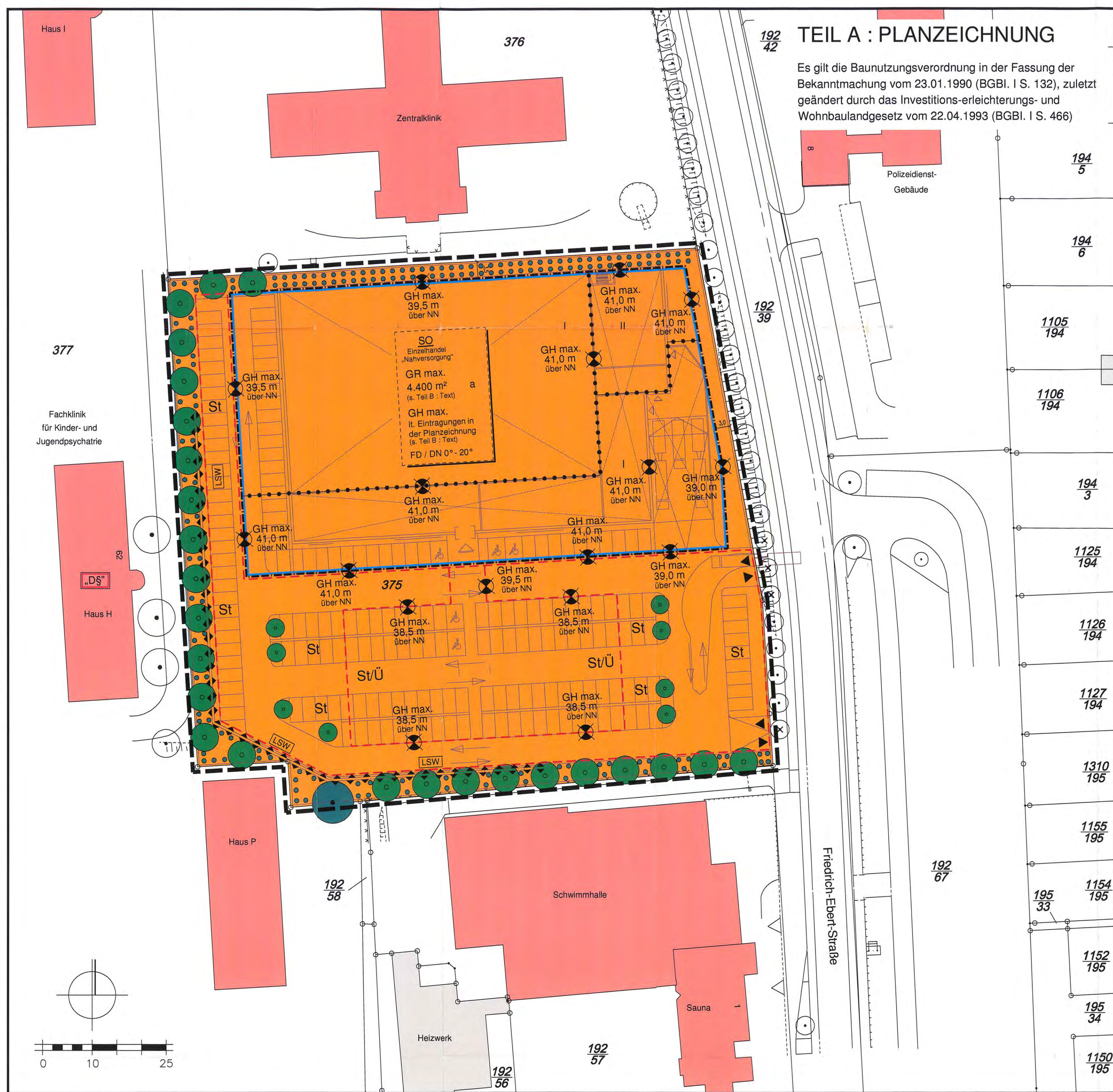


SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 8

„Sondergebiet Einzelhandel an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Schwimmhalle“



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8	§ 9 Abs. 7 BauGB
	SO Sondergebiet Einzelhandel - Verbrauchermärkte / Nahversorgung (s. Teil B - Text, Ziffer I., 1.1 und 1.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	GR max. 4.400 m ² Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenanhang (GR) (s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	GH max. 41,0 m über NN Höchstzulässige Gebäude- bzw. Anlagenhöhe (Baugruben über Normal Null und Teil B - Text, Ziffer I., 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21, 3.22, 3.23, 3.24, 3.25, 3.26, 3.27, 3.28, 3.29, 3.30, 3.31, 3.32, 3.33, 3.34, 3.35, 3.36, 3.37, 3.38, 3.39, 3.40, 3.41, 3.42, 3.43, 3.44, 3.45, 3.46, 3.47, 3.48, 3.49, 3.50, 3.51, 3.52, 3.53, 3.54, 3.55, 3.56, 3.57, 3.58, 3.59, 3.60, 3.61, 3.62, 3.63, 3.64, 3.65, 3.66, 3.67, 3.68, 3.69, 3.70, 3.71, 3.72, 3.73, 3.74, 3.75, 3.76, 3.77, 3.78, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82, 3.83, 3.84, 3.85, 3.86, 3.87, 3.88, 3.89, 3.90, 3.91, 3.92, 3.93, 3.94, 3.95, 3.96, 3.97, 3.98, 3.99, 3.100)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 4 BauNVO
	HP Höhenbezugspunkt (s. Nutzungsabstimmung und Eintragung in der Planzeichnung)	§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen a Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.1 bis 2.3, 1.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.1 bis 2.3, 1.1)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen (Vollgeschosse)	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	FD / DN Flachdach und fach geneigte Dächer / Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.2)	§ 9 Abs. 4 BauGB § 16 Abs. 4 LBO
	Verkehr Ein- und Ausfahrtbereiche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünordnung Bäume zu pflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 9.1 und Ziffer II., 5.1) Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstiger Begrünung (s. Teil B - Text, Ziffer I., 8.2 und Ziffer II., 5.1 + 5.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Immissionsschutz Umgrenzung von Flächen / Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.1 + 5.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	St Stellplätze (s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.1 + 5.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	St / Ü Stellplätze mit Überdachung (gemäß Ziffer I., 4.2, 4.2.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	z. B. Bemalung in m	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nutzungskatalog für das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermärkte / Nahversorgung“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**
 - Innere des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermärkte / Nahversorgung“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - ein Lebensmittelgeschäft mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.200 m² einschließlich einer Shopzone und eines Getränkekartellens, wobei eine räumliche Trennung der zulässigen Nutzungen nicht notwendig ist.
 - Innere des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermärkte / Nahversorgung“ sind Nutzungen nach § 9 BauNVO mit Ausnahme von Vergnügungsstätten (wie z. B. Tanzpaleis, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Entertainment - Center), zulässig. Die Zulässigkeit solcher Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sowie Schenke- und Speisewirtschaften im Sinne des § 6 BauNVO ein.
- Ausnahmen von den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)**
 - Die südliche Baugrenze darf ausnahmsweise für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche und der sonstigen Bewegungszone bis zu einer Tiefe von 5,0 m auf der gesamten Gebäudehöhe überschritten werden und ist als bauliche Anlage nicht auf die festgesetzte GR max. anzurechnen.
 - Die südliche Baugrenze darf ausnahmsweise für die Errichtung des zentralen Eingangsbereiches in einer Tiefe von bis zu 6,0 m auf einer Länge von bis zu 10,0 m überschritten werden und ist als bauliche Anlage nicht auf die festgesetzte GR max. anzurechnen.
 - Die Errichtung der Lärmschutzwand ist im Bereich der Fachklinik „Haus P“ auf einer Länge von max. 10 m ohne Abstände auf Grenze zu Flurstück 377 im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 3 LBO zulässig.
- Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)**

Innere des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermärkte / Nahversorgung“ darf die höchstzulässige Gebäudehöhe von 41,0 m üNN bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzlifter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technische Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu maximal 1% der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind die nach der Landesbauordnung anzugebenden baulichen Anlagen, sofern denkmalpflegerische Belange dem nicht entgegenstehen.
- Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)**
 - In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermärkte / Nahversorgung“ sind Stellplätze mit deren Zufahrten, Zufahrtswegen und sonstigen Fahrflächen innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Fläche mit einer Flächengröße von maximal 5.900 m² und darüber hinaus innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
 - Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzanlage ist die Errichtung einer Überdachung „St / Ü“ als bauliche Anlage in einer Flächengröße von 1.800 m² zulässig und nicht auf die festgesetzte GR max. anzurechnen.
 - Für die Stellplatzüberdachungen unter Ziffer I., 4.2 ist eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m, bezogen auf die direkt angrenzende Fahrbahnoberkante der Stellplatzanlage, einzuhalten.
 - Der östlich des zentralen Eingangsbereiches vorgesehene Abstellplatz für Fahrräder ist zu überdachen.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Errichtung von bis zu 8 Fahrradständern und eines überdachten Abstellplatzes für Fahrräder als bauliche Nebenanlagen sind innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzfläche zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 19 Abs. 1 BauNVO)**
 - Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Anlagenhöhe - bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern oder fach geneigten Dächern die Oberkante des Gebäude- bzw. Anlagenabschlusses - ist für alle Gebäudehöhen entsprechend den planzeichnerischen Festsetzungen auf Normal Null festgesetzt.
 - Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermärkte / Nahversorgung“ auf dem Dach des Hauptgebäudes allgemein zulässig, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe von 41,0 m üNN nicht überschritten werden darf.
- Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauNVO)**
 - Zur Betonung des zentralen Eingangsbereiches darf die maximal zulässige Gebäudehöhe von 41,0 m üNN unter Bezugnahme auf Ziffer I., 2.2 ausnahmsweise auf einer Grundfläche von maximal 100 m² um 3,0 m überschritten werden.
 - Die maximal zulässige Anlagenhöhe der Stellplatzüberdachung von 38,0 m üNN darf ausnahmsweise für Lichtkuppeln oder sonstige Belichtungseinrichtungen um 2,0 m überschritten werden.
- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermärkte / Nahversorgung“ mit abweichender Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz schallempfindlicher Nutzungen des angrenzenden Klinikgeländes sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

 - Die Einhausung der Anlieferzone und des Müllsammlerplatzes ist notwendig, wobei die Außenbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens R_w = 30 dB aufweisen müssen. Die Anschlüsse der Einhausung sind lüftungstechnisch auszuführen.
 - Die Einkaufsammelboxen sind gegenüber der zu schützenden Bebauung abzusichern.
 - Die Lüftungsöffnungen sowie der Ventilator sind in einem Mindestabstand von 12 m zur nördlichen Grundstücksgrenze (= Friedrich-Ebert-Straße) jeweils 16 m. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser muss innerhalb des Vorhabensgebietes zurückgeleitet werden, wobei technische Anlagen und Einrichtungen unterhalb der Gebäudeoberfläche und außerhalb der überbaubaren Flächen als bauliche Anlagen allgemein zulässig sind und nicht auf die GR max. anzurechnen sind.
- An- und Abbeschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermärkte / Nahversorgung“ sind Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen einschließlich der Ab- und Anböschungen zur Höhengleichung auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

- Zulässig in dem Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermärkte / Nahversorgung“ sind außerdem maximal 6 Fahnenmasten.
- Unzulässig sind:
 - Werbeanlagen auf Dächern.
 - Werbeanlagen an der westlichen Gebäudeseite des Verbrauchermärktes.
 - Anlagen mit wechsellandem und / oder bewegtem Licht.
 - nach oben abstrahlende Beleuchtungen.
- Dachneigung**

Für untergeordnete Bauteile des Verbrauchermärktes, für die Stellplatzüberdachung sowie für die Vordächer ist eine von der festgesetzten Dachneigung abweichende Dachneigung zulässig.
- Außenfassade**
 - Die Gebäudeaußenfassade des Verbrauchermärktes ist in den überwiegenden Flächenanteilen mit Verblendenmauerstein herzustellen, wobei:
 - die Hauptgebäudefronten im Westen, Süden und Osten in rotbraunem Verblendenmauerstein mit vertikaler Gliederung (z. B. Lisenen) in regelmäßigen Abständen von mind. 10,0 m herzustellen sind,
 - zur Gliederung und Strukturierung der Fassaden im Süden und Osten Fassadendruck-Schichtstoffpressplatten in rottem und anthrazitfarbenem Farbton verwendet werden dürfen,
 - die von öffentlichen Raum abgewandte Hauptgebäudefront im Norden mit Aluprofilen mit vertikaler Gliederung (z. B. Lisenen) in regelmäßigen Abständen von mind. 10,0 m verkleidet werden darf.
 - Die Lärmschutzwand an der westlichen und südlichen Vorhabensgebietsseite ist unter Berücksichtigung der Anforderungen gemäß Ziffer I., 8.2 in Holz zu errichten und durch Strahlträger als konstruktives Element in gleichmäßigen Abständen mit zu gliedern.
 - Der an der östlichen Seite vor dem zentralen Eingangsbereich zu errichtende Fahrradständer ist zu überdachen.
- Oberflächengestaltung**

Die Oberfläche der Fahrgassen und Bewegungsflächen der Stellplatzanlage innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermärkte / Nahversorgung“ ist mit einer Asphaltoberfläche oder in ebenen Pflaster mit Fuge < 3 mm auszuführen.
- Begrünung des Vorhabensgebietes**
 - Im westlichen Bereich des Vorhabensgebietes sind Bäume und Sträucher zu pflanzen, wobei bei den Baumpflanzungen 1 Art der folgenden Auswahl:
 - Spitzahorn - Acer platanoides, Spitzahorn - Acer platanoides, Faassens Black, Hainbuche - Carpinus betulus, Winterlinde - Tilia cordata, Stieleiche - Quercus robur, Traubeneiche - Quercus petraea, Feldahorn - Acer campestre
 - Im südlichen und nordwestlichen Bereich des Vorhabensgebietes sind Sträucher (wie Ziffer II., 5.1) und Bäume zu pflanzen, wobei bei den Baumpflanzungen 1 Art der folgenden Auswahl:
 - Spitzahorn - Acer platanoides, Spitzahorn - Acer platanoides, Faassens Black, Hainbuche - Carpinus betulus, Winterlinde - Tilia cordata, Stieleiche - Quercus robur, Traubeneiche - Quercus petraea, Feldahorn - Acer campestre
 - Die Lärmschutzwand ist mit Kletter-, Schling- oder Klimmpflanzen zu begrünen, wobei 3 Pflanzen je Lücke zwischen den festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgänge sind umgehend zu ersetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratssammlung vom 27.06.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schleswig am 30.06.2011 (08/2011) erfolgt.
- Der Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 11.07.2011 bis zum 22.07.2011 Gelegenheit gegeben, sich während der Dienststunden im Fachbereich Bau - Sachgebiet Stadtplanung, Galberg 4, 24837 Schleswig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.
- Die von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 2 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2012 über den Vorentwurf unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Ratssammlung hat am 18.06.2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am 01.08.2012 (elektronisch) während der Dienststunden im Fachbereich Bau - Sachgebiet Stadtplanung, Galberg 4, 24837 Schleswig nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schleswig am 20.06.2012 (08/2012) ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2012 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastralmäßige Bestand vom 08.12.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der Neumünster, den 14.09.2012
- Die Ratssammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Neuaufstellung des VEP Nr. 8 am 10.09.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am 10.09.2012 (elektronisch) während der Dienststunden im Fachbereich Bau - Sachgebiet Stadtplanung, Galberg 4, 24837 Schleswig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.
- Der Umweltbericht zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratssammlung vom 10.09.2012 gebilligt.
- Schleswig, den 12.09.2012
- Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
- Schleswig, den 13.09.2012
- Der Beschluss der Ratssammlung über die vorhabenbezogene Bebauungsplanung und die Stelle, bei der der Plan mit der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schleswig am 14.09.2012 (10/2012) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 13.09.2012 in Kraft getreten.
- Schleswig, den 20.09.2012
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratssammlung vom 10.09.2012 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Schwimmhalle“ der Stadt Schleswig, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Flurstückbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	Höhenpunkt über NN
	vorhandene Bäume außerhalb des Planungsbereiches ohne Schutzanspruch
	Böschung
	Fahrbahn / Geh- und Radweg

III. Nachrichtliche Übernahme

	Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet)	§ 5 Abs. 2 DSchG
--	--	------------------

