

Planzeichen	Rechtsgrundlage
<b>Festsetzungen</b>	
Art und Maß der baulichen Nutzung	
<b>SO</b> Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel (Discounter) und barrierefreies Wohnen“	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>SO</b>	§ 11 Abs. 1 BauNVO
<b>Baugrenze</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Sonstiges Sondergebiet	SO	IV	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ	FH	Firsthöhe max. 33,5 m ü. NHN
	0,8	max.33,5m	
		AH	Attikahöhe max. 30,5 m ü. NHN
		max.30,5m	
Dachneigung	DN	FD	Flachdach
	max.48,5°	SD	Satteldach

<b>Verkehrsflächen</b>		
▲ ▼ Ein- und Ausfahrten		
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Stellplatzanlage mit An- und Zufahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

<b>Grünflächen</b>		
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
	Erhaltung: Hecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
St	Stellplätze	
F	Fahrradständer	
A	Sammelanlagen für Abfall	
E	Einkaufswagenbox	
	Flächen mit Gehrechten für die Nutzer des DRK-Pflegezentrums	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauNVO
S	Schallschutz (Siehe Text Teil B, 7.5)	
B	Blendschutz	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

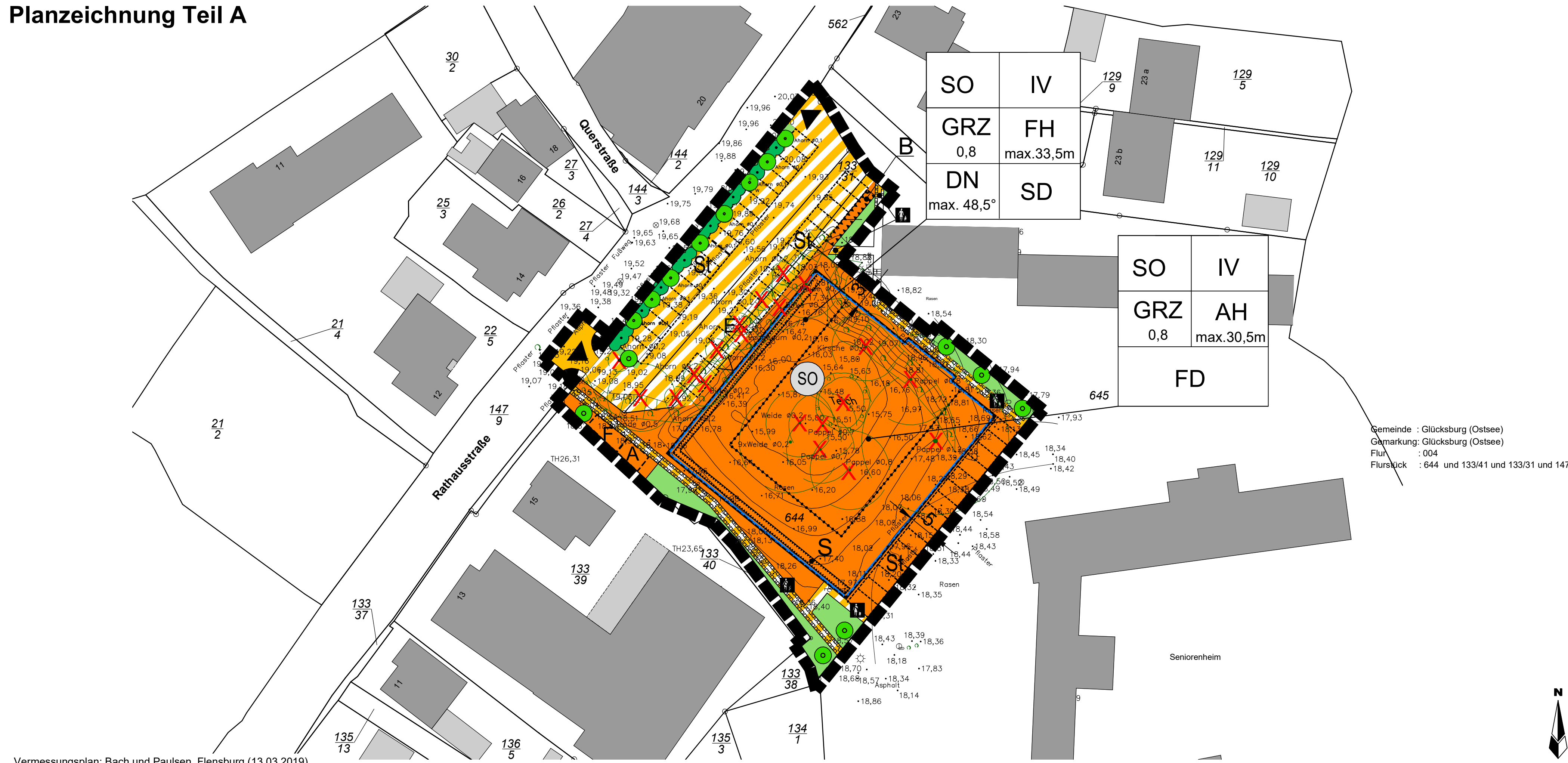
<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	
	Eingang Discounter
	Flurstücksgrenze, Grenzpunkte
645	Flurstücksnummer
	Bäume
Ahorn 80,2	
	Bewuchs
	Bemaßung
	vorhandene Gebäude
	künftig fortfallende Bäume
	künftig fortfallender Teich
	Höhenlinien

# Bebauungsplan Nr. 55 Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel (Discounter) und barrierefreies Wohnen“ der Stadt Glücksburg (Ostsee)

## für das Gebiet östlich der Rathausstraße, südlich der Stellplatzanlage und nördlich des Pflegezentrums

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung, sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55 Stadt Glücksburg (Ostsee), bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ), erlassen: Es gilt die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### Planzeichnung Teil A



Vermessungsplan: Bach und Paulsen, Flensburg (13.03.2019)

### Text Teil B

- Das Sonstige Sondergebiet dient vorrangig dem Zweck der Unterbringung eines Lebensmitteleinzelhandels mit darüber liegendem barrierefreien Wohnungen.
- Im festgesetzten Sondergebiet ist ein Lebensmitteleinzelhandel (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Die Arten der zulässigen Nutzung sind:
    - im Untergeschoss: eine Tiefgarage
    - im Erdgeschoss: ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft (Discounter)
    - im ersten Obergeschoss: barrierefreie Wohnungen mit begrüntem Wohnhof
    - im zweiten Obergeschoss: barrierefreie Wohnungen und ein Laubengang
- Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) entsprechend dem Lürmpegelbereich bzw. dem maßgeblichen Außenlärmpegel gem. Festsetzung Nr. 7.2 vorzusehen. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R' w ges) aller Außenbauteile betragen:
 

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub>	Erforderliches bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile <sup>1)</sup> R' <sub>wa</sub>
III	68 [dB(A)]	25
IV	68	38
- Nebenanlagen, Sonstige Festsetzungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
  - Nebenanlagen sind im Sondergebiet außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig (excl. Werbeanlagen).
  - Im Sondergebiet ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)
  - Erhaltungsgebiete
    - Die zu erhaltenden Bäume und die zu erhaltende Hecke sind während der Baumaßnahmen mittels Gehölzschutzmaßnahmen zu schützen.
  - Anpflanzgebote
    - Als Ausgleich für künftig fortfallende ortsbildprägende Bäume sind im Plangebiet sieben hochstämmige standorttypische Bäume mit mindestens 12/14-StU anzupflanzen.
  - Ökotopte
    - Den Ausgleich bzw. Ersatz der bereits genehmigten Eingriffe hat der Bauherr mit der Inanspruchnahme von 120 Ökotopten aus dem beim Kreis Schleswig-Flensburg geführten Ökotopte „ÖKP Witt Glücksburg“ (Az. 661.4.03.029/2017.00) durch einen Gestattungsvertrag mit dem Ökotoptenhaber vertraglich abzusichern.

### 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Der Bebauungsplan setzt fest, dass je nach angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lürmpegelbereichen Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm nach § 19 (1) 24 BauGB zu treffen sind.
- Am Plangebiet und seinen Fassaden werden die folgenden Lürmpegelbereiche erreicht:
 

Gebäudefassade	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub>	Lürmpegelbereich [L <sub>PN</sub> ]
Nordwestfassade	68 [dB(A)]	IV
Nordost-, Südost-, Südwestfassade	65	III
- Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) entsprechend dem Lürmpegelbereich bzw. dem maßgeblichen Außenlärmpegel gem. Festsetzung Nr. 7.2 vorzusehen. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R' w ges) aller Außenbauteile betragen:
 

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub>	Erforderliches bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile <sup>1)</sup> R' <sub>wa</sub>
III	68 [dB(A)]	25
IV	68	38

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub>	Erforderliches bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile <sup>1)</sup> R' <sub>wa</sub>
III	68 [dB(A)]	25
IV	68	38

- Resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen). An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgetreten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- Die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung des Schalldämm-Maßes für die Lürmpegelbereiche III und IV sind gemäß der DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) nach der Bauverfahrensstellung zu führen. Die DIN 4109-1 und -2 können bei der Stadtverwaltung der Stadt Glücksburg (Ostsee) eingesehen werden.
- Offen ausgeführte Balkone und Loggien sind an der Nordwestfassade des Plangebietes nicht zulässig. Sollten Balkone und Loggien an der Nordwestfassade geplant werden, sind diese geschlossen (Verglasung) auszuführen.
- Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen in denen Fenster eingebaut werden, sind vorzugsweise nicht an Fassaden zu planen, die in der Planzeichnung - Teil A - mit der Flächenbezeichnung „Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Zweckbestimmung: Schallschutz“ gekennzeichnet sind. Werden dennoch zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume mit zu öffnenden Fenstern an diesen Fassaden vorgesehen, so sind diese Räume mit schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R' w res berücksichtigt werden müssen. Auf diese Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn:
  - das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmender Luftaustausch gewährleistet ist oder
  - der Raum über ein weiteres, nicht an den betreffenden Fassaden liegendes und zu offenes Fenster verfügt, über das eine ausreichende Lüftung des Raumes gewährleistet werden kann.

### 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 12 Abs. 3 BauGB, § 84 Abs. 1 Nr. 3, Nr. 5 LBO)

- 8.1 Dachgestaltung**  
Für die geeigneten Satteldächer des Hauptgebäudes sind nur Dachziegel, Dachsteine oder Dachpfannen zulässig, die einem grauen oder dunkelgrauen Farbpektrum zugeordnet sein müssen. Von der Dachendeckung darf keine reflektierende oder glänzende Wirkung ausgehen. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind parallel zur Dachhaut anzubringen.
- 8.2 Dachbegrünung**  
Das Flachdach ist auf den Flächen, die nicht überbaut werden, zu begrünen.
- 8.3 Wandbegrünung**  
Unter- und Erdgeschoss sind mit immergrünen Rankpflanzen zu begrünen.
- 8.4 Werbeanlagen**  
Zur Eigenwerbung sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben an dem Gebäude zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind für das Vorhaben insgesamt: - zwei bestehende, indirekt beleuchtete Werbetäfel als Pylon mit einer Fläche von maximal 12,00 m<sup>2</sup> auf maximal zwei Seiten und einer Höhe von 8,00 m im Bereich der Stellplätze zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen.

### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

**Archäologie**  
Auf den § 18 DSchG wird hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittebar 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 auf oder in dem der Fundort liegt und für die Lieferin oder den Liefer der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

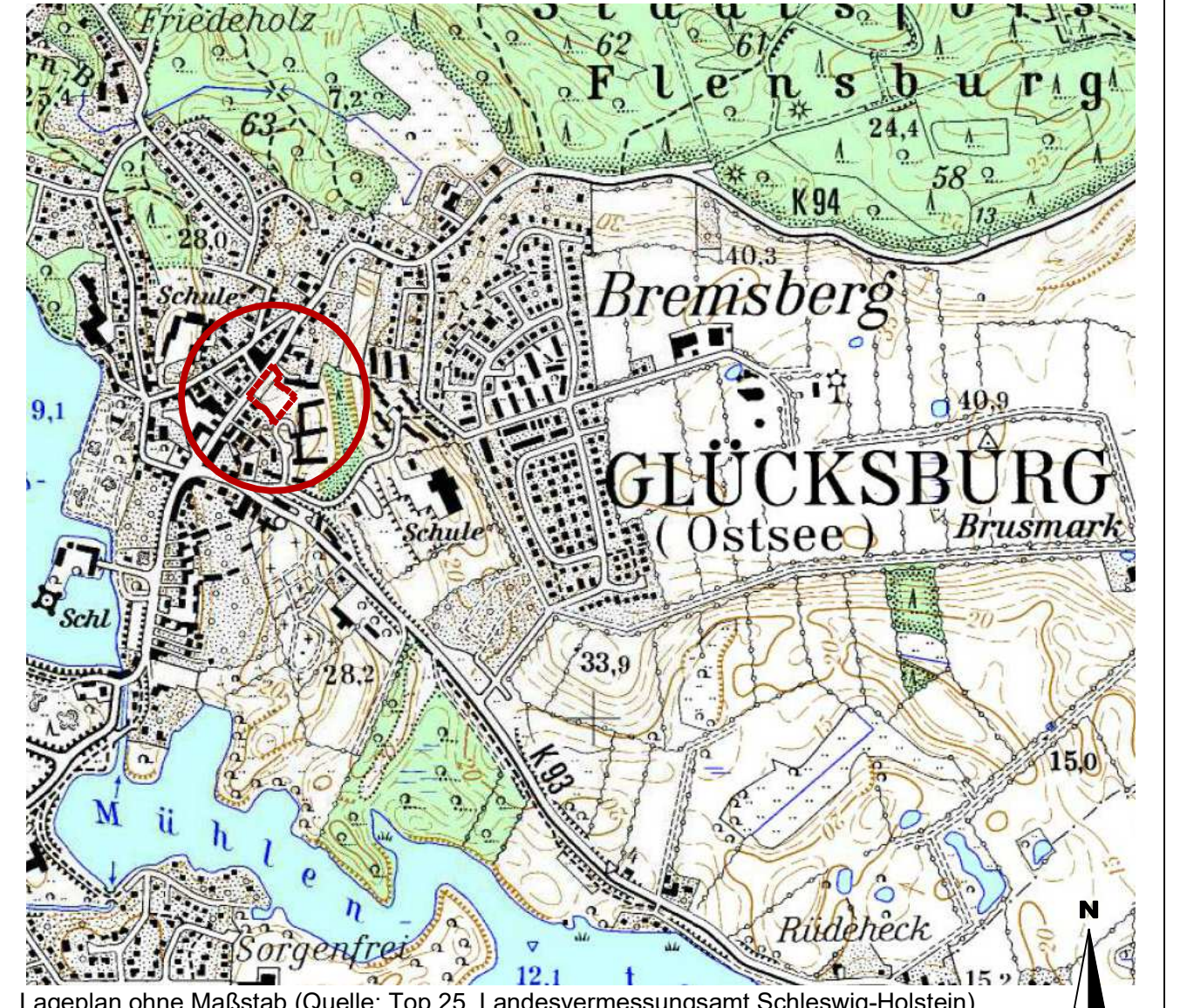
**Alltagsreste**  
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartig Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallanlagen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall des Kreises Schleswig-Flensburg anzuzeigen.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen, Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Glücksburg (Ostsee) vom 08.05.2019.
- Auf Beschluss des Ausschusses für Bauwesen, Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Glücksburg (Ostsee) vom 08.05.2019 wurde nach § 13a I.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgesehen.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.09.2019 durchgeführt.
- Der Ausschuss für Bauwesen, Wirtschaft und Stadtentwicklung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten: Montag und Mittwoch 08.00 - 12.30 Uhr, Dienstag 14.00 - 18.00 Uhr und Freitag 07.30 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die örtliche Bekanntmachung und Verkündung ist bewirkt durch Aushang nach § 5 BekanntVO SH mit Ablauf der Aushangsfrist. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://stadt.gluecksburg.de/info/bauleitplanverfahren.html> ins Internet eingestellt.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satz beschlossen und die Begründung (Teil A und B) durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -beziehungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Flensburg, den ...
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Glücksburg (Ostsee), den ...

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Glücksburg (Ostsee), den ...  
Bürgermeisterin

Glücksburg (Ostsee), den ...  
Bürgermeisterin



### Bebauungsplan Nr. 55 Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel (Discounter) und barrierefreies Wohnen“ der Stadt Glücksburg (Ostsee)

**Bebauungsplan der Innenentwicklung - Verfahren nach § 13a BauGB**

Entwurf	Verfahrensstand nach BauGB § 3(1) <input type="checkbox"/> § 4(1) <input type="checkbox"/> § 4(2) <input type="checkbox"/> § 3(2) <input type="checkbox"/> § 4a(3) <input type="checkbox"/> § 10 <input type="checkbox"/>
M. 1:500	Stand: 05.02.2020 Gezeichnet: B. Kalvelage / T. Leupold Bearbeitet: M. Demuth / B. Gutknecht
Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Stadt Glücksburg Schinderdam 5 24960 Glücksburg (Ostsee)	 Manfred E. Demuth Schiffbrücke 24 24939 Flensburg