

SATZUNG DER STADT ARNIS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "SONDERGEBIET WERT"

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER RANDBEBAUUNG LANGE STRASSE NÖRDLICH NEUER DAMM IM NORDWESTEN, DER SCHLEI IM SÜDWESTEN UND SÜDEN, DER PARKSTRASSE IM SÜDWESTEN UND DEN RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN DER NÖRDLICHEN RANDBEBAUUNG PARKSTRASSE, SCHULSTRASSE UND LANGE STRASSE IM NORDWESTEN



Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
[Symbol]	IV. NÄHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
[Symbol]	Baustellflächen für Wertbetriebe	§ 37 LNatSchG
[Symbol]	Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung	§ 5 Abs. 1 DSchG
[Symbol]	Einfaches Kulturdenkmal	§ 1 Abs. 2 DSchG
[Symbol]	Wasserfläche, Schlei	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
[Symbol]	Gewässer- und Erhaltungsschutzflächen	§ 11 LNatSchG
PLANZEICHNERKLÄRUNG		
I. FESTESETZUNGEN		
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1	§ 9 Abs. 7 BauGB
[Symbol]	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
[Symbol]	Allgemeine Wohngebiete (s. Text Ziffer I. 1.1)	§ 4 BauNVO
[Symbol]	Mischgebiete (s. Text Ziffer I. 1.2)	§ 6 BauNVO
[Symbol]	Sonstige Sondergebiete, Wert mit unterschiedlichen Nutzungsregelungen (s. Text Ziffer I. 1.3)	§ 11 BauNVO
[Symbol]	Flächen für besondere Nutzungszwecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
[Symbol]	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
[Symbol]	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
[Symbol]	Zahl der Vollgeschosse im Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
[Symbol]	Höchstzulässige Wohnhöhe bezogen auf Grundstücksfläche	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
[Symbol]	Höchstzulässige Fläche bezogen auf Grundstücksfläche	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
[Symbol]	Höhenabstände bei Festsetzungen (Luftraumhöhe als Mindestmaß) über Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
[Symbol]	Baumreife	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
[Symbol]	Baugrenze	§ 23 BauNVO
[Symbol]	Verkehrflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung	
[Symbol]	Verkehrsplanungsserien	
[Symbol]	Geweg	
[Symbol]	Grünweg mit Anliegerausnutzung	
[Symbol]	Öffentliche Parkfläche	
[Symbol]	Grünordnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB
[Symbol]	Öffentliche und private Grünflächen	
[Symbol]	Parkanlage	
[Symbol]	Wiese, Hausgarten	
[Symbol]	Bäume zu erhalten	
[Symbol]	Wandbegrenzung	
[Symbol]	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
[Symbol]	Sonstige Planzeichen	
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete bzw. unterschiedlicher Festsetzungen zur Art der Nutzung in einem Baugebiet	§ 16 Abs. 8 BauNVO
[Symbol]	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der Nutzung in einem Baugebiet oder Abgrenzung von Straßenverkehrsflächen unterschiedlicher bestimmter Zweckbestimmung und Höhe baulicher Anlagen	§ 10 Abs. 5 BauNVO
[Symbol]	Mit Gehwegen zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Arnis und der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[Symbol]	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbranche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[Symbol]	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbranche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[Symbol]	Umgrünung von Flächen mit Aue	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
[Symbol]	Schutzwand	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
[Symbol]	Umgrünung 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		
[Symbol]	Umgrünung der Fläche, deren Fliesen erhöhtlich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet ist	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
[Symbol]	vormandere bauliche Anlagen	
[Symbol]	vormandere Flurstücksgrenzen	
[Symbol]	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenzen	
[Symbol]	Flurstücksbezeichnung	
[Symbol]	Bemessung in m	
[Symbol]	Böschung	
[Symbol]	Uferlinie	
[Symbol]	Mauer, Spundwand	
[Symbol]	Stützdeckungsrand	

- IV. NÄHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Baustellflächen für Wertbetriebe § 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 Erhaltungsschutzflächen § 11 LNatSchG

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 Veranstaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Betriebsunternehmens

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO

Zulässig sind gem. § 6 BauNVO:

- Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betriebsunternehmens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

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

1.3 Sonstiges Sondergebiet „Wert“ § 11 BauNVO

Im sonstigen Sondergebiet „Wert“ sind ausschließlich nur Wertbetriebe zulässig. Das sonstige Sondergebiet „Wert“ ist gem. § 1 Abs. 11 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 -teilen

1.3.2 Sondergebiet 2 - SO₂

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

- Werkstätten
- untergeordnete Betriebsvorrichtungen (s. u. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

1.3.3 Sondergebiet 3 - SO₃

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

- Lagerhäuser
- Versandlagergebäude
- die den Wertbetrieb dienenden Einrichtungen
- Werkstätten

Werkstätten und Lagerhäuser sind nach der Größe (Flächeninhalt, Substranz und Substanz) geschlossen auszuführen. Das bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile muß mindestens R_w 30 dB betragen. Öffnungen (Türen, Tore, Fenster) dürfen ausschließlich nach Nordosten zum Wertbereich hin angeordnet werden. Im Dach sind Lüftungseinrichtungen unter der Voraussetzung zulässig, daß die jeweilige 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:

- Bootschuppen und -spargarten

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 Holzregelpunkte § 16 Abs. 1 BauNVO

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

Die Geländeoberfläche ist nach § 2 Abs. 6 LBO in Bau- oder Freilagerungsverfahren festzusetzen.

In dem Teilbereich des Sondergebietes 1 - SO₁, Reparaturhalle im Bereich der Schleie, sind die festgesetzten Wand- und Füllhöhen 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 „Wert“ sind bis zu einer Höhe von 3,00 m mit gelblichen Vertikalstreifen zu versehen.

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

Die an der Grenze zwischen Mischgebiet und sonstigen Sondergebiet „Wert“ festgesetzte Schutzwand sowie die Gebäudefassaden mit dem Planzeichen „Wandbegrenzung“ sind mit Schilf- und Klempflanzungen zu begrünen, wobei je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden ist.

IV. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. NÄHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Erhaltungssatzung gem. §§ 172 - 174 BauGB

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

IV HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

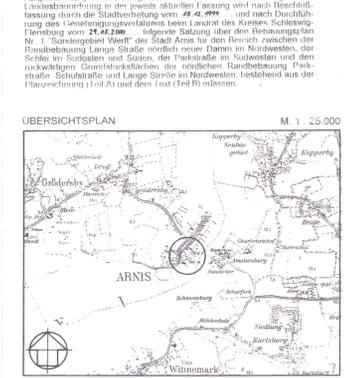
5.1 Überflutungsbereich

Das Plangebiet liegt im Überflutungsbereich der Schleie.

5.2 Bodenverursachungen

Im gesamten Plangebiet wird empfohlen, auf den Aufbau von Ort- und Gemüse auf den privaten Freizeitanlagen zu verzichten.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung vom 23.08.1995, geändert 14.08.1999. Die ursprüngliche Bebauungsplanung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Ausweisung der Bebauungsplanzonierung vom 30.10.1995 bis 14.1.1999.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 20.09.1995 bis 04.10.1999 durchgeführt.
 - Die von der Planung bearbeiteten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.09.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Stadtverwaltung hat am 09.04.1997 den Inhalt des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen. Der Auslegungstermin ist am 10.04.1997.
 - 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 20.06.1997 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anträge während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder mündlich gestellt werden können, vom 19.05.1999 bis 30.05.1999 bis 27.06.1997 durch Auslegung öffentlich bekanntgegeben.
- Arnis, 06.08.2000
- Der katastermäßige Bestand am 22.02.2000 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig beschlossen.
- Kiel, am 01. März 2000
- Die Stadtverwaltung hat die vorgeschlagene Ausweisung des Gebietes als Sondergebiet „Wert“ im Bebauungsplan Nr. 1 beschlossen.
- Die Erteilung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung genehmigt. Der Inhalt 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 20.06.1997 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anträge während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder mündlich gestellt werden können, vom 19.05.1999 bis 30.05.1999 durch Auslegung öffentlich bekanntgegeben.
- Die Stadtverwaltung hat die vorgeschlagene Ausweisung des Gebietes als Sondergebiet „Wert“ im Bebauungsplan Nr. 1 beschlossen.
- Die Erteilung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung genehmigt. Der Inhalt 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 20.06.1997 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anträge während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder mündlich gestellt werden können, vom 19.05.1999 bis 30.05.1999 durch Auslegung öffentlich bekanntgegeben.
- Die Stadtverwaltung hat die vorgeschlagene Ausweisung des Gebietes als Sondergebiet „Wert“ im Bebauungsplan Nr. 1 beschlossen.
- Die Erteilung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung genehmigt. Der Inhalt 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 20.06.1997 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anträge während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder mündlich gestellt werden können, vom 19.05.1999 bis 30.05.1999 durch Auslegung öffentlich bekanntgegeben.



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

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER RANDBEBAUUNG LANGE STRASSE NÖRDLICH NEUER DAMM IM NORDWESTEN, DER SCHLEI IM SÜDWESTEN UND SÜDEN, DER PARKSTRASSE IM SÜDWESTEN UND DEN RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN DER NÖRDLICHEN RANDBEBAUUNG PARKSTRASSE, SCHULSTRASSE UND LANGE STRASSE IM NORDWESTEN

MAKISSAR 1:500 DATUM: SEPTEMBER 1999

ARCHITECTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS PLANERGRUPPE JULIUS EHLERS

STADTPLANER BPL + ARCHITECT BDA - BURG 7 A 2054 172/00 TEL. 04821 662-0 FAX 04821 662-10