



# SATZUNG DER STADT FLENSBURG ÜBER DIE 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MERKURSTRASSE (NR. 72)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08. Dezember 1988 (BGBl. I.S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I.S. 3486), sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVOB. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom ... und mit Genehmigung des Innenministers und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Planfestsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**

- WR I Reine Wohngebiete (siehe Text Nr. 1a, 1b)
- GRZ Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- II als Höchstgrenze
- D - ausgebauter Dachgeschoss, zulässig als Vollgeschos
- (II) - zwingend

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o Offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲ nur Doppelhäuser zulässig (siehe Text Nr. 1c)
- ▲ nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Fließrichtung

**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
- Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertages)
- Verkehrsfunktionen
- Stadtenneflächen einschließlich öffentlicher Friedhöfen
- Verkehrsfunktionen besondere Zweckbestimmung, einschließlich öffentlicher Friedhöfen
- Verkehrsbenutzter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung
- Trafikation
- Grünflächen (öffentlich)
- Grünflächen
- Uferbegrünung
- Spielplatz
- Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung
- Regenwasserentlastung
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum 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. 6a, 6b, 6c)
- Bäume zu pflanzen (siehe Text Nr. 6d)
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Sport- und Gemeinschaftsanlagen
- GT Ga Gemeinschaftsgarage (siehe Text Nr. 4c, 4d)
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen (siehe Text Nr. 4a, 4b, 4d)
- Mit Leihrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Mit Geh- und Leihrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Mit Geh- und Leihrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe Text Nr. 5)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans

**Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO**

- SD Satteldach (siehe Text Nr. 7)

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Innere Aufteilung von Verkehrsflächen, geplante Flurstücksgrenzen, Spielplatz- und Garagenflächen
- Schuttdreieck
- Wertstoffabgabebehälter
- Müllverordnungsplatz
- (A-H) Zuordnung Sammelanlagen
- Zugehörigkeitshaken

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

Art der Nutzung	Geschosse
C 40	Bereichung der Flurstücken
C 39	Grundflächenzahl
	Bauweise
	Dachformen

### 3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- Kreuz
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes
- Landeswelterbestätte (UNESCO)
- Landeswelterbestätte (UNESCO)
- Landesschutzgebiet

## TEIL A PLANZEICHNUNG



## Teil B Text

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

a) Im REINEN WOHNGEBIET (WR I) sind gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) die Ausnahmen nach § 2 (2) 1 BaunVO:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Behältergewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d. h. unzulässig.

b) Für die mit (A-G) gekennzeichneten Bereiche des "reinen Wohngebietes" kann insgesamt gesehen die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BaunVO bezeichneten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BaunVO bis zu 70 v. H. überschritten werden.

c) In den mit WR I (▲) Einzelhäuser, (▲) Doppelhäuser, (▲) Hausgruppen festgesetzten Bereichen sind entsprechend § 1 (1) 6 Baugesetzbuch nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

**2. Bauweisen**

Balkone und Loggien dürfen in einer Breite von maximal 6,00 m, bis zu einer Tiefe von 2,50 m über die Baugrenzen im Eckbereich der dreigeschossig festgesetzten Bauabschnitte der U-förmigen Baukörper vortreten.

**3. Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (1) BaunVO dürfen eine Höhe von max. 3,0 m und eine Grundfläche von max. 20,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**4. Garagen**

a) Der festgesetzte Ein- und Ausfahrtbereich der Garagenflächen - GGa für (A, B) - am Trogetryer Weg kann funktionsbezogen um 10 m nach Norden bzw. nach Süden verschoben werden, sofern dabei verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

b) Der Garagenhof im Bereich der Einzelhäuser mit der Kennzeichnung (N, II) ist gegenüber dem angrenzenden Gartenbereich des Wohngrundstückes durch eine massive Wand von mind. 1,80 m Höhe, max. 2,30 m Höhe zu schließen.

c) Die festgesetzten Tiefgaragen (GT Ga) sind bis auf notwendige Zu- und Abfahrtsanlagen durch Fließdächer zu schließen und die gesamten Flächen gärtnerisch als nutzbarer Freiflächen für die Bewohner anzulegen.

d) PKW - Abstellplätze für die Bebauung im Bereich der mit "A - I" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur auf den ihnen zugeordneten Flächen zulässig.

**5. Lärmschutz**

a) Innerhalb der mit (SD) gekennzeichneten Fläche sind zum Schutz der Wohnnutzung gegen Lärmemissionen an den der Lärmquelle zugewandten Außenbauteilen des Gebäudes Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Dabei ist folgende Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:

- Resultierendes Schalldämmmaß (Nord- und Westseite) erf. R'w, res. des Außenbauteiles: 30 dB.

b) Innerhalb der mit (SD) gekennzeichneten Fläche sind zum Schutz der Wohnnutzung gegen Lärmemissionen an den der Lärmquelle zugewandten Außenbauteilen des Gebäudes Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Dabei ist folgende Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:

- Resultierendes Schalldämmmaß (Nord- und Westseite) erf. R'w, res. des Außenbauteiles: 30 dB.

c) Innerhalb der mit (SD) gekennzeichneten Fläche sind zum Schutz der Wohnnutzung gegen Lärmemissionen an den der Lärmquelle zugewandten Außenbauteilen des Gebäudes Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Dabei ist folgende Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:

- Resultierendes Schalldämmmaß (Nord- und Westseite) erf. R'w, res. des Außenbauteiles: 30 dB.

**6. Grundfestsetzungen**

a) Die für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind so herzustellen, daß ihre Gestaltung einem standortgerechten Bereich entspricht.

b) Die im Plan ausgewiesenen Flächen für Anpflanzungen im Bereich der Lärmschutzmaßnahmen (S4) sind auf der straßenzugewandten Seite mit unterschiedlich hoch wachsenden Bäumen und Sträuchern als dichte Schutzpflanzung herzustellen; auf der straßenabgewandten Seite gilt für die Anpflanzungen Nr. 6d.

c) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Trogetryer Weg können aus gestalterischen Gründen zur Galandmodellierung Bodenverfüllungen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Fahrbahnoberkante vorgenommen werden.

d) Zur Gewährleistung der Rettungswege im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung dürfen Bäume entlang der Straßen vor Gebäudetrassen nur von schmalwüchrigem Wuchs sein.

(Pflanzliste für a - d siehe Begründung unter Punkt 4.4)

**7. Dachformen**

Innerhalb der mit "SD" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Satteldächer zulässig. Für die unterschiedlichen Bauweisen gelandes folgende Dachformen:

- Einzelhäuser - 40°
- Doppelhäuser - 40°
- Hausgruppen - 35° bis 40°
- Mehrgeschossige Bebauung mit der Kennzeichnung (D) und (F) - 45° bis 51°
- Mehrgeschossige Bebauung mit der Kennzeichnung (A, B, C) - 35° bis 45°

**8. Grundstückeinfriedungen**

Grundstückeinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur als Hecken (Laubgehölz) aufrechten oder geschlitten ausgeführt werden. Im Bereich der Doppelhausbebauung im südwestlichen Planbereich sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zulässig.

**Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO**

Innerhalb der mit "SD" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Satteldächer zulässig.

### GBIETSUMSCHREIBUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf ein Gebiet, das begrenzt wird durch:

- den Trogetryer Weg, die nördliche Grenze des Flurstückes 415 der Flur N 47 und die östliche Grenze des Flurstückes 345 der Flur N 47, die östlichen Grenzen der Flurstücke 77 der Flur N 47 und 29 der Flur N 46, die südlichen Grenzen der Flurstücke 29 der Flur N 46 sowie 103, 104 und 105 der Flur M 46, die westlichen Grenzen der Flurstücke 105, 101, 93, 97, 98, 95 der Flur M 46, die westliche Grenze des Flurstückes 212 der Flur M 47 (gleichbedeutend mit den östlichen Grundstücksgrenzen der anschließenden Bebauung an der Dietrich-Buxtehude-Strasse, an der Nikolaus-Brunne-Strasse und am Trogetryer Weg), sowie einer geraden Linie zum Trogetryer Weg, die das Flurstück 119 der Flur M 46 im nördlichen Bereich schneidet.

### Verfahrensvermerke

Der katasträmliche Bestand am 22.07.1992 sowie die gestalterischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig angenommen.

Flensburg, den 26.08.1992

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 21.05.1992.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 13.06.1992 erfolgt.

Die freiwillige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauDG ist am 15.09.1992 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.06.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Ratsversammlung hat am 21.05.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.06.1992 bis zum 31.07.1992 während der Dienstreise öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 13.06.1992 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan am 11.11.1994 erneut als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.12.1994 bis zum 20.01.1995 erneut während der Dienstreise öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 10.12.1994 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.03.1995, von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg, den 30.03.95

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauDG am 20.06.95 dem Innenminister angezeigt worden.

Dieser hat mit Erlass vom 11.09.95, Az.: IV 300/95 (1772), erklärt, daß er keine Vorbehalte zu den Beschlüssen der Ratsversammlung hat.

Gleichzeitig sind die erteilten Bauvorschriften bekanntgemacht.

Flensburg, den 09.09.95

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

Flensburg, den 10.06.95

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Antrag während der Dienstreise zu erhalten sind, sind am 28.10.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abtragung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauDG) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erbschaftungsverträgen (§ 44 BauDG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem 28.10.1995, in Kraft getreten.

Flensburg, den 15.11.95

### B - Plan Nr. 72 2. Änderung Merkurstraße

Es gilt die BauNVO 1990, in Kraft getreten am 27.01.1990

Maßstab 1 : 1000

STAND Oktober 1994