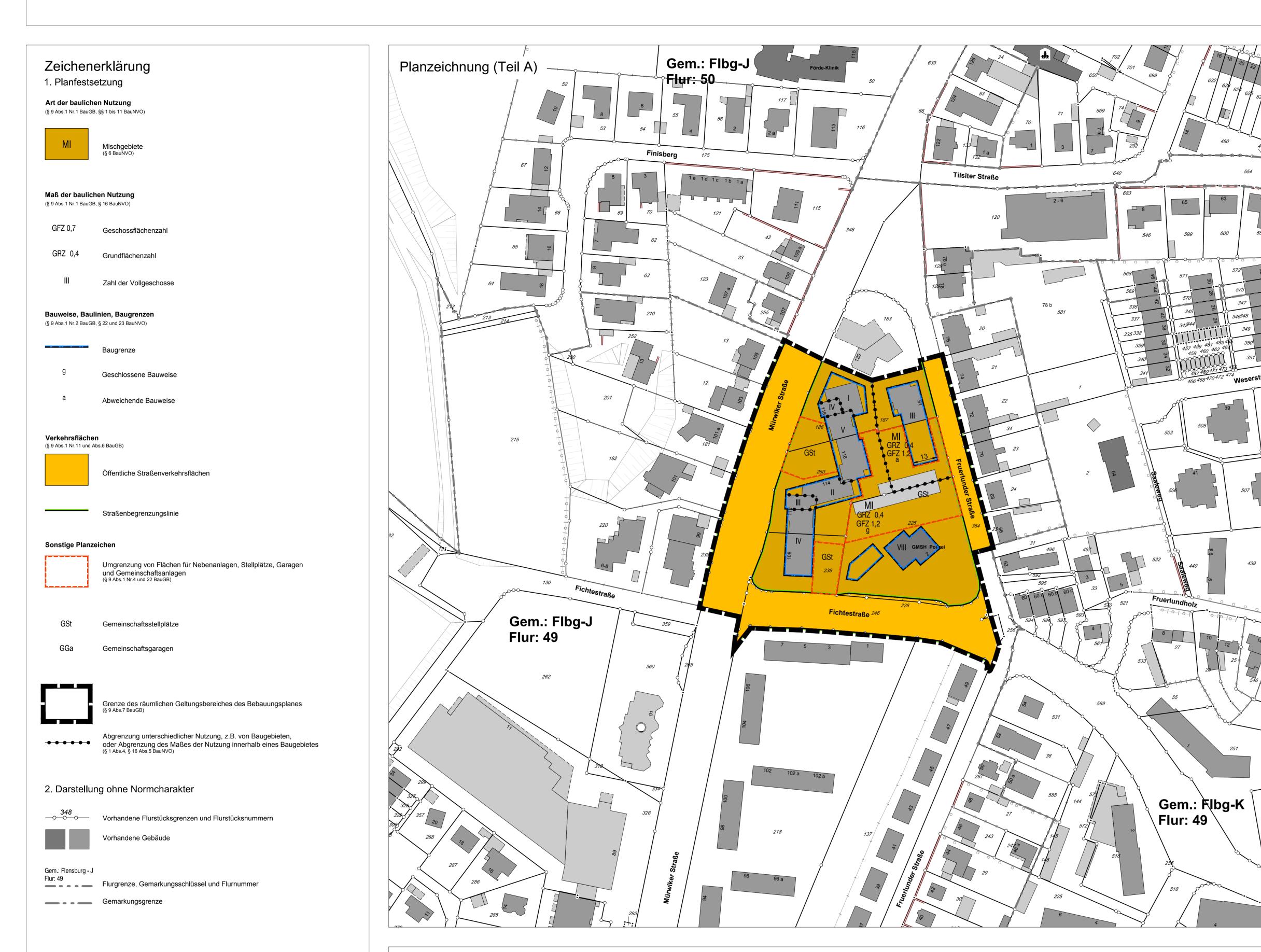
Stadt Flensburg

1. Änderung des Bebauungsplanes "Fichtestraße" (Nr. 55)



Text (Teil B)

 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 6 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen

Im Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,

 Geschäfts- und Bürogebäude,
 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gebäude für freie Berufe (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 13 BauNVO)

1.2 Nicht zulässige Nutzungen

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass - Gartenbaubetriebe,

 Tankstellen,
 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in einem Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzung

 Vergnügungsstätten, im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Die Gebäude sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO an den im Plan durch

Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch Terrassen und Balkone bis zu 2 m zulässig.

2.3 Geschoßflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
Es wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Bereich des nordöstlichen Baufensters an der Fruerlunder Straße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. An die seitlichen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.

Für die sonstigen Flächen wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Immissionsschutz

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude entlang der Mürwiker Straße sind
- dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren;
- zur Sicherung eines ausreichenden Schutzes der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 vorzuweisen;

 bei Schlaf- und Kinderzimmern, bei denen nachts ein Außengeräuschpegel von mehr als 45 dB(A) vorherrscht, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise unter Einhaltung der DIN 4109 sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Hinweise Die der

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Technischen Rathaus Flensburg, Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz, Stadt- und Landschaftsplanung, Am Pferdewasser 14, 24931 Flensburg eingesehen werden.

6. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)
Mit In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fichtestraße" (Nr. 55)
wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:

- Bebauungsplan "Fichtestraße" (Nr. 55), rechtskräftig seit dem 22.12.1969

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 02.03.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine Umweltprüfung vorgenommen wird, erfolgte am 17.03.2017 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 19.07.2017 durchgeführt.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 05.09.2017 den Entwurf der Satzung und die

Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.09.2017 bis 18.10.2017 montags bis freitags mindestens von 8 bis 15.30 Uhr, donnerstags bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am

08.09.2017 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de ortsüblich bekannt

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 14.11.2017 den geänderten Entwurf der Satzung und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.10.2017 bis 16.11.2017 montags bis freitags mindestens von 8 bis 15.30 Uhr, donnerstags bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 06.10.2017 bzw. 07.10.2017 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 16.10.2017 den geänderten Entwurf der Satzung und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.11.2017 bis 11.12.2017 montags bis freitags mindestens von 8 bis 15.30 Uhr, donnerstags bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 17.11.2017 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de ortsüblich bekannt gemacht

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 06.02.2018 den geänderten Entwurf der Satzung und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.02.2018 bis 05.03.2018 montags bis freitags mindestens von 8 bis 15.30 Uhr, donnerstags bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 09.02.2018 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de ortsüblich bekannt

Flensburg, den 30.04.2018

Im Auftrag

Gez. Carsten Barz L.S.

Der katastermäßige Bestand am 26.04.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen

Flensburg, den 04.05.2018

Gez. Harald Voiges L.S

Katasteramt

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.04.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan am 26.04.2018 beschlossen und die Begründung gebilligt.

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

Flensburg, den 08.05.2018

Gez. S. Lange
.....
Oberbürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeiten, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen

Die Satzung ist mithin am 15.05.2018 in Kraft getreten. Flensburg, den 15.05.2018

lm Auftrag

Gez. Carsten Barz L.S.

Travestraße

Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: dem Grundstück Mürwiker Straße 120 (Tankstelle),

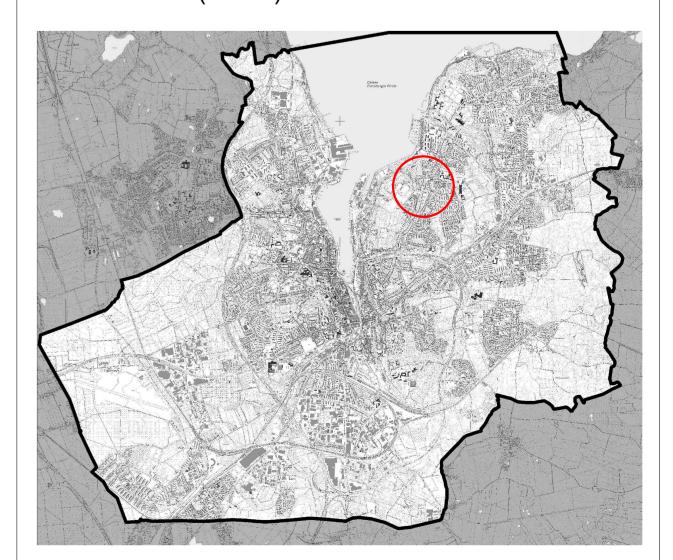
- im Osten: der Fruerlunderstraße,
- im Süden: der Fichtestraße,

- im Westen: der Mürwiker Straße

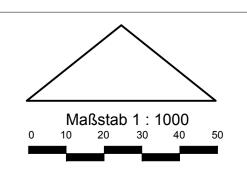
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 26.04.2018 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fichtestraße" (Nr. 55), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fichtestraße" (Nr. 55)



Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I, S. 1057).



Stand 23.03.2018