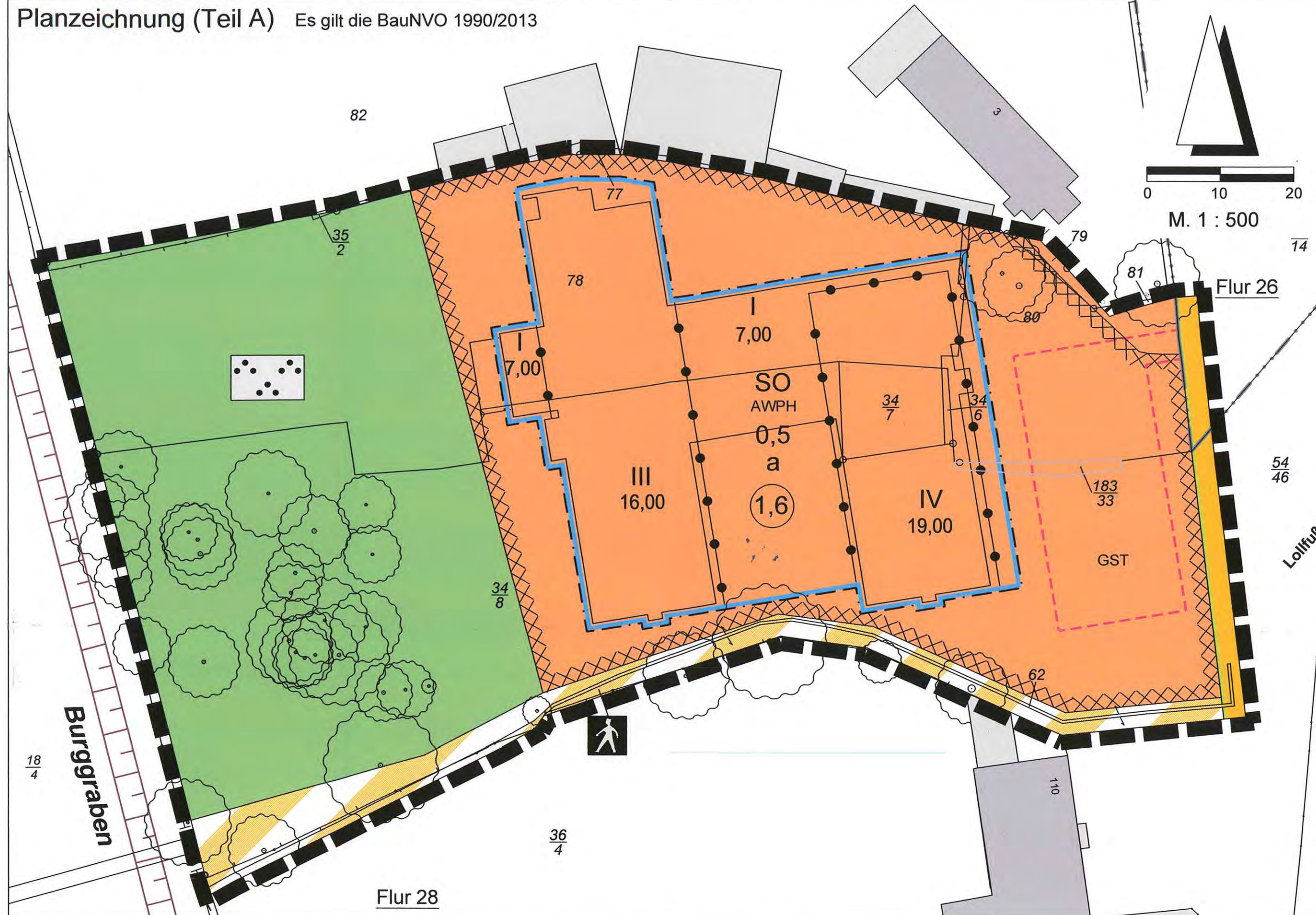


# Satzung der Stadt Schleswig über die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74A - Südteil - mit den Grundstücken Lollfuß 108 und Flensburger Straße 1

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 22.02.2016 folgende Satzung über die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74A - Südteil - mit den Grundstücken Lollfuß 108 und Flensburger Straße 1 -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A) Es gilt die BauNVO 1990/2013



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 28.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am 02.11.2015 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. Die Ratsversammlung hat am 28.09.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.11.2015 bis zum 14.12.2015 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.11.2015 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der katastermäßige Bestand am 23.02.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schleswig, den ...03.03.2016.

Dr. Arthur Christiansen  
Bürgermeister

Schleswig, den 26.02.2016

(Unterschrift)

## Text (Teil B)

- A Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**
- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet - Altenwohn- und Pflegeheim**
- 1.1.1 Das Sonstiges Sondergebiet 'Altenwohn- und Pflegeheim' dient der Unterbringung eines Altenwohn- und Pflegeheimes.  
Im Sondergebiet sind Wohngebäude nur für Altenwohnungen und Pflegezimmer mit entsprechenden Nebeneinrichtungen zulässig.
- 1.1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 2 Bauweisen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)  
Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.
- 3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22)  
Die Gemeinschaftsstellplatzanlage ist dem Altenwohn- und Pflegeheim innerhalb des Sondergebietes zugeordnet.
- 4 Hochwasserschutz** (§ 9 Abs. 5 BauGB)  
Das Gebiet ist hochwassergefährdet. Die Fußbodenoberkante der Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen muss auf mindestens + 3,50 m NN liegen.
- 5 Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 84 LBO)
- 5.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Putz und Sichtmauerwerk zulässig. Der Putz darf nicht stark strukturiert werden. Untergeordnete Bauteile bis max. 10 % der Gesamtaußenfläche und Nebenanlagen sind auch mit anderen Materialien zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- 5.3 Die Errichtung von Staffelgeschossen ist ausgeschlossen.
- Hinweis:**  
Für das Vorhaben ist die denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG einzuholen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen BauGB
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
SO AWP	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Altenwohn- und Pflegeheim	§ 9 (1) 1 BauGB § 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,5	Grundflächenzahl, hier: 0,5	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
(1,6)	Geschossflächenzahl, hier: 1,6	§ 16, 20 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 3	§ 16, 18 BauNVO
16,00	max. Firsthöhe in Meter üNN, hier: 16,00	§ 16, 18 BauNVO
<b>Bauweise, Bauregeln</b>		
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 22 (4) BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
—	Fußweg	
<b>II. Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
—	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
—	Private Grünfläche Parkanlage	
—	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
+	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25 b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
GST	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze - ST -	§ 9 (1) 4 BauGB
+	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74A	§ 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (5) BauNVO
—	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.	§ 9 (5) 2 BauGB
—	Flurstücksgrenze, vorhanden	
34/8	Flurstücksbezeichnung	
—	bauliche Anlagen, vorhanden	

8. Die Ratsversammlung hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.02.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Ratsversammlung hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 74A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.02.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schleswig, den ...03.03.2016.

Dr. Arthur Christiansen  
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 ...03.03.2016.

Dr. Arthur Christiansen  
Bürgermeister

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74A durch die Ratsversammlung sowie 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 ...03.03.2016 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 ...03.03.2016 in Kraft getreten.

Schleswig, den ...03.03.2016.

Dr. Arthur Christiansen  
Bürgermeister

## 1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 74A DER STADT SCHLESWIG

### SÜDTEIL - MIT DEN GRUNDSTÜCKEN LOLLFUSS 108 UND FLENSBURGER STRASSE 1

