

SATZUNG DER
STADT ARNIS
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
„SONDERGEBIET WERFT“

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO

Zulässig sind gem. § 6 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.3 Sonstiges Sondergebiet - „Werft“ § 11 BauNVO

Im sonstigen Sondergebiet „Werft“ sind ausschließlich nur Werftbetriebe zulässig. Das sonstige Sondergebiet „Werft“ ist gem. § 1 Abs. 3 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung wie folgt gegliedert

1.3.1 Sondergebiet 1 - SO₁

Allgemein zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO:

- Anlagen für die Reparatur und Instandsetzung von Schiffskörpern und -sektionen

1.3.2 Sondergebiet 2 - SO₂

Allgemein zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO:

- Werkstätten
- untergeordnete Betriebswohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

1.3.3 Sondergebiet 3 - SO₃

Allgemein zulässig sind Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

- Lagerhäuser
- Verwaltungsgebäude
- die dem Werftbetrieb dienenden Einrichtungen
- Werkstätten

Werkstätten und Lagerräume im auf den Flurstücken 40/3 und 39/1 geplante Betriebsgebäude sind nach drei Seiten (Nordwesten, Südwesten und Südosten) geschlossen auszuführen. Das bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile muß mindestens $R'_{w} = 30$ dB betragen. Öffnungen (Türen, Tore, Fenster) dürfen ausschließlich nach Nordosten (zum Werftgrundstück hin) angeordnet werden. Im Dach sind Lüftungsöffnungen unter der Voraussetzung zulässig, daß das bewertete Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Dach und Öffnungen zusammen) mindestens $R'_{w} = 10$ dB beträgt.

1.3.4 Sondergebiet 4 - SO₄

Allgemein zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO:

- Bootsrampen und „Slipanlagen“

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

2.1.1 Erforderliche Bezugspunkte § 18 Abs. 1 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzten Wand- und Firsthöhen sind auf die Geländeoberfläche zu beziehen.

Die Geländeoberfläche ist nach § 2 Abs. 6 LBO im Bau- oder Teilbaugenehmigungsverfahren festzusetzen.

In dem Teilbereich des Sondergebiets 1 - SO₁, Reparaturhalle im Bereich der Schlei, sind die festgesetzten Wand- und Firsthöhen auf den mittleren Wasserspiegel zu beziehen und im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren festzusetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 1 LBO

3.1 Gestaltung von Werbeanlagen § 92 Abs. 1 LBO

Die Außenwände der neu zu errichtenden Halle im sonstigen Sondergebiet „Werft“ sind bis zu einer Höhe von 3,00 m mit gelblichen Verblendsteinen zu versehen.

3.2 Gestaltung der Schutzwand sowie der Gebäudefassaden mit dem Planzeichen „Wandbegrünung“ § 92 Abs. 2 LBO

Die an der Grenze zwischen Mischgebiet und sonstigem Sondergebiet „Werft“ festgesetzte Schutzwand sowie die Gebäudefassaden mit dem Planzeichen „Wandbegrünung“ sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, wobei je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden ist

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Erhaltungssatzung gem. §§ 172 - 174 BauGB

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Stadtvertretung der Stadt Arnis beschlossenen Erhaltungssatzung gem. §§ 172 - 174 BauGB

IV. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

5.1 Überflutungsbereich

Das Plangebiet liegt im Überflutungsbereich der Schlei

5.2 Bodenverunreinigungen

Im gesamten Plangebiet wird empfohlen, auf den Anbau von Obst und Gemüse auf den privaten Freiflächen zu verzichten

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete (s. Text Ziffer I. 1.1)	§ 4 BauNVO
	Mischgebiete (s. Text Ziffer I. 1.2)	§ 6 BauNVO
	Sonstige Sondergebiete. Werft mit unterschiedlichen Nutzungsregelungen (s. Text Ziffer I. 1.3)	§ 11 BauNVO
	Flächen für besondere Nutzungszwecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Höchstzulässige Wandhöhe bezogen auf Geländeoberfläche	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Höchstzulässige Firsthöhe bezogen auf Geländeoberfläche	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Höhenlage bei Festsetzungen - Lichtraumhöhe als Mindestmaß über Geländeoberfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Genweg	
	Genweg mit Anliegerbenutzung	
	Grundliche Parkfläche	
	Grünordnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB
	Öffentliche und private Grünflächen	
	Parkanlage	
	Wiese, Hausgärten	
	Bäume zu ernten	
	Wandbegrünung	
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Wasserflächen, Snieel	
	Sonstige Planzeichen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete bzw. unterschiedlicher Festsetzungen zur Art der Nutzung in einem Baugebiet	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der Nutzung in einem Baugebiet oder Abgrenzung von Straßenverkehrsflächen unterschiedlicher besonderer Zweckbestimmung und Höhe baulicher Anlagen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Amis und der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Gen- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen und ihre Nutzung, die von der Bebauung freizuhalten sind „Hausnahe Freiflächen“	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Schutzwand	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
II. KENNZEICHNUNG		
	Umgrenzung der Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vormandene bauliche Anlagen	
	vormandene Flurstücksgrenzen	
	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Bemaßung in m	
	Böschung	
	Uferlinie	
	Mauer, Spundwand	
	Gebäudedurchfahrt	

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bootssteganlagen für Werftbetriebe

§ 37 LNatSchG



Kulturdenkmal von besonderer
Bedeutung

§ 5 Abs. 1 DSchG



Einfaches Kulturdenkmal

§ 1 Abs. 2 DSchG



Wasserfläche, Schlei

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



Gewässer- und Erholungsschutzstreifen

§ 11 LNatSchG

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.08.1995, geändert 14.08.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 30.10.1995 bis 14.11.1995.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 20.09.1996 bis 04.10.1996 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.09.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am 09.04.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.05.1997 bis 26.06.1997 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 16.05.1997 bis 27.06.1997 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Arnis, 06.03.2000



(Degen)
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 22.02.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 01. März 2000

Öff. Best. Verm.-Ing.



7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.10.1997 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründungen haben in der Zeit vom 20.09.1999 bis 04.10.1999 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 10.09.1999 bis 30.09.1999 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.
9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.03.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Arnis, 06.03.2000



(Degen)
Bürgermeister

10. Der Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg hat mit Bescheid vom 29.05.2000, AZ Gr/Lü diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ genehmigt. Die Stadtvertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsergänzenden Beschluß vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ... AZ ... bestätigt.

Arnis, 19.06.2000



(Degen)
Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt und ist zu machen.

Arnis, 19.06.2000



(Degen)
Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden vom 23.06. bis 10.07.2000 ortsüblich durch Aushang (Bekanntmachungstafel) bekanntgemacht. 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 mit dem am 11.07.2000 in Kraft getreten.

Arnis, 12.07.2000



(Degen)
Bürgermeister