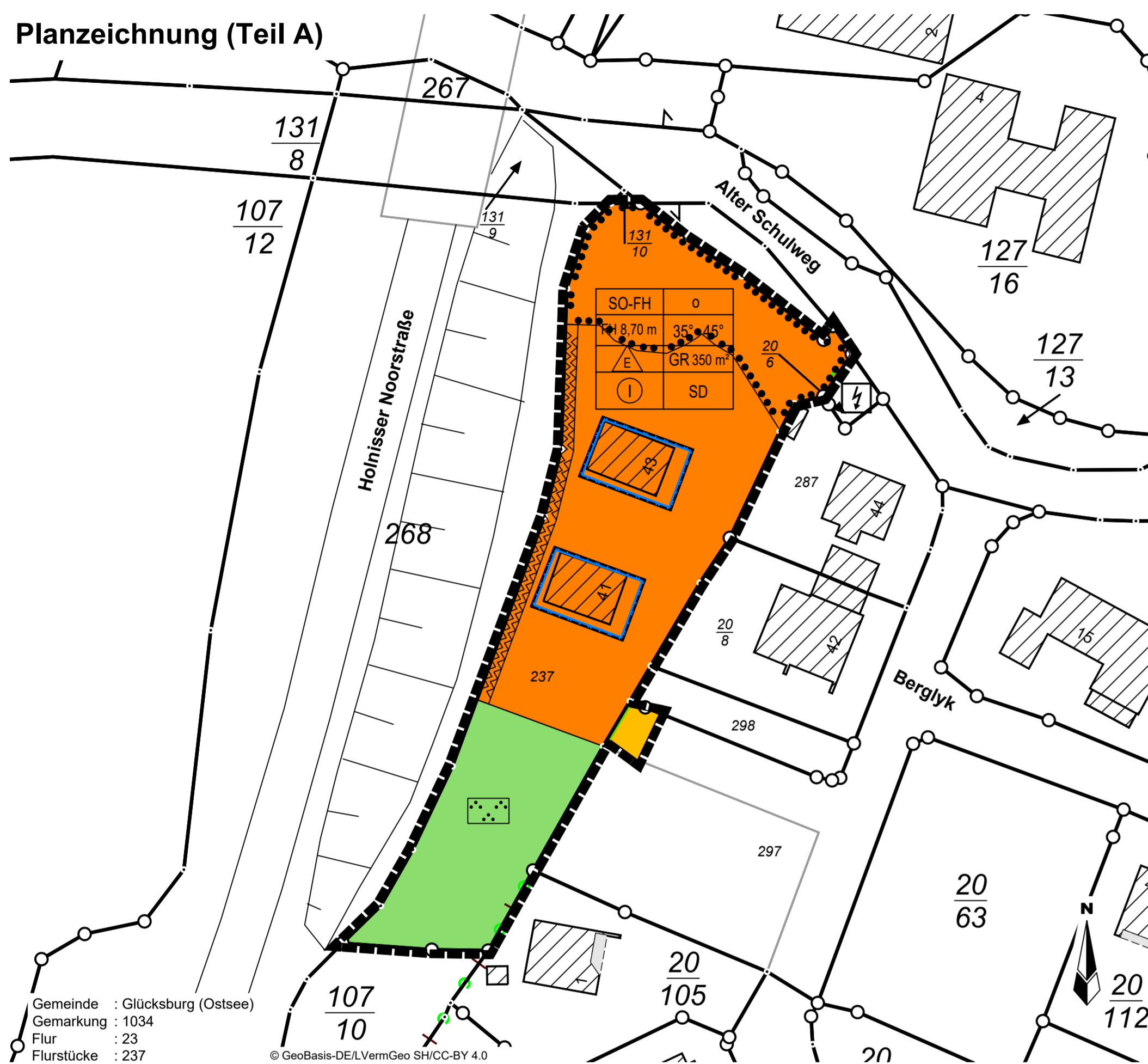


# Satzung der Stadt Glücksburg (Ostsee) über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Bockholm-Berglyk-Haffwisch-Alte Schule"

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)



## Text (Teil B)

**Anmerkung:**  
Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 16.07.2025 sind in blau markiert

### 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	
		Wohnräume	Bürräume
III	62 - 65	35	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 raumlufttechnischer 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 Holzstrukturen 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 geneigten Satteldächer sind mit harter Bedachung, anthrazitfarben einzudecken. Die Höhe der Drempele 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 (Schotterrassen, 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 Interessengebiet. Auf den § 15 DSchG 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 das Kulturdenkmal 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

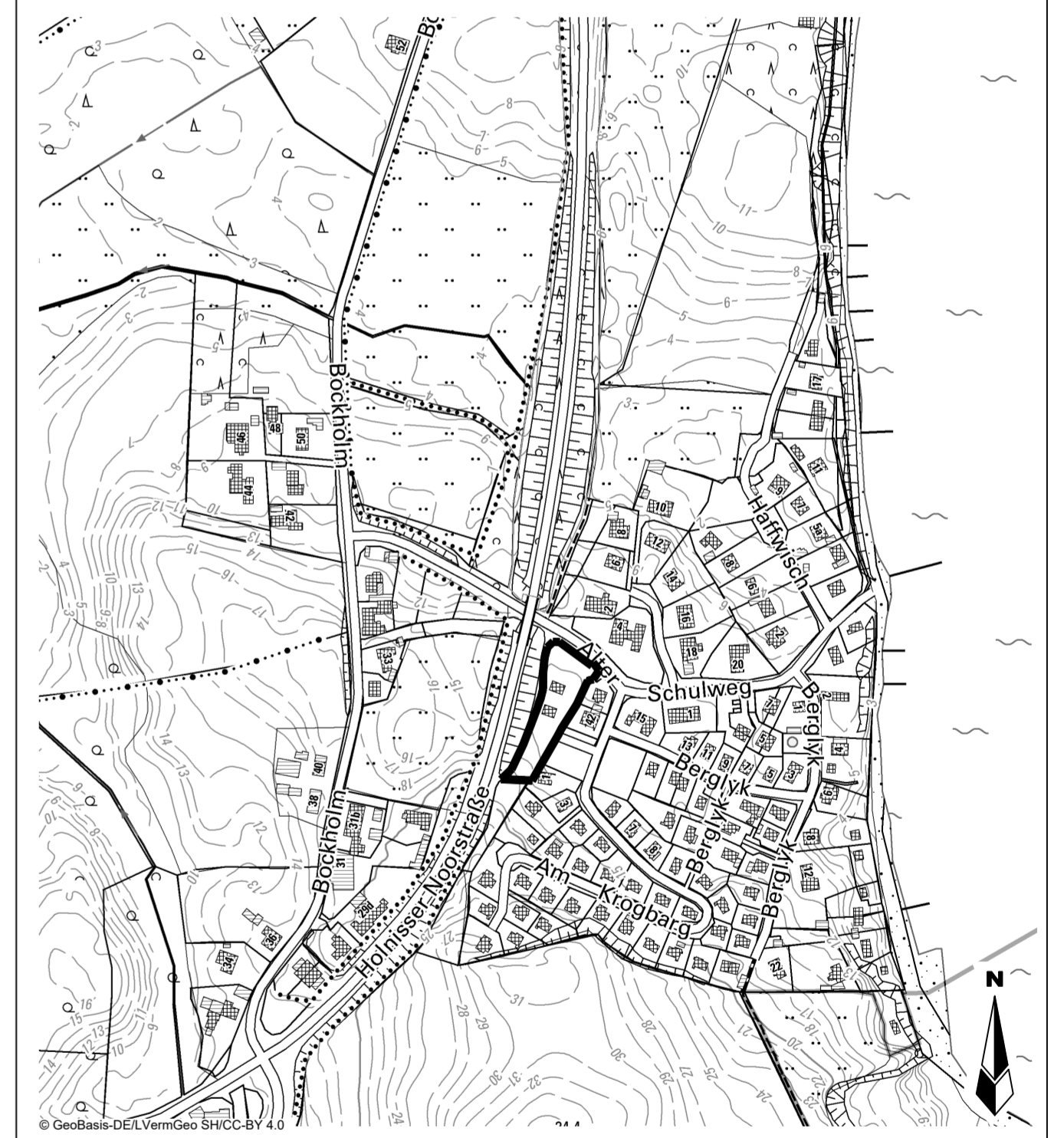
7.2.1 Gemäß § 39 BNatSchG ist es unzulässig vom 1. März bis zum 30. September des Folgejahres Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

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 abzureifenden Gebäude Quartierstrukturen in Bezug auf Fledermäuse und Gebäudebrüter aufweisen.

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

## Verfahrensvermerke



## 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"

Erneuter Entwurf	Verfahrensstand nach BauGB	§3(1)	§4(1)	§3(2)	§4(2)	§4a(3)	§10
	<input type="checkbox"/> §3(1) <input type="checkbox"/> §4(1) <input checked="" type="checkbox"/> §3(2) <input checked="" type="checkbox"/> §4(2) <input checked="" type="checkbox"/> §4a(3) <input type="checkbox"/> §10	Stand	: 16.01.2026				
M 1 : 500	Gezeichnet:	B. Kalvelage					
Auftraggeber:	Bearbeitet:	B. Gülknecht					
Stadt Glücksburg Schindlerdam 5 24960 Glücksburg (Ostsee)	Auftragnehmer:	Pro Regione Lise-Meitner-Str. 29 24941 Flensburg					