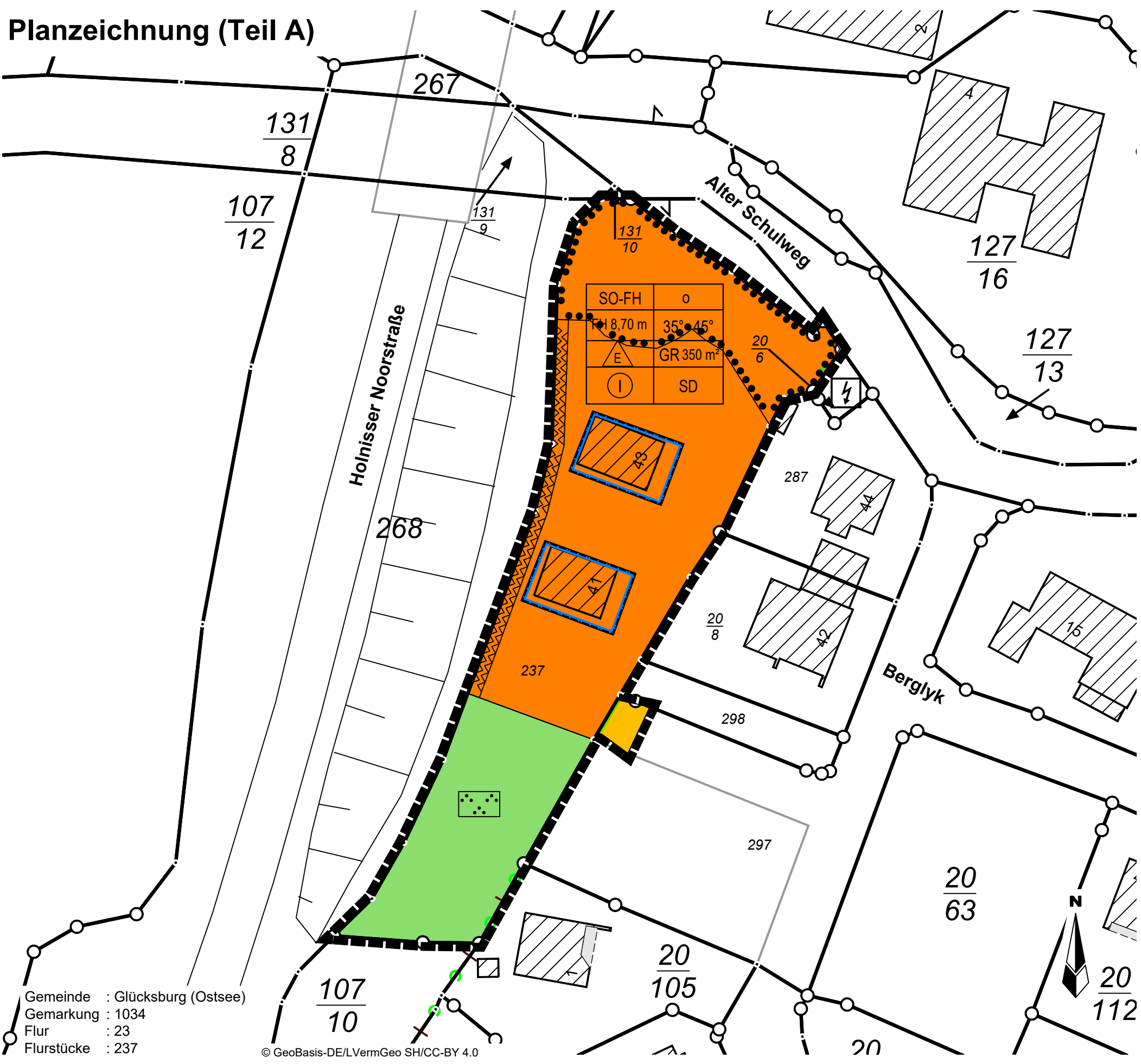


Satzung der Stadt Glücksburg (Ostsee) über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Bockholm-Berglyk-Haffwisch-Alte Schule"

für das Teilgebiet östlich der „Holnisser Noorstraße“, südlich des Alten Schulweges und westlich der Straße Berglyk im Ortsteil Bockholm

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung, sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 4. Änderung des B-Plans Nr. 11 der Stadt Glücksburg (Ostsee), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: (Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.Juli 2023 geändert worden ist.)

Planzeichnung (Teil A)



Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§ 10 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO-FH Sondergebiete die der Erholung dienen
-Ferienhausgebiet-
(§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH 8,70 m max. Firsthöhe in Metern über OK Straße

GR 350 m² zulässige Grundfläche

① Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen, privat
Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind,
hier: Baumschutzstreifen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

SD Satteldach

35° - 45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

237 Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung

Text (Teil B)

1. Höhe der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Bau NVO)

Die Höhe baulicher Anlagen darf die in der Nutzungsschablone angegebene Firsthöhe nicht überschreiten.

Die max. zulässige Firsthöhe, angegeben in Meter über OK Straße, bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahnmittelle der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Straßenbegrenzungslinie.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 12 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Die Errichtung von Garagen wird ausgeschlossen

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude ist jeweils nur eine Wohnung zulässig.

4. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

4.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

4.2 Innerhalb des Baugebietes / im Lärmpegelbereich III sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R'w,ges) der Außenbauteile in dB
III	62 - 65	Wohnräume 35 Büroräume 30

4.3 Im Dachgeschoss sind Schlafräume und Kinderzimmer nicht in Richtung Westen anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

4.4 Von den Anforderungen gemäß 4.1 – 4.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlichen Effekten ein geringerer Lärmpegel und damit verbunden gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.1 Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe (< 8m) anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

5.2 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die bestehenden Gehölzstrukturen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1, 8 LBO)

Dachgestaltung

Die geeigneten Satteldächer sind mit harter Bedachung, anthrazitfarben einzudecken. Die Höhe der Drempe ist auf maximal 0,5 m zu begrenzen.

Außenwände

Die von außen sichtbaren Teile der Außenwände sind nur in Verblendmauerwerk aus dem Farbspektrum weiß oder grau auszuführen. Untergeordnete Fassadenflächen bis zu einem Anteil von 30 % je Fassadenseite sind auch in anderen Materialien und Farben zulässig.

Befestigte Flächen, Stellplätze und Zufahrten

Neu zu befestigende Flächen wie Fußwege und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind aus einem versickerungsfähigen, wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen (Schotterrasen, Rasengitterbelag, Grand, Kies oder Pflastersteine).

7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.1 Archäologie:

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Auf den § 15 DsSchG wird verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben die Kulturdenkmale und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

7.2.1 Gemäß § 39 BNatSchG ist es unzulässig vom 1. März bis zum 30. September des Folgejahres Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

7.2.2 Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zur Vermeidung von Zugriffsverboten auf gemeinschaftsrechtlich besonders oder streng geschützte Arten in der Zeit zwischen dem 01.12. und dem 28.02. des Folgejahres bzw. zwischen dem 01.03. und dem 31.10. vor Baubeginn im Rahmen einer baubiologischen Gebäudekontrolle zu prüfen, ob die abzureißenden Gebäude Quartierstrukturen in Bezug auf Fledermäuse und Gebäudebrüter aufweisen.

Bei positiven Besatz der genannten Tierarten sind weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Stadtentwicklung am 21.05.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom bis erfolgt.

2. Auf Beschluss des Ausschusses für Bauwesen und Stadtentwicklung vom 21.05.2025 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgesehen.

3. Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtentwicklung hat am 16.07.2025 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden während der Veröffentlichungsfrist vom 08.08.2025 bis 08.09.2025 auf der Internetseite der Stadt Glücksburg (Ostsee) unter <https://stadt.gluecksburg.de/rathaus/bauleitplanverfahren/> und über das zentrale Internetprotal des Landes Schleswig-Holstein, den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein auf www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die genannten Unterlagen während der o.g. Veröffentlichungsfrist während folgender Zeiten: montags von 08.00 – 12.30 Uhr, dienstags von 14.00 – 17.00 Uhr, freitags von 07.30 – 12.00 und nach Vereinbarung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten elektronisch per E-Mail abgegeben werden sollen und bei Bedarf auch postalisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB veröffentlichten Unterlagen wurden unter <https://stadt.gluecksburg.de/rathaus/bauleitplanverfahren/> ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 31.07.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Glücksburg, den.....

Der Bürgermeister

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kartengrundlage:

..... den.....

Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

7. Der Entwurf der 4. Änderung des B-Planes Nr. 11 wurde nach der Behördenbeteiligung (Nr. 5) geändert.

Der Entwurf der 4. Änderung des B-Planes Nr. 11 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden während der erneuten Veröffentlichungsfrist vom 02.03.2026 bis zum 18.03.2026 auf der Internetseite der Stadt Glücksburg (Ostsee) unter <https://stadt.gluecksburg.de/rathaus/bauleitplanverfahren/> und über das zentrale Internetprotal des Landes Schleswig-Holstein, den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein auf www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung erneut zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die genannten Unterlagen während der o.g. Veröffentlichungsfrist während folgender Zeiten: montags von 08.00 – 12.30 Uhr, dienstags von 14.00 – 17.00 Uhr, freitags von 07.30 – 12.00 und nach Vereinbarung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten elektronisch per E-Mail abgegeben werden sollen und bei Bedarf auch postalisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB veröffentlichten Unterlagen wurden unter <https://stadt.gluecksburg.de/rathaus/bauleitplanverfahren/> ins Internet eingestellt.

8. Die Stadtvertretung der Stadt Glücksburg (Ostsee) hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung der Stadt Glücksburg (Ostsee) hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Glücksburg, den.....

Der Bürgermeister

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

Glücksburg, den.....

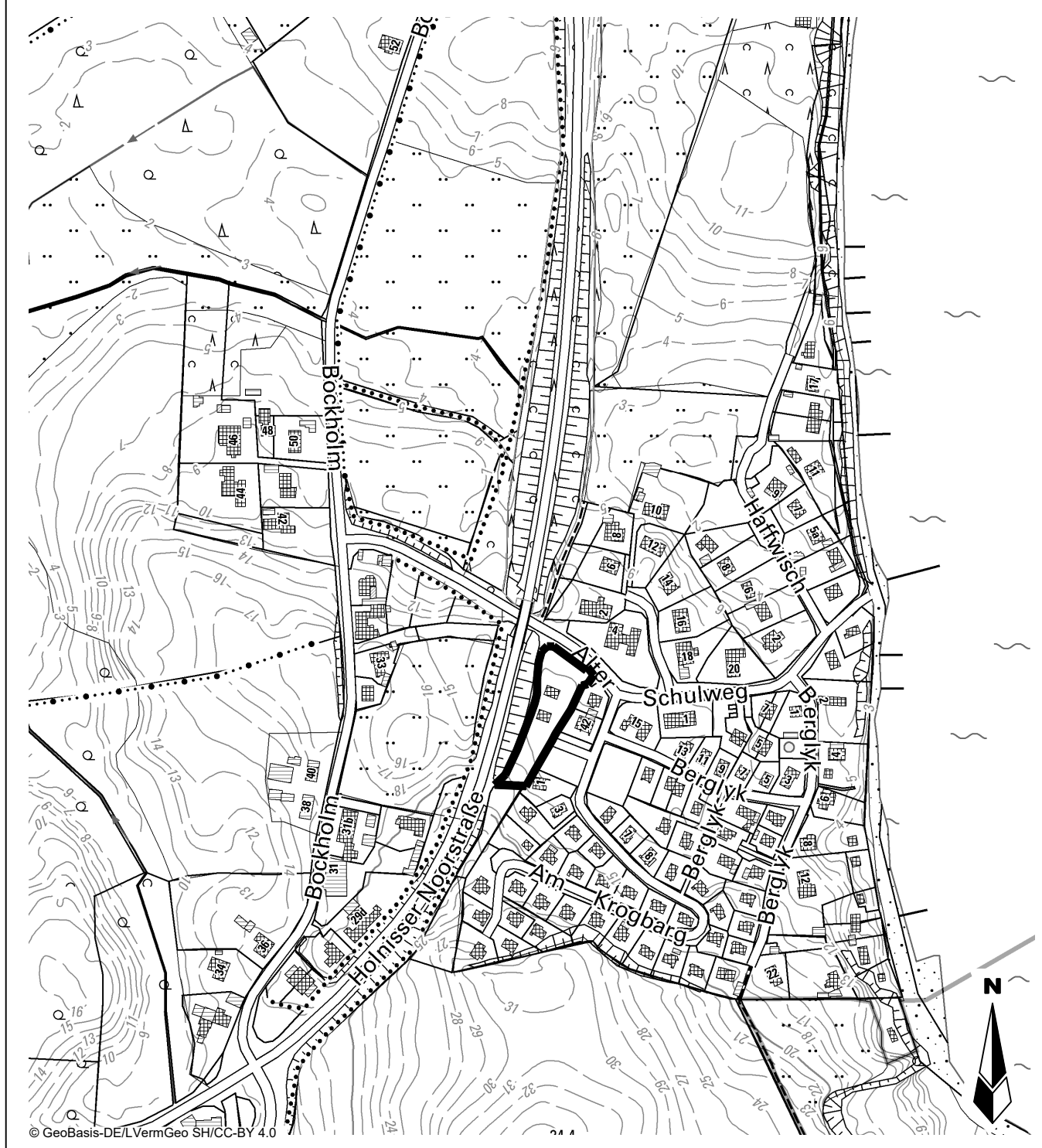
Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

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 mithin am in Kraft getreten.

Glücksburg, den.....

Der Bürgermeister



Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

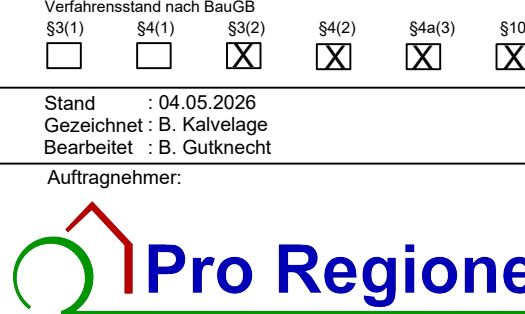
Satzung der Stadt Glücksburg (Ostsee) über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Bockholm-Berglyk-Haffwisch-Alte Schule"

Satzung

M 1 : 500

Auftraggeber:

Stadt Glücksburg
Schindlerdam 5
24960 Glücksburg
(Ostsee)



Lise-Meitner-Str. 29
24941 Flensburg