

STADT FLENSBURG

1. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANES (NR. 27)

" Solitüde "

ÜBERSICHT

VERFAHRENSVERMERKE

Der katastermäßige Bestand am 12.04.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Flensburg, den

Katasteramt \ ObvI
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 23.09.1999.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 16. 11. 1999 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 12.09. 2000 durchgeführt worden.

Der Planungsausschuss hat am 02.07. 2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.07. 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.07.2002 bis zum 01.09.2002 während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 20.07.2002 in den Flensburger Tageszeitungen bekannt gemacht worden.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.11.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 07.11.2002 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung förmlich. Flensburg.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung des Innenministeriums.

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Flensburg.

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und wo über Auskünfte zu erhalten sind, sind am 28.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erköchen von Erdschlagungsprüfungen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 29.12.2002 in Kraft getreten. Flensburg.

Satzung der Stadt Flensburg

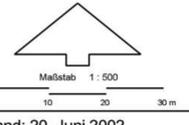
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes " Solitüde " - Nr. 27 -

Gebietsumschreibung:

- im Norden: der Solitüder Straße,
- im Osten: den ca. 60m östlich der Stichstraße Schöne Aussicht verlaufenden Grundstücksgrenzen,
- im Süden: der Fördestraße,
- im Westen: den ca. 60m westlich der Stichstraße Schöne Aussicht verlaufenden Grundstücksgrenzen.

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2950) sowie nach § 92 der Landesordnung für das Land Schleswig-Holstein (LOB) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schleswig-Holstein S. 47, berichtigt S. 213) und nach § 9 Abs. 1a des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Kostenersatzungsabgeltung vom 03. April 1995 wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 07. November 2002 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990



Stand: 20. Juni 2002

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzungen

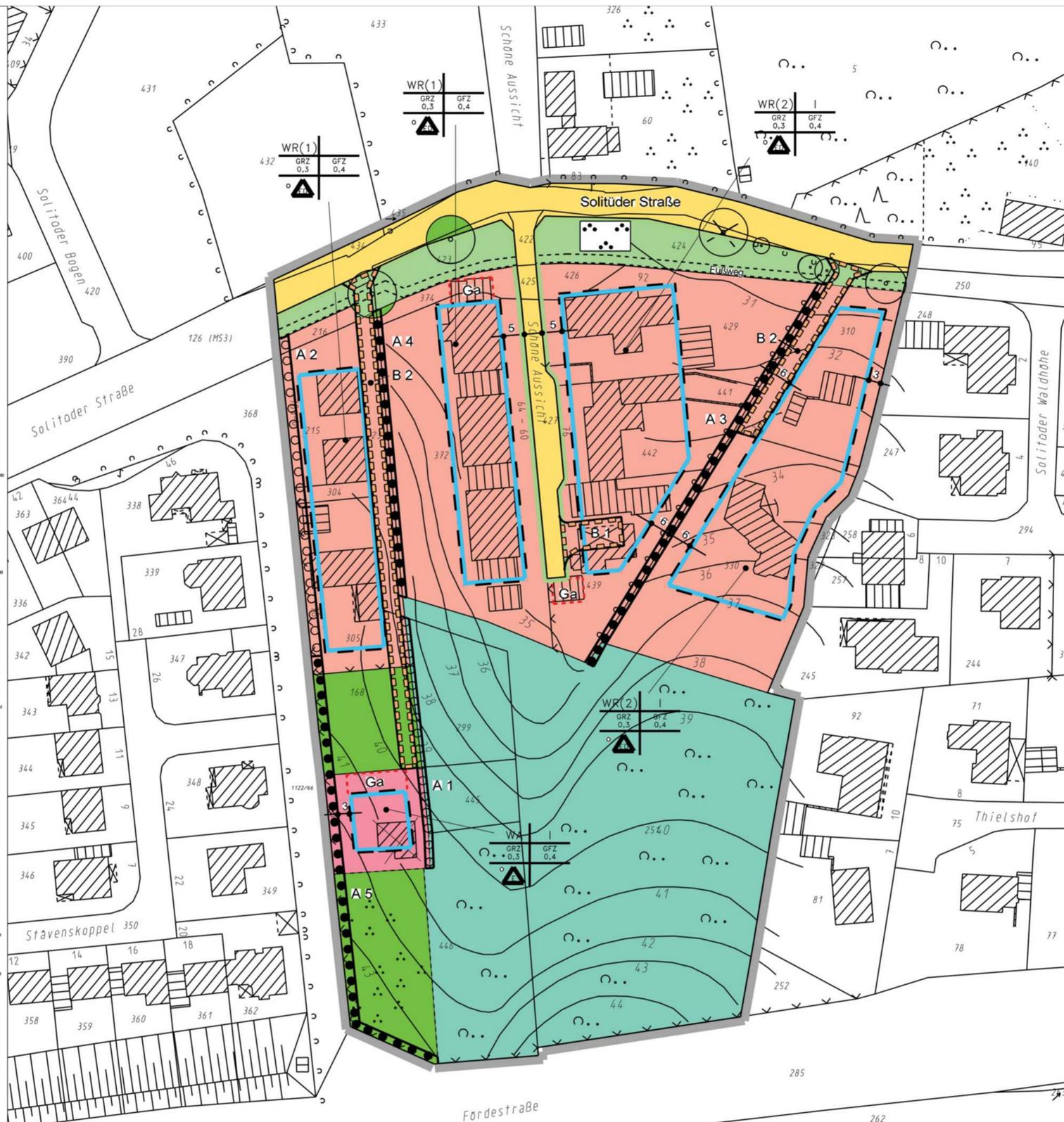
- Art der baulichen Nutzung**
- WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse: - als Höchstmaß, z.B. I
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
 - △ Einzelhäuser und Doppelhäuser
 - △ Einzelhäuser
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (öffentlich)**
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Grünfläche (privat)**
- Waldfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- A1, A2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - A3, A4 und A5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Bäume zu erhalten
 - künftig wegfällende Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
 - B 2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger, zu belastende Flächen
 - B 1 Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- öffentlicher Fußweg
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- ▨ vorhandene Gebäude
- ▨ künftig wegfällende Gebäude

2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

WR	I	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,3	0,4		
o	△	Bauweise	



TEIL B TEXT

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im allgemeinen Wohngebiet WA sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die zulässige Grundfläche nur dann durch die Grundfläche befestigter Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, wenn die befestigten Flächen einen Fugenanteil von mindestens 25% besitzen oder ähnlich wasserdurchlässig sind.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind mindestens 8 standortgerechte Bäume der Artenliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm sowie pro 100 m² Fläche mindestens 5 Sträucher der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenlisten siehe Begründung 5.7.3). Abgänge sind zu ersetzen.
- Im Bereich der Fläche A1 ist als Schutzstreifen zum Wald eine mindestens zweireihige Feldhecke mit heimischen Gehölzen der Artenliste 2 anzulegen und auf Dauer zu erhalten (Artenliste siehe Begründung 5.7.3). Pro laufenden Meter Länge sind 2 1/2 Sträucher zu pflanzen, die Sträucher sind gegeneinander versetzt anzuordnen. Abgänge sind zu ersetzen.
- Im Bereich der Fläche A2 ist zum Schutz der Wurzelbereiche der vorhandenen Baumreihe eine Feldhecke mit heimischen Gehölzen der Artenliste 2 anzulegen und auf Dauer zu erhalten (Artenliste siehe Begründung 5.7.3). Pro 5 m² Fläche ist ein Strauch zu pflanzen. Abgänge sind zu ersetzen.
- Im Bereich der Flächen A3, A4 und A5 sind die vorhandenen Knicks dauerhaft zu erhalten. In Abständen von ca. 15 m sind Überhälter zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Im Bereich der Fläche B1 ist im Erdgeschoss eine Wendemöglichkeit für Pkw freizuhalten. Die lichte Höhe muss überall mindestens 2,50m betragen.

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- Im Bereich der WA- Fläche sind passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume erforderlich. An den jeweiligen Gebäudeaußenflächen sind die Bestimmungen für folgende Lärmpegelbereiche einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: Süd-, Ost- und Westseiten des Gebäudes

Die Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile erfolgt nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Für Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb des Lärmpegelbereichs III beträgt das resultierende Schallschutzmaß R_wres für Außenbauteile 35 dB.

- Von den Festsetzungen unter Punkt 9 kann abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Der Nachweis kann in Form einer Einzelfallberechnung gemäß VdI-Richtlinie 2719 unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Verhältnisse erfolgen.

Nebenanlagen

- Im allgemeinen Wohngebiet WA dürfen die Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO eine Höhe von 3,50m und Grundflächen von 20m² nicht überschreiten.
- Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO dürfen nur außerhalb der Flächen A1 bis A5 angeordnet werden.

Garagen und Stellplätze

- Flächen für Garagen und Stellplätze sind, sofern nicht gesondert ausgewiesen, nur innerhalb der auf den Grundstücken ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO

- Grundstückseinriedungen zur Straße dürfen 0,60m Höhe nicht überschreiten. Steinkanten sind bis zu 0,40m Höhe zulässig. Notwendige Stützmauern bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.
- In allen Baugebieten sind nur Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Neigung von 30° bis 55° zulässig.