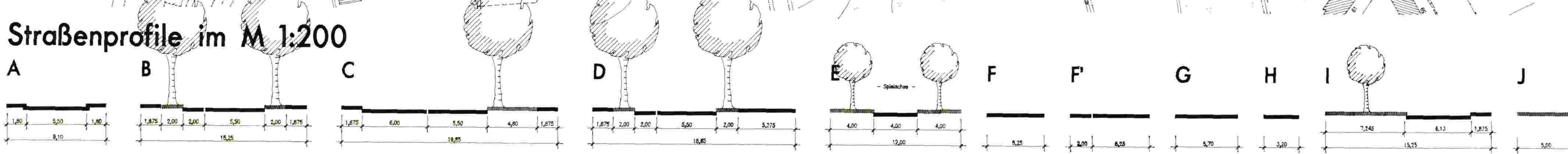


# Satzung der Stadt Flensburg über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Katharinenhof" (Nr. 1)

Nordwestlich der Straße "Am Katharinenhof", östlich der Umgehungsstraße B 200, südlich des Frösleeweges und nordwestlich der Bauer Landstraße

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S 622) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 18. Sept. 1997 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister des Landes Schleswig-Holstein folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet der ehemaligen Grenzlandkaserne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, erlassen:

## Teil A Planzeichnung M 1:1000



## Teil B Text

**1. Planfestsetzungen**

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Geschäftszahl

Zahl der Vollgeschosse:

- II** - als Höchstmaß
- II** - zwingend
- D** - abgebautes Dachgesch. zulässig als Vollgesch.

Höhe baulicher Anlagen in ... m über NN:

- zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- a** Abweichende Bauweise (siehe Text Nr. 1. d.)
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig

Baulinie

Baugrenze

Hauptfrüchtigung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Sportanlagen

Flächen für Spielanlagen

Verkehrsräume

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen einschließlich öffentlicher Parkflächen

Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung teilweise einschließlich öffentlicher Parkflächen

Öffentliche Parkplätze

Verkehrsberuhigter Bereich

Rod- und Wanderweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Trafostation

Grünflächen

Grünflächen (Privat)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Text 4 c)

Zu pflanzende Bäume nach Gehölzliste 1 (siehe Begründung)

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen

Mit Luftungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Luftungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schallschutzwahl/-wand) (siehe Text 5)

Höhe der Schallschutzeinrichtung über NN (gemessene Geländehöhe über NN)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke an Vorfahrtsstraßen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung z. B. von Baugeländen, oder des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugelandes

Arcaden

**Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO**

**WD** Waldmahd (siehe Text 8)

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

Einfallende 2 x 60-KV-Leitung (oberirdisch)

Sichtdreieck

Vorhandene Grundstücksgrenze

Neue Grundstücksgrenze und Innere Aufteilung von Verkehrsräumen

Flurstücksbezeichnung

Nummer des Grundstücks

Vorhandene bauliche Anlagen

Geplante bauliche Anlagen

Künftig fortzuführende bauliche Anlagen

Einfahrten in Wohnwege

Wertstoffsammlerbehälter

Müllnennensammelstandort

Zuordnung der Grundstücke zu Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen sowie Müllnennensammelstandorten

Hochspannungsmast

**2.a Schema zu Art, Maß und Bauweise**

WA	II	Art der Nutzung	Höhe baulicher Anlagen/ Geschosse
GRZ	GFZ	Grundflächenzahl	Geschäftszahl
0,35	0,60	Bauweise	Dachform

**3. Nachträgliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

Einzelanliegen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Baum gemäß Baumschutzgesetz zu erhalten

Geschützte Blotze nach § 15 a des Landesnaturschutzgesetzes

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

a) Im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

b) Im MISCHEM (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 der BauNVO folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsgasthöfen

Vergnügungsgasthöfen sind auch unzulässig, wenn sie nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären.

c) In den mit WA, Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen festgesetzten Bereichen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) je Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig. Dies gilt nicht für die Stadthäuser Nr. 138 - 148 und Nr. 150 - 154.

d) Für die Stadthäuser Nr. 1 - 5 und Nr. 13 - 48, für die Hausgruppen Nr. 71 - 89 und für die Stadthäuser Nr. 138 - 148 ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, daß diese Hausgruppen eine Länge von mehr als 50 m aufweisen dürfen. Die Häuser dieser Hausgruppen sind jeweils auf die Parzellengrenze zu setzen (ausgenommen die Endhäuser). Auf den Grundstücken Nr. 71 - 89 ist das Setzen einer massiven Mauer mit einer Mindesthöhe von 1,80 m und einer Maximalhöhe von 2,00 m über der Parzellengrenze zwischen den Häusern und ein der Stützlinie auch gegenüber überbaubaren Fläche - zulässig.

**2. Baugrenzen und Baulinien**

Balkone dürfen bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden Nr. 156 - 158 in Höhe von max. 4,00 m und bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m über die Baulinien - hervortreten.

Bei den über 50 m langen Gebäuden Nr. 156 und 157 sind 4 Balkone je Gesch. und bei dem 70 m langen Gebäude Nr. 158 max. 6 Balkone je Gesch. zulässig.

Nr. 158 max. 6 Balkonen zulässig.

Die Tragkonstruktionen für die Balkone dürfen vom Erdreich max. bis zur Traufe der Gebäude reichen.

**3. Nebenanlagen**

Die Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen eine Höhe von max. 2,75 m und eine Grundfläche von max. 15,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**4. Grünordnerische Festsetzungen**

a) In den Vorgärten ist ein Laubbäumchen oder ein Obstbaum als Hausbaum zu pflanzen.

b) Zur Gliederung von Gemeinschaftsstellplätzen ist je 4 Stellplätze ein einheimischer Laubbäumchen anzupflanzen (Baumscheibe mind. 12,5 m<sup>2</sup>).

c) Innerhalb der entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten, mit A 1 bis A 7 gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Auswahl nach Pflanzlisten (Begründung).

**5. Schallschutz**

Im Bereich der Grundstücke Nr. 2 - 8, 17 - 23, 39 - 48 und 60 sind zum Schutz der Wohnnutzung gegen Verkehrslärm als von der Lärmquelle zugewandten Außenbauteilen der Gebäude, die über 2 Vollgeschosse hinausgehen, Lärmreduziermaßnahmen vorzusehen. Dabei ist folgende Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:

Resultierendes Schalldämm-Maß für Gebäudefläche und geneigte Dächer	R' <sub>w</sub> , res = 45 dB
Dachflächen- und Gebäudeflächen der Schallschutzklasse 3	R' <sub>w</sub> = 35 - 39 dB

**Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO**

**6. Dachformen**

Bei den unter Denkmalschutz stehenden Kasernenbauten verbleibt die Walmdachform mit der jetzt vorhandenen Dachneigung.

In den mit WA, Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen festgesetzten Bereichen sind Schieferdächer mit einer Neigung von 33 - 52° und versetzte Fuldächer mit einer Neigung von mind. 20° zulässig. Beim Gebäude Nr. 60 ist ein Pultdach mit einer Neigung von mind. 10° zulässig.

Sonstige abgewinkelte Dachformen sind unzulässig.

Ausnahmen von dieser Regelung sind die Dächer der Nebenanlagen. Hier sind auch Flachdächer zulässig.

**7. Grundstückeinfriedlungen**

Grundstückeinfriedlungen entlang Verkehrsräumen müssen als Hecken (Luftgehölze) ausgeführt werden. Die Höhe muß mind. 1,00 m und darf max. 2,00 m betragen. Auswahl nach Gehölzliste 3 oder 4 (Begründung).

Die Grundstückeinfriedlungen dürfen für Zufahrten max. 4,00 m pro Grundstück unterbrochen werden.

**Verfahrensvermerke**

Der katastermäßige Bestand am 17.03.1997 sowie die Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Katasteramt Flensburg, den 21.10.1997

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 27.02.1997.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Adbdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 08.03.1997 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.06.1997 durchgeführt worden.

Der Bauausschuß hat am 17.06.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.07.1997 bis zum 08.08.1997 während der Dienstzeit öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 21. bzw. 23.06.1997 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB dem Innenminister am 29.02.1998 angezeigt worden.

Dieser hat mit Erlaß vom 09.01.1998, Az. IV 8/90a-512/13-1 (IV/E), erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Flensburg, den 26.01.1999

Flensburg, den 4. Februar 1998

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte zu erhalten sind, sind am 16.02.1998 öffentlich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Gefährdung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erläuterung von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1, 60 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 25.02.1998 in Kraft getreten.

Flensburg, den 27.02.1998

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)