

# Stadt Flensburg 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 108

## "Alter Husumer Weg"

### Zeichenerklärung

#### Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-

**SO** Sondergebiet  
(§ 1 Abs.2 Nr.10 BauNVO)  
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel (siehe Text Nr. 1. bis 1.3)

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse: als Höchstgrenze z. B. II

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze  
a abweichende Bauweise  
SD Satteldach  
FD Flachdach

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg und Radweg  
Einfahrt / Ausfahrt

#### Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)  
Anpflanzung von Bäumen,  
(siehe Text Nr. 5.2, 5.3 und 5.4)

#### Sonstige Planzeichen

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen  
und für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen  
Umwelteinwirkungen im Sinne des  
Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB) (siehe Text Nr. 6.1)  
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit  
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
(§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs.7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,  
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

#### Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen  
vorhandene Gebäude  
innere Aufteilung von Verkehrsflächen  
Höhenlinie

#### Schema zu Art, Maß und Nutzung

SO 3 I		Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ 0,6	GFZ 0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
a		Gh max. 8,5m über mittlerem Geländeeiveau	Bauweise
	SD/FD		Gebäudehöhe max. 8,5m über mittlerem Geländeeiveau Dachform



#### VERFAHRENSVERMERKE

Der katastermäßige Bestand am 31.10.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Flensburg, den 28.11.2005

Katasteramt / OöVI

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 25.10.2003. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 04.10.2003 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.09.2003 durchgeführt worden.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 07.12.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2004 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 21.12.2004 bis zum 31.01.2005 während der Dienstzeit öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 11.12.2004 in den Flensburger Tageszeitungen bekannt gemacht worden.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.05.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.05.2005 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung beglitt.

Flensburg, 01.12.2005

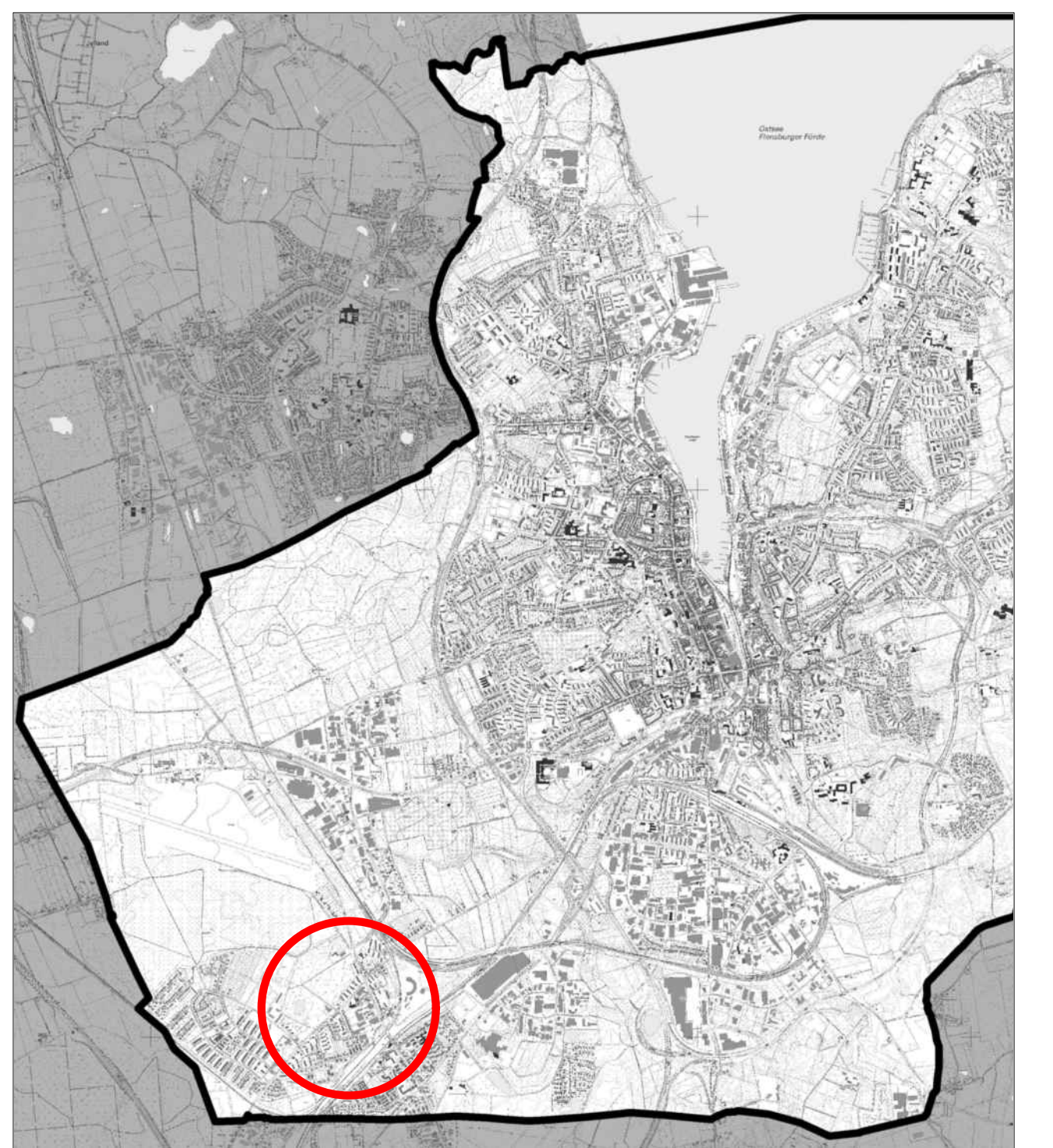
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung des Innenministeriums. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Flensburg, 02.12.2005

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.12.2005 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 Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17.12.2005 in Kraft getreten.

Flensburg, 20.12.2005



## Satzung der Stadt Flensburg

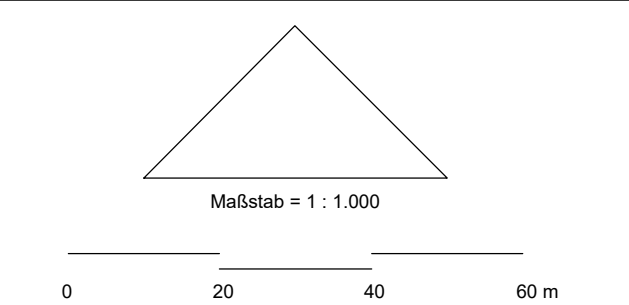
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes  
"Alter Husumer Weg" - Nr. 108 -

#### Gebietsumschreibung:

- im Norden : der nördlichen Grundstücksgrenzen Ochsenweg Nr. 69 und Holzkrugweg 2
- im Osten : die östliche Grenze des Ochsenweges von Nr. 69 bis einschließlich Einmündung Holzkrugweg
- im Süden : der südlichen Grenze des Holzkrugweges von Nr. 6 bis einschließlich Einmündung Ochsenweg
- im Westen : der westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Holzkrugweg Nr. 2a - 6

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 19.05.2005 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr.108, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990



Stand 12. April 2004

#### I Textliche Festsetzungen

##### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 und 16 BauNVO

- Die Sondergebiete (SO1, SO2, SO3) mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dienen der Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs (Verbrauchsgegenstände). Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs, max. 20 % der Verkaufsfäche mit aperiodischen Gütern.  
Die Verkaufsfäche wird  
- im Sondergebiet SO1 auf 1.700 qm  
- im Sondergebiet SO2 auf 775 qm und zusätzlich 225 qm für ergänzende Einzelhandelsrichtungen als kleinere Nutzungseinheiten  
- und im Sondergebiet SO3 auf 1.500 qm einschließlich der ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in kleineren Nutzungseinheiten begrenzt.  
Im Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SO3) sind  
- Dienstleistungsunternehmen,  
- Büronutzungen,  
- Freie Berufe  
ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dürfen je Nutzungseinheit 100 qm Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.
- Im Sondergebiet (SO1, SO2 und SO3) ist eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen und Stellplätze bis zu 50 % überschritten werden. Die Koppungsgrenze von 0,8 kann geringfügig um 10% überschritten werden.

##### 2.0 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- Für die Sondergebiete (SO1, SO2 und SO3) werden als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, aber ohne Längsbegrenzung. Im Sondergebiet (SO2) ist die Grenzbebauung im Norden und Westen zulässig.
- Ein- bzw. Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
Die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken und Stellplätzen erfolgen vom Holzkrugweg. Die Zufahrt zu den Sondergebieten (SO1 und SO2) nördlich des öffentlichen Fußwegs ist durch eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt mit einer max. Breite von 7,00 m zulässig. Im Sondergebiet (SO3) ist je Grundstück eine max. 6,00 m breite Ein- und Ausfahrt zulässig. Zum Ochsenweg ist nur eine 4,00 m breite Ausfahrt zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO**  
In dem Sondergebiet dürfen die Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO eine Gesamthöhe von 3,00 m nicht überschreiten.  
Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen diese Gebäude jedoch einen Abstand von mindestens 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Dies gilt nicht für öffentliche Fuß- und Radwege.

##### 5.0 Grün- und Freiflächenfestsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

- Es werden im Plan gekennzeichnete Bäume und Sträucher als zu erhalten bzw. als anzupflanzende festgesetzt.  
A.1. Auf den festgesetzten Flächen entlang der öffentlichen Straßen sind einheimische Laubbäume mit Mindest-Stammumfang von 16-18 cm in der Reihe im Pflanzabstand von 8 bis 16 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
A.2. Auf den festgesetzten Flächen entlang des öffentlichen Fußwegs sind einheimische Laubbäume mit Mindest-Stammumfang von 16-18 cm alleinig anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
A.3. Auf den festgesetzten Flächen entlang der öffentlichen Straße sind einheimische Hecken und Bäume freier Artenswahl zu setzen.  
In den Bereichen von Zuwegungen und/oder Zufahrten können die Anpflanzgebiete A1, A2 und A3 unterbrochen werden.  
6.1 Eine Be- und Entlüftungsanlage ist innerhalb der Fläche s1 und s2 nicht zulässig.  
6.2 Eine Nachtbeleuchtung (22.00 bis 6.00 Uhr) ist nicht zulässig.  
6.3 Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Sondergebiete (SO1, SO2 und SO3) emissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. In den jeweiligen Sondergebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig deren Schallemissionen die folgenden IFSP pro qm nicht überschreiten:  
IFSP in der Tageszeit (6-22 Uhr) 55 dB (A) pro qm  
IFSP in der Nachtzeit (22-6 Uhr) 40 dB(A) pro qm

##### 7.0 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 92 LBO Schl.-H.

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung  
- an der Gebäudewand als Schriftrige, Firmensignets oder Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 2,00 m,  
- für das Sondergebiet SO 1 sind bis zu 4 Fahnenmasten entlang des Ochsenweges  
- und für das Sondergebiet SO 3 ist im Anpflanzgebiet A3 entlang des Holzkrugweges eine Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 4m zulässig und einer Kantenhöhe der Beschildeung von 1,50 m (Breite) x 2,00 m (Höhe), wobei die Gesamthöhe von 4,00 m nicht überschritten werden darf.  
7.2 Für das Sondergebiet SO 2 ist im Anpflanzgebiet A2 entlang des Holzkrugweges eine Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 4 m zulässig und einer Kantenhöhe der Beschildeung von 1,50 m (Breite) x 2,00 m (Höhe), wobei die Gesamthöhe von 4,00 m nicht überschritten werden darf, zulässig.  
7.3 Im Sondergebiet SO 1 ist im Anpflanzgebiet A1 des Einmündungsbereiches Ochsenweg / Holzkrugweg ein Werbetafel als Sammelwerbetafel mit einer maximalen Höhe von 8 m und einer Kantenhöhe der Beschildeung von max. 3,00 m (Breite) zulässig.