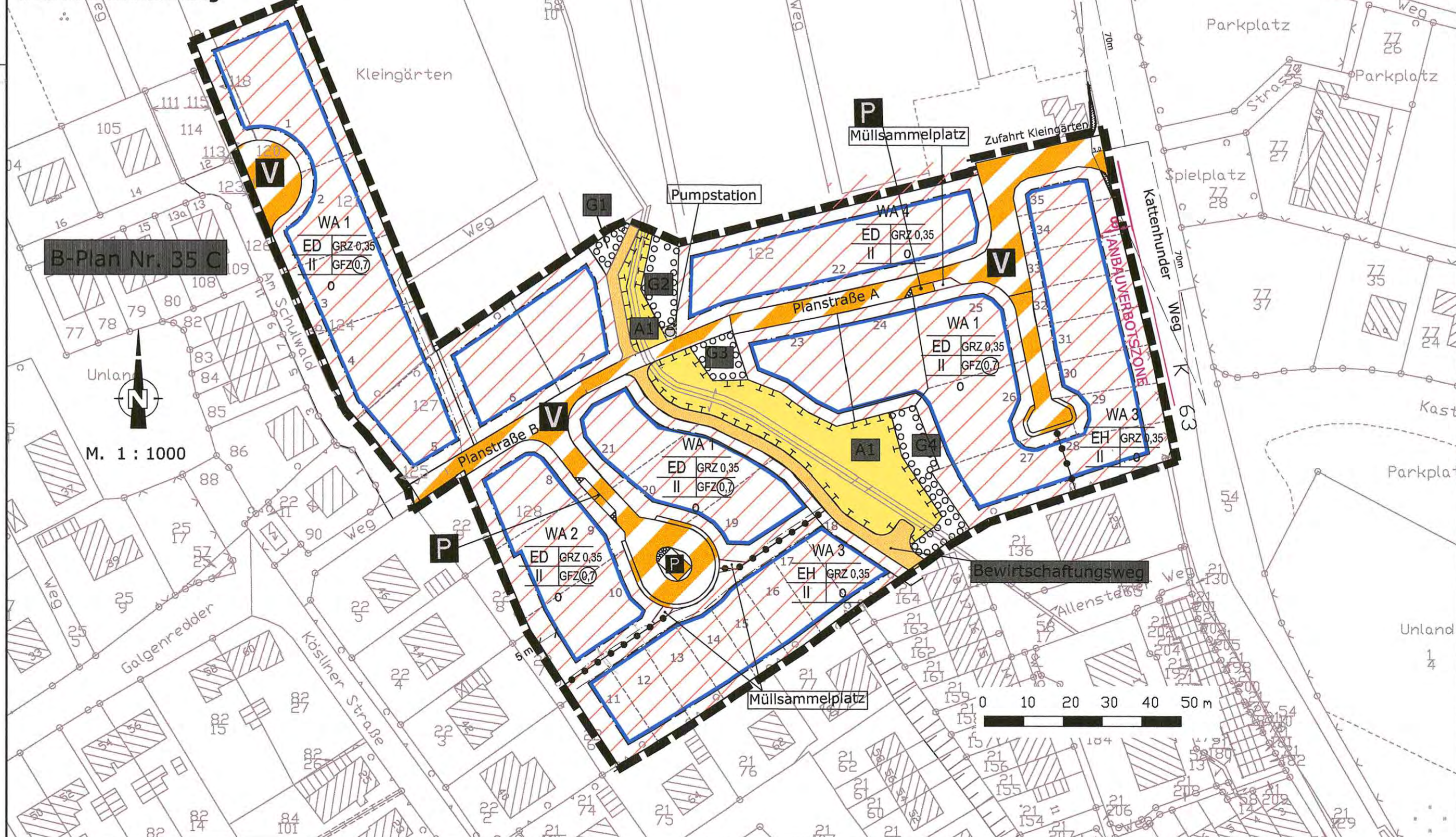


SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 85

- GEBIET ZWISCHEN KÖSLINER STRASSE UND KATTENHUNDER WEG -

TEIL A: Planzeichnung



TEIL B: Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO): Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO): In dem Bereich WA 3 sind die Gebäude innerhalb der Hausgruppen als Grenzbebauung auszuführen.
- Gebäudehöhen (§9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO): Baue Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen 9,5 m Firsthöhe nicht überschreiten. Baue Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3 und WA 4 dürfen 12,5 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen, befahrbaren Verkehrsfläche.
- Sockelhöhen (§9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO): Die Höhe des Erdgeschosses/Bodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der einschließungseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,5 m über der befahrbaren Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück liegen. Bei ansteigendem Gelände ist diese Höhe dem anstehenden Höhenunterschied nach Erschließung der Baugrundstücke anzupassen. Dabei ist der Höhenunterschied zwischen Verkehrsfläche und der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite der baulichen Anlagen anzunehmen.
- Flächen für die Regulierung des Wasserhaushalts und die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB): Auf der dafür vorgesehenen Fläche ist im zentralen Bereich des Plangebiets eine Fläche für die Regulierung des Wasserhaushalts und für die Regenrückhaltung anzulegen. Die umgebenden Flächen sind naturnah zu gestalten.
- Immissionsschutzmaßnahmen (§9 (1) Nr. 24 BauGB): Bis zu einem Abstand von 30 m von der Straßenmitte Kattenhunder Weg in Bereichen ebenerdiger Außenwölbereiche bzw. von 40 m im lauteinsten Geschoss (2. OG) sind bauliche Anlagen mit schallschützenden Nutzungen geschlossen auszuführen. Innerhalb dieser Abstände sind Außenwölbereiche, wie Terrassen, Loggien, Balkone, nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig. An allen straßenbegrenzenden und seitlichen Gebäudefronten des Bereichs WA 3 am Kattenhunder Weg sowie an straßenbegrenzenden Gebäudefronten im Bereich WA 1 der Planstraße A sind in Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
- Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB): Die festgesetzten Leitungsrechte gelten zugunsten der Schleswiger Stadtwerke GmbH. Sie umfassen das Recht zur Unterhaltung der unterirdisch verlegten Leitungen. Nutzungen welche die Unterhaltung beeinträchtigen können sind unzulässig.
- Gestaltungsfestsetzungen (§9 (4) BauGB i. V. m. § 92 (4) LBO S-H):
 - Fassaden sind ausschließlich in roten, gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz sowie in Holz zugelassen.
 - Als Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Pull-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
- Dacheindeckung ist in roten, rot-braunen, schwarzen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig. Die Dachneigung zweigeschossiger Gebäude darf 30 Grad nicht überschreiten. Im Bereich WA 4 darf die Dachneigung bis maximal 35 Grad betragen.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB): Die Fläche A1 am Regenrückhaltebereich ist der natürlichen Entwicklung als Feuchtwiese zu überlassen. Die Fläche ist zweimal im Jahr nicht vor dem 15. Juni zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren.
- Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen (§9 (1) Nr. 25 b BauGB): Auf den mit G1 - G4 gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Gehölze aus der Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind pro 10 m² ein Gehölz bzw. ein Baum zu pflanzen. Auf der Fläche G4 sind an der südlichen Gebietsgrenze 2 Bäume der Art Salix alba (Weide) in der Qualität Hochstamm, 3x v., SÜ 16-18cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen (§9 (1) Nr. 25a BauGB): An den Stellplatzflächen ist pro Stellplatz jeweils ein Kleinbaum der Art Crataegus laevigata (Rottorn) in der Qualität Hochstamm, 3x v., SÜ 12-14cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV90)

- #### FESTSETZUNGEN
- Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 §17 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 §17 BauNVO) 0,7
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 §17 BauNVO) II
 - offene Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 Abs. 2 BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 Abs. 2 BauNVO)
 - nur Hausgruppen zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze, die nicht überschritten werden darf (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsberuhigter Bereich (V)
 - öffentl. Parkfläche (P)
 - Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Müllsammelplatz (§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Anbauverbotszone gem. § 29 (1) Ziffer b) Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Flächen für die Regulierung des Wasserhaushalts im Plangebiet (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Fläche zur Abwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- #### Darstellungen ohne Normcharakter
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
 - Gebäudebestand
 - Flurstück mit Nummer

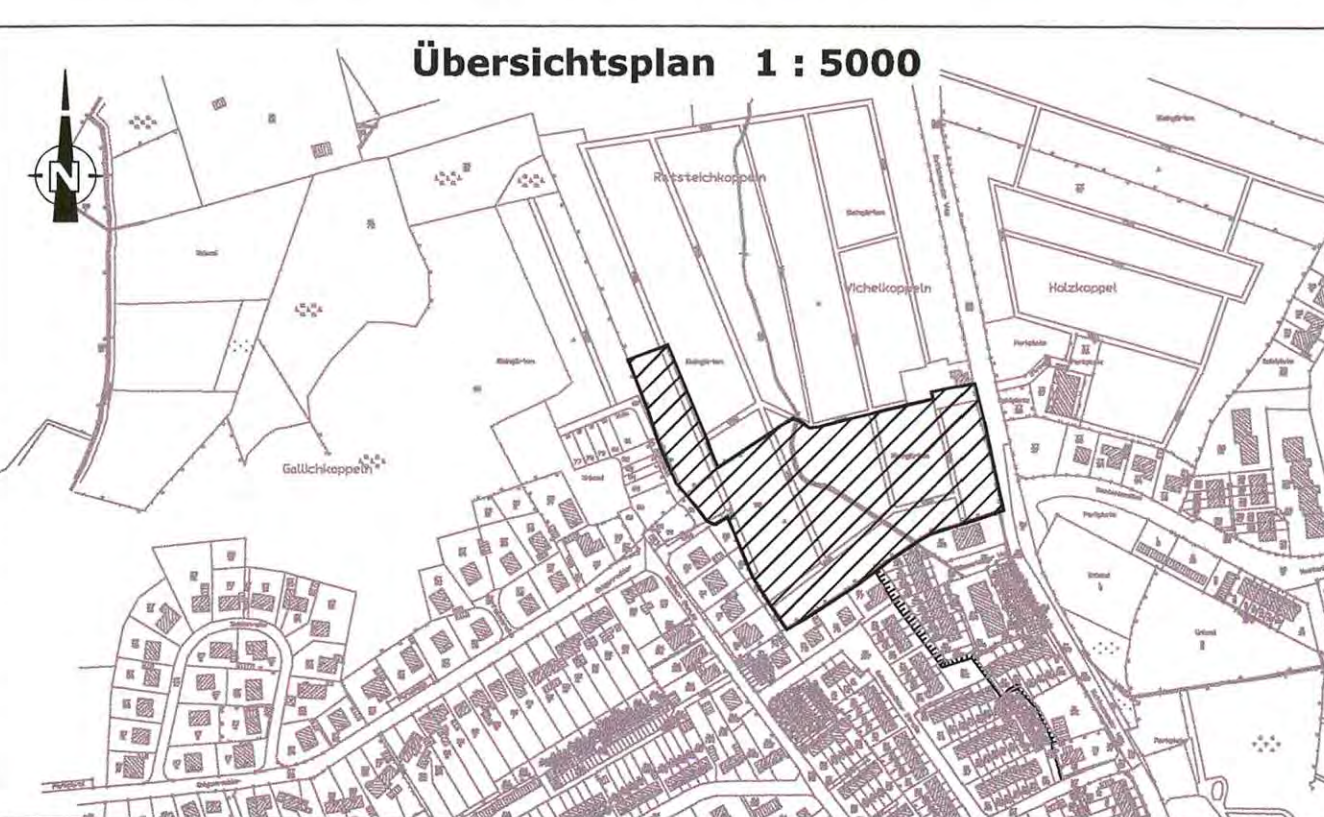
BORNHOLDT
Ingenieure GmbH
25767 Albersdorf
Klaus-Groth-Weg 28
Tel.: 04835 / 9706 - 0
Fax: 04835 / 9706 - 32
info@bornholdt-gmbh.de
www.bornholdt-gmbh.de

Planindex Plan 1 von 1

Endfassung zum Satzungsbeschluss

Datum: 23.09.2009
Maßstab: 1:1.000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990/93



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

Schleswig, den 09.02.2010
Thorsten Dahl
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schleswig, den 09.02.2010
Thorsten Dahl
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.12.2009 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 14.12.2009 gebilligt.

Schleswig, den 09.02.2010
Thorsten Dahl
Bürgermeister

Bebauungsplansatzung 3. AUSFERTIGUNG	
<p>Satzung der Stadt Schleswig über den Bebauungsplan Nr. 85 - Gebiet zwischen Kösliner Straße und Kattenhunder Weg -</p> <p>Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Abs. 4 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 14.12.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 85 - Gebiet zwischen Kösliner Straße und Kattenhunder Weg - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:</p>	
<p>Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 26.04.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schleswig am 05.07.2004 erfolgt.</p> <p>Schleswig, den 09.02.2010 Thorsten Dahl Bürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 07.07.2004 bis zum 21.07.2004 durchgeführt worden.</p> <p>Schleswig, den 09.02.2010 Thorsten Dahl Bürgermeister</p>
<p>Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Schleswig, den 09.02.2010 Thorsten Dahl Bürgermeister</p>	<p>Die Ratsversammlung hat am 29.06.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p> <p>Schleswig, den 09.02.2010 Thorsten Dahl Bürgermeister</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.07.2009 bis zum 12.08.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von Jedermann schriftlich oder mündlich zu Protokoll vorgebracht werden können, am 03.07.2009 im Amtsblatt für die Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Schleswig, den 09.02.2010 Thorsten Dahl Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung vom bis zum 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 bis zum während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder mündlich zu Protokoll vorgebracht werden können, am im Amtsblatt für die Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht worden. / Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 i. V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.</p> <p>Schleswig, den 09.02.2010 Thorsten Dahl Bürgermeister</p>