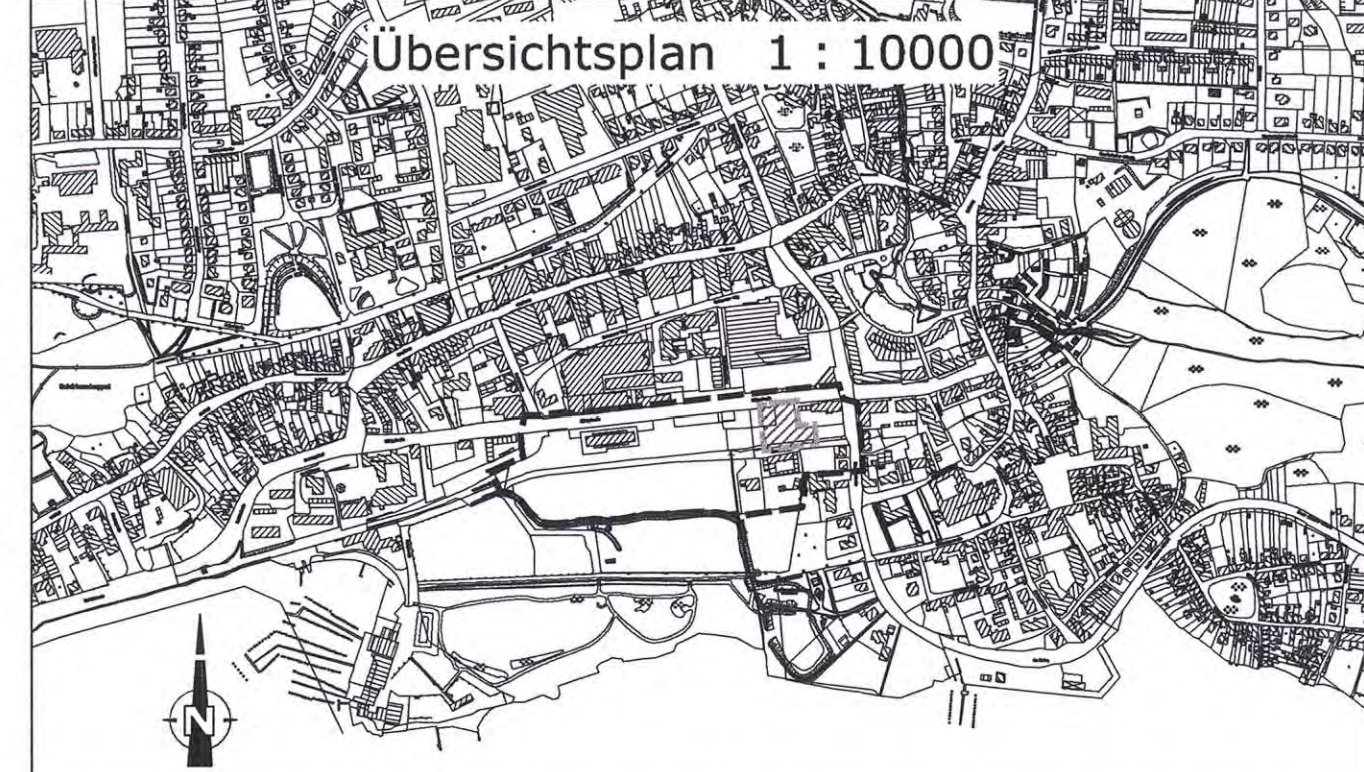
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>(WA)</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>(MI)</b> Mischgebiet	§ 6 BauNVO
<b>(SO)</b> Sonstiges Sondergebiet hier: Einzelhandel	§ 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>III</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
<b>II - V</b> Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
<b>(II)</b> Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
<b>0,7</b> Grundflächenzahl	<b>(1,0)</b> Geschößflächenzahl
FH 15,0m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier: 15m über NN	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>a</b> abweichende Bauweise	
<b>O</b> offene Bauweise	
<b>—</b> Baulinie	
<b>—</b> Baugrenze	
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>—</b> Straßenverkehrsfläche	
<b>—</b> Straßenbegrenzungslinie	
<b>—</b> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<b>P</b> Öffentliche Parkplätze	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
<b>○</b> Anpflanzen von Bäumen	
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	
<b>D</b> Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>St</b> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
<b>—</b> Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
<b>—</b> Mit Gehrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
<b>—</b> Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
<b>—</b> Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
<b>—</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 C	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>—</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>—</b> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
<b>—</b> Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
<b>—</b> vorhandene Flurstücksgrenze	
<b>—</b> fortfallende Flurstücksgrenze	
<b>—</b> Flurstücksbezeichnung	
<b>—</b> vorhandene Gebäude	

### TEIL B - TEXT

**1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Im sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" sind oberhalb des Erdgeschosses auch Wohnungen und Geschäftsräume (Praxen, Büros) zulässig.

**2. Maß der der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
In Bereichen mit der Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Mindestmaß gilt diese Forderung auch als erfüllt wenn das Gebäude eine Traufhöhe von mindestens 6,0 m einhält, ohne dass eine geschossweise Unterteilung erfolgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche über das in § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, wenn die Grundflächen von Stellplätzen mit regenwasserdurchlässigem Material gepflastert werden.

**3. Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
In der abweichenden Bauweise (a) ist nach Maßgabe der zeichnerischen Darstellung im Plan (Teil A) die Bebauung auch ohne seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen.



Es gilt die BauNutzungsverordnung 90/93

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.  
Schleswig, den 25.11.08  
Thorsten Dahl  
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 01.12.08 ortsbüchlich 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 02.12.08 in Kraft getreten.  
Schleswig, den 04.12.08  
Thorsten Dahl  
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 08.09.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Schleswig, den 25.11.08  
Thorsten Dahl  
Bürgermeister

**4. Höhenlage baulicher Anlagen** § 9 Abs. 3 BauGB u. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB  
Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Schlei. Die Fußbodenhöhe aller Aufenthaltsräume muss mindestens +2,50 m ü. NN betragen.

**5. Baugestalterische Festsetzungen** § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 92 Abs. 5 Nr. 4 LBO Schl.-H.  
Die entlang der Baulinie zur Königstraße orientierten Fassaden sind in jedem Geschoss in ganzer Breite durch Fensteröffnungen zu untergliedern. Als Außenwandmaterial sind Ziegel, Naturstein, Beton, Glas und Metall zu verwenden. Holz ist nur untergeordnet im konstruktiven Bereich zulässig. Als Dachformen sind Flachdächer, Pultdächer oder kreisbogenförmig gewölbte Dächer zulässig.

**6. Nachrichtliche Mitteilung gem. DSchG**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Umgebungsbereich der Kulturdenkmale Plessenhof, Plessenstraße 7, und ehemaliger Kreisbahnhof, Königstraße 9.  
Neubauten, baulicher Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes und baugestalterische Veränderungen, auch wenn sie baugenehmigungsfrei sind, bedürfen der denkmalsrechtlichen Genehmigung.

**3. AUSFERTIGUNG**  
Bebauungsplansatzung  
Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 20 C der Stadt Schleswig  
Grundstück zwischen Königstraße und Wiesenstraße, ehemaligem Kreisbahnhof und VR Bank  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Abs. 4 der Landesbauordnung Schleswig - Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 08.09.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 C für das Grundstück zwischen Königstraße und Wiesenstraße, ehemaligem Kreisbahnhof und VR Bank bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:  
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 05.02.2007  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schleswig am 12.02.2007 erfolgt.  
Schleswig, den 25.11.08  
Thorsten Dahl  
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 05.02.2007 bis zum 15.02.2007 durchgeführt worden. / Auf Beschluss der Ratsversammlung vom 08.09.2008 ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.  
Schleswig, den 25.11.08  
Thorsten Dahl  
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.02.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Schleswig, den 25.11.08  
Thorsten Dahl  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.02.2007 bis zum 20.03.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder mündlich zu Protokoll vorgebracht werden können, am 12.02.2007 im Amtsblatt für die Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Schleswig, den 25.11.08  
Thorsten Dahl  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung vom 21.02.2007 bis zum 20.03.2007 geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 21.02.2007 bis zum 20.03.2007 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgestellt. Dabei ist bestärkt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zu Protokoll vorgebracht werden können, am 12.02.2007 im Amtsblatt für die Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht worden. / Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 1 i.V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
Schleswig, den 25.11.08  
Thorsten Dahl  
Bürgermeister

Die Ratsversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahme am 08.09.2008 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Schleswig, den 25.11.08  
Thorsten Dahl  
Bürgermeister