

S a t z u n g

der Stadt Schleswig über den Bebauungsplan Nr. 33 A betreffend das Gebiet Alter Garten.

Teil B - Text

Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10. 4. 1969 (GVOBl. Schl.-H. S. 59) in Verbindung mit § 1 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Dezember 1960 (GVOBl. Schl.-H. S. 198) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung der Stadt Schleswig vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 A, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Garagen ~~und überdachte Stellplätze~~ sind nur in Geschossen zulässig, deren Oberkante Fußboden mindestens - 1,50 m unter Höhenbezugspunkt \pm 0,0 m (+ 5,20 m ü. NN) liegen.
- 1.2 Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die Baumasse nicht anzurechnen (§ 21 a (1) Bau NVO).
- 1.3 Die festgesetzten Grundflächen überdachter Stellplätze und Garagen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn deren Oberkante Fußboden mindestens - 1,50 m unter Höhenbezugspunkt \pm 0,0 m liegt (§ 21 a (3) Abs. 2 Bau NVO). Dies gilt auch für Grundflächen, die neben ihrer Festsetzung als überdachte Gemeinschaftsstellplätze während der Winter-saison die Funktion als Bootslager übernehmen und deren Oberkante Fußboden mindestens - 2,00 m unter Höhenbezugspunkt \pm 0,0 m liegt und auf deren Dachterrassen Frei- u. Spielflächen festgesetzt sind.

- 1.4 Die Geschößflächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländefläche einschließlich der in Ziff. 1.3 aufgeführten Stellplatzflächen mit Doppelfunktion Stellplatz/Bootslager werden auf die zulässige Geschößfläche nicht angerechnet.

(§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

- 1.5 Die Geschößfläche des - 5,00 m unter Höhenbezugspunkt \pm 0,0 m liegenden Untergeschosses des nördlich der Callisenstraße liegenden Appartementhauses wird auf die zulässige Geschößfläche nicht angerechnet, wenn die Nutzung überwiegend für Bootsleger nachgewiesen wird.

§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 5 LBO

- ~~1.6 Die für das Hochhaus erforderlichen Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind auf dem Festland nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BBauG).~~

~~2) Gestaltung der baulichen Anlagen~~

Ziff. 1.6

Die Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO zulässigen GRZ und GFZ auf dem Hotelgrundstück wird durch die im Nahbereich angrenzenden Freiflächen der Schlei (Osten und Norden) und der westlich angrenzenden nicht überbaubaren Flächen des Flurstücks 7/3 ausgeglichen. Die erhöhte bauliche Konzentration an dieser Stelle ergibt sich aus der Zweckbestimmung des Gebäudes und seiner funktionsbedingten Zuordnung zum Gesamtkomplex.

Die für das restliche Mischgebiet festgesetzte Geschößflächenzahl 2,0 ergibt sich aus der rechnerischen Belastung aus den Geschößflächen des Turmhochhauses (ca. 15.000 qm) in der Schlei. Die tatsächliche Belastung der Landfläche aus der örtlichen Bebauung ergibt eine Geschößflächenzahl von ca. 1,0, d.h. kleiner als in § 17 BauNVO zulässig. Der Ausgleich erfolgt durch die an das Planungsgebiet angrenzenden Freiflächen der Schlei (östlich und nördlich), durch die nicht überbaubaren Landflächen des südlich angrenzenden Tegelnors (Friedrichsberger Uhr) und die nicht überbaubare Teilfläche des Flurstücks 7/3 im Westen.

~~gen Einfließungen sichergestellt werden.~~

2)

3) Maßnahmen zur Hochwassersicherung

23.1 Die Fußbodenoberkante aller Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen wird auf mind. + 4,50 m ü. NN festgesetzt.

23.2 Die im Uferbereich festgesetzte Geländehöhe von + 4,00 m ü. NN ist gegen Uferabbruch zu sichern.

23.3 Die tieferliegenden Gebäude ohne Ufersicherung nach Ziff. 3.2 sind in den Fundamenten und Gebäudeteilen bis + 4,00 m ü. NN hochwasser- und unterspülungssicher auszuführen.

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - wurde nach § 11 BBauG mit Erlaß des Innenministers vom 26. Februar 1971 Az.: 11 81c - 813/04 - 59.75 (33A) erteilt.

Schleswig, den 10. November 1971.

Stadt Schleswig - Der Magistrat



Kugler
(Dr.Kugler)
Bürgermeister

lue