

# Stadt Flensburg

## 2. Änderung des Bebauungsplanes

### Strandfrieden (Nr. 35)

#### ZEICHENERKLÄRUNG

##### 1. Planfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - WR Reine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO §§ 11 bis 11 BauVO
  - SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (Wochenendhausgebiete) § 10 BauVO
- Maß der baulichen Nutzung**
  - GRZ Grundflächenzahl § 9 Nr. 1 BauVO
  - GF Geschosshöhe (siehe Text Nr. 1a, 1b) § 10 BauVO
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen**
  - Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO § 22 und 23 BauVO
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (JAW: Jugendaufbauwerk)
- Verkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, und Abs. 6 BauVO
  - Zweckbestimmung: Abwasser (Pumpstation)
  - Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauVO
  - Grünflächen (öffentlich)
  - Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Text Nr. 5, 8, 9 und Begründung Ziff. 5.2) § 9 Abs. 1 Nr. 26 Buchstabe a und Abs. 6 BauVO
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gärten (siehe Text Nr. 5) § 9 Abs. 1 Nr. 26 Buchstabe b und Abs. 6 BauVO
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 28 BauVO
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauVO
  - Gst Gemeinschaftsstellplätze für SO-Gebiet § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO
  - Mit Gehrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO
  - Mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO
  - Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (siehe Text Nr. 4) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO
  - Mit Fahr-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger sowie mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen (siehe Text Nr. 4) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO
  - Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (siehe Text Nr. 4) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO
  - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 9 Abs. 4 und § 16 Abs. 6 BauVO
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauVO
- Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO**
  - SD Satteldach (siehe Text Nr. 9)

##### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Aufzubauende Flurstücksgrenzen
- Innere Aufteilung von Verkehrsflächen
- Fuß- und Radweg

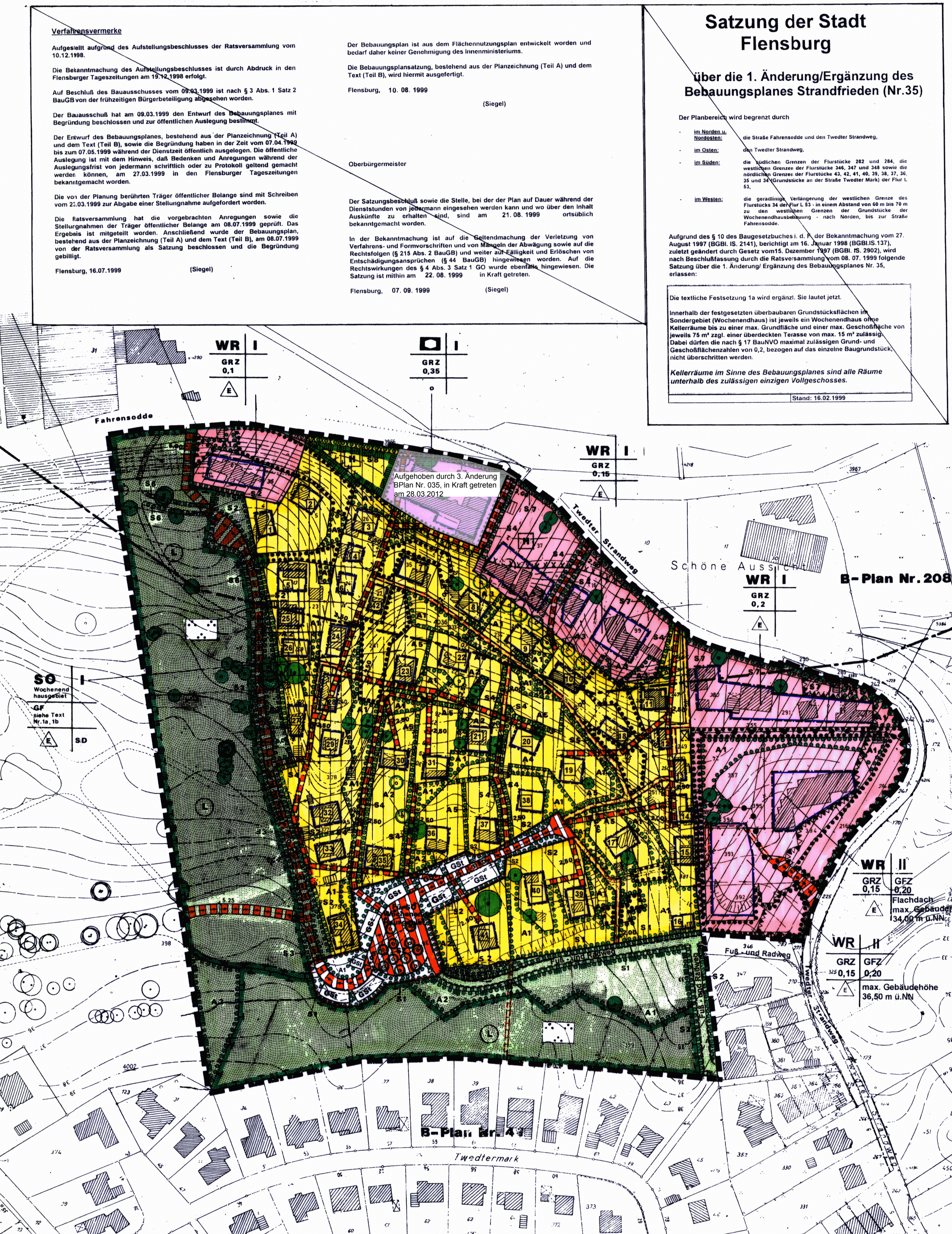
##### 2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

Art der Nutzung	Geschosse	Grundflächenzahl	Geschosshöhe	Bauweise	Dachform
WR	1	0,1	3,00 m	offen	Satteldach
SO	1	0,1	3,00 m	offen	Satteldach

##### 3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- Knicks § 9 Abs. 4 und § 16 Abs. 6 BauVO
- Bäume gemäß Baumschutzsatzung zu erhalten § 16 Abs. 1 NatSchG
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts § 16 Abs. 1 NatSchG
- Landschaftsschutzgebiet § 16 Abs. 1 NatSchG
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (Hochwassergefährdung) (siehe Text Nr. 7) § 9 Abs. 4 Nr. 1 BauVO
- Begrenzung des Gewässer- und Erholungsschutzgebietes § 11 Abs. 1 NatSchG
- Waldschutzstreifen § 32 (3) WaldG
- Feuchtbiopt § 15a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

#### TEIL A - PLANZEICHNUNG



#### TEIL B - TEXT

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

a) Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet Wochenendhausgebiet ist jeweils ein Wochenendhaus bis zu einer max. Grundfläche von 75 m<sup>2</sup> (Grundstücksgröße) zzgl. einer überdachten Terrasse von max. 15 m<sup>2</sup> zulässig (§ 9 Abs. 3 BauVO). Die zulässige Geschosshöhe beträgt maximal 90 m (§ 20 BauVO). Dabei dürfen die nach § 17 BauVO maximal zulässigen Grund- und Geschosshöhen von 0,2, bezogen auf das einzelne Baugrundstück, nicht überschritten werden.

b) Im Sondergebiet (Wochenendhausgebiet) sind die Flächen von Außenbalkonterrassen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die ausgewiesene zulässige Geschosshöhe anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauVO).

c) Im Reinen Wohngebiet (WR) sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

d) Im Sondergebiet (Wochenendhausgebiet) sind die Höhenpunkte auf den Baufeldern gemessen in Meter über NN (Normal Null) für die Höhenbestimmung der baulichen Anlage für jedes einzelne Grundstück festzusetzen (siehe nebenstehende Tabelle). Mithilfe des festgesetzten Höhenpunktes wird eine gedachte horizontale Ebene über das jeweilige Baufeld gespannt. Die Höhe des Firstes bzw. der oberen Dachbegrenzungskante ist begrenzt auf maximal 7,0 m über dieser gedachten Ebene. Wird diese horizontale Ebene unterschritten, so wird die maximale Höhe des Gebäudes ab Oberkante (OK) des untersten Geschossröhfußbodens festgesetzt.

Baufelder-	Höhepunkt	Baufelder-	Höhepunkt
nummer	in Meter	nummer	in Meter
	über		über
	NormalNull		NormalNull
1	17,70	22	20,10
2	11,20	23	22,90
3	6,10	24	12,40
4	6,60	25	18,40
5	17,40	26	18,70
6	9,90	27	21,10
7	11,40	28	15,90
8	11,20	29	20,30
9	12,90	30	26,90
10	13,70	31	28,00
11	6,80	32	25,00
12	15,90	33	28,00
13	17,40	34	33,40
14	21,00	35	32,30
15	25,30	36	31,90
16	30,90	37	31,50
17	30,30	38	30,30
18	17,50	39	32,20
19	25,30	40	32,80
20	25,20	41	34,20
21	26,30	42	10,20

**2. Nebenanlagen**

a) Im Sondergebiet (Wochenendhausgebiet) und im Reinen Wohngebiet (WR) dürfen die Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVO eine Höhe von 3,00 m und eine Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**3. Stellplätze und Garagen**

a) Innerhalb des Sondergebietes (Wochenendhausgebiet) sind Garagen nicht zulässig (§ 14(6) BauVO).

b) Für eine unbedingt erforderliche Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wegflächen (vgl. § 9 Abs. 3 LBO) sind aus ökologischen Gründen ausschließlich bestimmte Materialien zu verwenden. Sie können mit Pflasterung aus Naturstein, Pflasterklinker, wassergebundenen Decken, Rasenpflaster oder kleinteiligem Betonpflaster angelegt werden.

c) Der im Sondergebiet (Wochenendhausgebiet) liegende Gemeinschaftsstellplatz steht ausschließlich den Anwohnern zur Verfügung.

**4. Ausnahmen**

a) Als Ausnahme kann eine Überbauung von Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind, zugelassen werden, wenn die Funktion der Leitungen sowie Betriebs- und Unterhaltungsarbeiten an denselben gewährleistet bleiben.

**5. Grünordnerische Festsetzungen**

a) Festgesetzte Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können für erforderliche Zwangungen, je Grundstück einmal, bis zu einer Breite von 2,50 m unterbrochen werden.

b) Innerhalb der entsprechend § 9 (1) 25a BauVO festgesetzten, mit A1 bis A5 und S1 bis S8 gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (Grob gefasste Pflanzliste siehe Begründung unter Punkt 4.5).

c) Abgrabungen bzw. Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Flächen sind unzulässig.

**6. Naturschutzrechtliche Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

a) Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind diesen als Teilausgleich zugeordnet.

**7. Hochwassergefährdung**

a) In den mit H gekennzeichneten Flächen sind aus Gründen der Hochwassergefährdung

- Gebäude gegen Hochwasser, Wellenschlag und Unterspülung zu sichern.
- Schrägmaße erst ab 3,50 m über NN zulässig; dies gilt auch für Ver- und Entsorgungsleitungen und deren Leitungen, sofern sie nicht hochwasserresistent sind.

**8. Hangsicherung**

a) Zur Sicherung der hergestellten Terrassen im gesamten Hangablauf ist ein standortgerechter, fordehantypischer und böschungssicherer Bewuchs herzustellen. (siehe Begründung unter Punkt 4.5).

**9. Gestalterische Festsetzungen**

a) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich mit der Festsetzung „SD“ sind nur Sattel-, Waln- oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung darf max. 30° betragen. Dachgauben und Drempel sind unzulässig.

#### ÜBERSICHTSPLAN



#### VERFAHRENSVERMERKE

Der katastermäßige Bestand am 09.10.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 21. Jan. 2003

Reg. Verm. Direktor

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 20.09.01

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauVO ist am 25.09.01 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.06.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Ratsversammlung hat am 11.06.02 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.02 bis zum 09.08.02 während der Dienstzeit öffentlich ausgelegen. 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 22.06.02 in den Flensburger Tageszeitungen bekannt gemacht worden.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.11.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 07.11.02 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg, den 22. 1. 2003

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskünfte zu erhalten sind, sind am 07.02.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauVO) und weiter auf die Möglichkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauVO) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.02.03 in Kraft getreten.

Flensburg, den 12.02.03

HINWEIS:  
Für die Bebauungsplanung liegt der Grünordnungsplan Strandfrieden vor!

#### Satzung der Stadt Flensburg

##### über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Strandfrieden“ (Nr. 35)

Gebietsumschreibung

- im Norden u. Nordosten: die Straße Fahrensodde und der Tweedter Strandweg, der südlichen Grenzen der Flurstücke 282 und 284, die westlichen Grenzen der Flurstücke 346, 347 und 348 sowie die nördlichen Grenzen der Flurstücke 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35 und 34 Grundstücke an der Straße Tweedter Markt der Flur L 53.
- im Westen: die geradlinige Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 34 der Flur L 53 - in einem Abstand von 60 m bis 70 m zu den westlichen Grenzen der Grundstücke der Wochenendhausbebauung - nach Norden, bis zur Straße Fahrensodde.

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schleswig-Holstein S. 47, berichtigt S. 213 und nach § 9 Abs. 1a des Baugesetzbuches in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schleswig-Holstein S. 47, berichtigt S. 213 und nach § 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauVO 1990, in Kraft getreten am 27.1.1990

Maßstab 1:1000

Stand 15.08.2002