

## B E G R Ü N D U N G

für die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Molsenkoppel" (Nr. 53

### 1. PLANBEREICH

Der Planbereich liegt auf der westlichen Höhe. Er wird begrenzt

- im Norden: durch den Fritz-Graef-Weg
- im Osten: durch den Fritz-Reuter-Weg
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 460 und 461 der Flur D 46
- im Westen: durch die Molsenkoppel

### 2. RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

#### 2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen wie z.B. Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie die Landesbauordnung (LBO).

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der den Planbereich als Wohnbaufläche darstellt.

#### 2.3 Aufzuhebende Vorschriften

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Molsenkoppel" (Nr. 53) tritt mit deren Inkrafttreten der Bebauungsplan "Molsenkoppel" (Nr. 53), rechtsverbindlich seit dem 20.08.1973, außer Kraft.

#### 2.4 Weitere Vorschriften

Der Planbereich unterliegt der Satzung der Stadt Flensburg zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg vom 02.02.1988.

### 3. GRÜNDE FÜR DIE PLANAUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan "Molsenkoppel" (Nr. 53) setzte für den Planbereich eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 fest. Von diesen Festsetzungen hat die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen befreit, um eine grund- und bodensparende Gartenhofhausbebauung zuzulassen. Aus planungsrechtlichen Gründen soll die Einheit dieser Bebauung nunmehr durch die 3. Änderung des genannten Bebauungsplanes gesichert werden. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Wohngebäuden mit Satteldächern, während die Gartenhofhäuser mit Flachdächern versehen sind. Durch den planungsrechtlich zulässigen Aufbau von Satteldächern könnten erhebliche städtebauliche Spannungen entstehen. Die Zulässigkeit von geneigten Dächern wird deshalb auf eine maximale Neigung von 15 Grad beschränkt, welche sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten noch gestalterisch einfügen. Ein wesentliches Kriterium des Gartenhofhauses -nämlich der, der fremden Sicht entzogene Wohnhof- wird durch ein nicht ausbaufähiges 15 Grad Dach nur sehr geringfügig beeinträchtigt.

Die erforderliche Erschließung sowie die Regelung von Park- und Stellplätzen und ähnlichem ist bereits durch den seit 1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Molsenkoppel" (Nr. 53) gesichert.

Im Auftrag

Seaw