



Satzung der Stadt Arnis über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet "SO Werft"

Planzeichnung / Text

<p>Bearbeitet für die Stadt Arnis:</p> <p>PLANUNGSGRUPPE PLEWA</p> <p>STUHRALLEE 31 FON 0461 / 2 54 81 FAX 0461 / 2 63 48 24937 FLENSBURG INFO@PLANUNGSGRUPPE-PLEWA.DE</p>	<p>Bearbeitungsstand:</p> <p>ENTWURF</p> <p>24.03.2016</p>
---	---

Satzung der Stadt Arnis über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Sondergebiet Werft"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Schleswig-Flensburg vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "SO Werft", bestehend aus dem Text, erlassen:

Text:

Die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Sondergebiet Werft“ werden für das Flurstück 62/1 (Parkstraße 115) folgendermaßen geändert / ergänzt:

Die Planzeichnung wird durch folgende Festsetzung geändert:

Streiche „GR 130 m²“, setze „GR 165 m²“.

Der Text wird um folgende Festsetzung geändert und ergänzt:

Überbaubare Grundstücksflächen

1. **Die südliche Baugrenze auf dem Flurstück 62/1 darf für untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Balkone, Terrassen um bis zu 3,30 m überschritten werden.**

2. *Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (Rechtskraft*

11.07.2000

Hinweis:

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

Ein Abgleich des Bauvorhabens mit den Festsetzungen des B-Planes ergibt folgendes Bild:

Festsetzung B-Plan	Bauvorhaben (gemäß Bauantrag)	Bewertung
überbaubare Grundstücksfläche	Baugrenze wurde durch Wintergarten ca. 3,30 m/ wird durch Balkon um ca. 1,55 m überschritten	⇒ Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze erforderlich
GR 130 m ²	GR ca. 165 m ² (für Bestandsgebäude, Nebengebäude und Balkon/ ehemals Wintergarten)	⇒ Anpassung GR erforderlich

Um das Vorhaben in der beabsichtigten Form umsetzen zu können, ist eine Änderung des B-Planes für die überbaubare Grundstücksfläche sowie der Größe der Grundfläche erforderlich.

Bereits zur Zeit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 bestand außerhalb der Baugrenze der im Jahr 1961 genehmigte Wintergarten. Dieser fand bei der Planung keine Berücksichtigung – weder hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche noch der Höhe der auszuweisenden Grundfläche (GR). Dieser Fehler soll nun durch die Änderung des Bebauungsplanes korrigiert werden.

Durch die Planänderung ist die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption in ihren Grundzügen nicht berührt. Es werden offensichtlich weder UVP-pflichtige Vorhaben damit begründet noch sind Natura 2000-Gebiete betroffen. Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben.

3. Inhalte der Planung

Entsprechend der o.g. Zielsetzung wird für den Bereich des Flurstücks 62/1 durch textliche Festsetzung folgende Änderung vorgenommen:

- die bislang max. zulässige Grundfläche von 130 m² gestrichen und durch die fortan max. zulässige Grundfläche von 165 m² ersetzt (siehe Ziffer 1. der Satzung) sowie
- eine Überschreitung des im Ursprungsplan eng um das Hauptgebäude gezogenen Baufensters in Richtung Süden um max. 3,30 m nach Süden für untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Balkone, Wintergärten zugelassen.

Bezogen auf den überplanten Teil des Baugebiets (WA) ergibt sich damit eine Gesamt-GRZ (incl. Nebenanlagen) von 0,6.

Bezogen auf das gesamte Grundstück mit Grünfläche beträgt die Gesamt-GRZ (incl. Nebenanlagen) 0,47.

4. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufgestellt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 S. 1 BauGB). Gleichwohl sind sich aufdrängende Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Weiterhin sind die Eingriff-Ausgleich-Regelung und der Artenschutz zu beachten.

Da die bislang gültigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 weitestgehend unverändert bestehen bleiben, sind erkennbar keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Schutzgüter zu gewärtigen. Auch durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche ist real mit

keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen, da die bereits versiegelten Flächen nicht in vollem Umfang berücksichtigt wurden. Die festgesetzte Grünfläche wird vollumfänglich erhalten.

Die überplante Fläche ist durch Wohnnutzung geprägt und bereits durch Wohngebäude und Nebengebäude bebaut. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Es ist insgesamt nicht zu erkennen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes maßgebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerschutzstreifen

Der Änderungsbereich liegt insgesamt innerhalb des 100 m landwärts von der Uferlinie einzuhaltenden Schutzstreifens an Gewässern nach § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zur Uferlinie der Schlei.

Gemäß § 35 LNatSchG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 100 m breiten Gewässerschutzstreifens der Schlei verboten. Die Untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen nach § 35 Abs. 4 LNatSchG zulassen.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Stadt Arnis beschlossenen Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.

6. Hinweise

Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt insgesamt unter NHN + 3,00 m und gilt daher als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet. In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m

Schifffahrt

Hinsichtlich der Belange der Schifffahrt ist Folgendes zu berücksichtigen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausstattung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen o.a. irreführen oder behindern.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Das Erfordernis ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln wären, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Stadt Arnis am

.....
- Der Bürgermeister -

Anlagen: Ursprungsplan (Ausschnitt Planzeichnung / Auszug Text)

Auszug aus der Planzeichnung (Teil A) aus dem Ursprungsbebauungsplan 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

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 den 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