

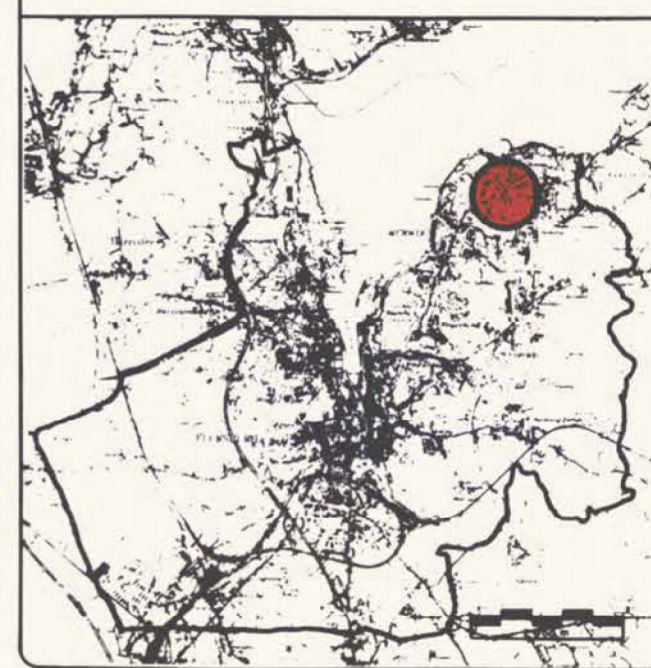


SATZUNG DER STADT FLENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN (NR.122) TWEDETER PLACK

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 11.07.1994 (GVBl.Schl.H.S.321) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 27.01.1995 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 122, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

GEBIETSUMSCHREIBUNG

- Im Norden durch die Fördestraße, die westliche und nördliche Grenze des Grundstücks Fördestraße 63, die nördliche und östliche Grenze des Grundstücks Fördestraße 65 und die Fördestraße,
- Im Osten durch die östliche Grenze des Grundstücks Kleine Lücke 7, die Straße Kleine Lücke und den Marrensdamm
- Im Süden durch die südliche Grenze des Grundstücks Marrensdamm 14-18, Erschließungsweg zum Friedhelm, der südlichen Grenze des Grundstücks Friedhelm 40, Fördestraße 72, Fördestraße 70,
- Im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Fördestraße 70.

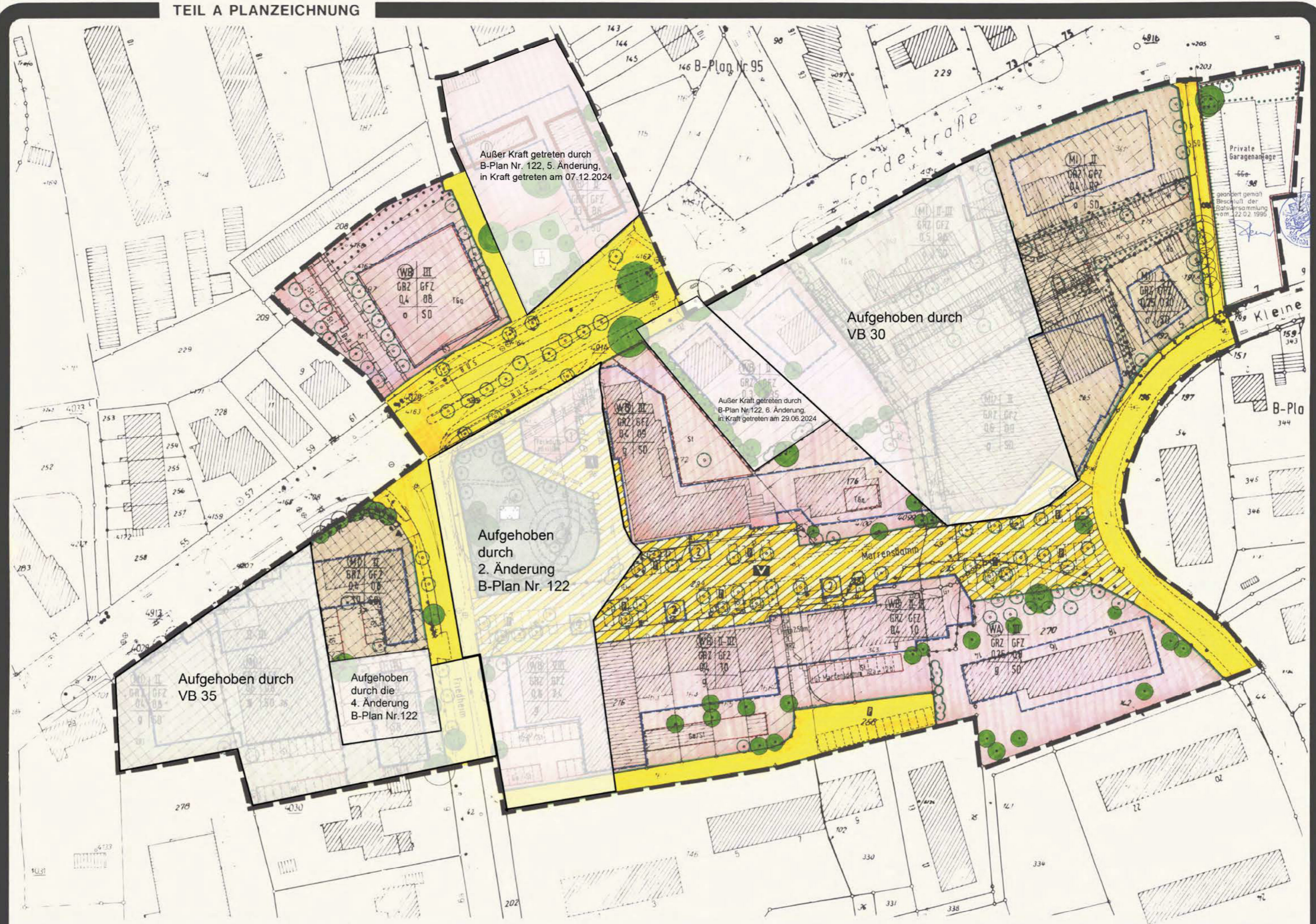


Verfahrensvermerke

Der katastermäßige Bestand am 23.02.1995 ist geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung weisungsgemäß beschneidet.
Flensburg, den 27.01.1995
Reg. Bürgermeister
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 23.11.1994.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 08.01.1995 erfolgt.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.02.1991 durchgeführt worden.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.09.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Ratsversammlung hat am 20.08.1992 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 20.08.1992 bis zum 30.10.1992 während der Dienstzeit 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 19.09.1992 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.
Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.09.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung 2x geändert worden. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan jeweils am 2.09.1993 und am 15.09.1994 erneut als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.10.1993 bis 26.11.1993 und vom 4.10.1994 bis 4.11.1994 erneut während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, jeweils am 15.10.1993 und am 24.09.1994 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.
Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.01.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.01.1995 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Flensburg, den 19.01.1995
Reg. Bürgermeister
Der Bebauungsplan ist dem Innenminister am 19.05.1995 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt worden. Der Innenminister hat mit Erlaß vom 18.07.1995 (W 810/512/133/122) - erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird. Er hat jedoch empfohlen, den Satzungsbeschuß vom 19.01.1995 zu ändern. Die Ratsversammlung ist dieser Empfehlung gefolgt. Die betroffenen Grundstückseigentümer sind mit Schreiben vom 08.08.1995 und 02.10.1995 gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beteiligt worden. Über die vorgebrachten Bedenken hat die Ratsversammlung am 22.02.1996 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde die Satzungsänderung am 22.02.1996 beschlossen.
Flensburg, den 22.02.1996
Reg. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

- ### 1. Planfestsetzungen
- WA Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
 - WB Besondere Wohngebiete § 4 BauNVO
 - MI Mischgebiete § 6 BauNVO
 - GRZ Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - GFZ Geschosflächenzahl § 16 BauNVO
 - GR Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - TH Traufhöhe, z.B. 3,0 m über Gehweg
 - Zahl der Vollgeschosse
 - II - als Höchstgrenze
 - II - III - als Mindest- und Höchstgrenze
 - g geschlossene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22, 23 BauNVO
 - o offene Bauweise
 - SD Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - SD Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO Satteldach
 - Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, hier: Verkaufspavillon
 - Verk. Verkaufspavillon
 - ① GR 250 qm TH max. 3,0 m über Gehweg
 - ② GR 50 qm TH max. 3,0 m über Gehweg
 - Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - öffentlicher Parkplatz
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Zu- und Abfahrt
 - Grünflächen (öffentlich) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Parkanlagen
 - Grünflächen (privat)
 - Hausgarten
 - Umengrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO
 - Umengrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO
 - Bäume zu pflanzen und zu erhalten / fortfallend
 - Sträucher zu pflanzen und zu erhalten
 - Sträucher zu erhalten
 - Umengrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB
 - Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze
 - Garagen / Gemeinschaftsgaragen
 - Tiefgarage
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 9 Abs. 1 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Nr. 1: zugunsten der Nutzer der Garagenanlage nördlich des Grundstücks Fördestraße 63, Benutzer der B+R-Anlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Nr. 2: zugunsten der Stadt Flensburg für die Öffentlichkeit und zugunsten der Versorgungsträger
 - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche Nr. 3: zugunsten der Benutzer der Stellplatzanlage Fördestraße 60/62 und Kleine Lücke 1-3
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche Nr. 4: zugunsten der Versorgungsunternehmen
- ### 2. Darstellungen ohne Normcharakter
- Vorhandene Gebäude
 - Künftig wegfallende Gebäude
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Aufzuhebende Flurstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
 - Innere Aufteilung von Verkehrsflächen
 - Durchgang LH mind. 2,50 m
 - Wertstoffsammlungplatz
- ### 2a. Schema nach Art, Maß und Bauweise
- | | | |
|---------|------------------|--------------------|
| WA II | Art der Nutzung | Geschosse |
| GRZ GFZ | Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl |
| o SD | Bauweise | Dachformen |
- ### 3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
- Naturdenkmal
 - Baum zu erhalten
 - Knick
 - B + R Bike and Ride - Anlage vorgesehen
 - Umengrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



TEIL B TEXT

- ### 1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- a) Im **allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Berberbergsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe,
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d. h. unzulässig.
- b) Im **besonderen Wohngebiet (WB)** sind
- Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 BauNVO
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d. h. unzulässig.
- c) Im **Mischgebiet (MI)** sind
- Vergnügungsstätten
- nach § 6 Abs. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig und nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d. h. unzulässig.
- ### 2. NEBENANLAGEN
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen eine Höhe von max. 3 m und eine Grundfläche von max. 20 qm nicht überschreiten.
- ### 3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
- Auf den Baugrundstücken mit Festsetzungen für Garagen bzw. Stellplätze sind außerhalb dieser festgesetzten Flächen keine Garagen oder Stellplätze zulässig.
- ### 4. LÄRMSCHUTZ
- Entlang der Fördestraße, des Friedhelms und des Marrensdammes sind zum Schutz der Wohnnutzung und der Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind (§ 2 Abs. 5 LBO), Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen an den der Lärmquelle zugewandten Außenbauteilen der Gebäude vorzusehen. Dabei sind folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung (bewertete Schalldämmmaße R_{w, res}) einzuhalten:
- bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der Strafen Friedhelm und Marrensdamm: für Außenwände und Dächer 35 dB,
 - bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der Fördestraße (ab Einmündung Friedhelm Richtung Osten) für Außenwände und Dächer 40 dB,
 - bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der Fördestraße (ab Einmündung Friedhelm Richtung Westen) für Außenwände und Dächer 45 dB
- ### 5. GRÜNFESTSETZUNGEN
- Festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können für notwendige Zuwegungen unterbrochen werden.
- ### 6.
- Die Bereiche von überbaubaren Grundstücken, in denen Bäume und Knicks dargestellt sind, gelten nicht als überbaubare Flächen, wenn und solange diese Bäume und Knicks nach anderen gesetzlichen Vorschriften geschützt sind.
- ### 7. DACHFORMEN
- In den mit "SD" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Satteldächer und artverwandte Dächer mit einer Neigung zwischen 35 bis 45 Grad zulässig.
- ### 8. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- Bei Baukörpern mit einer Gesamtlänge über 10 m ist die Fassade durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.
Flensburg, den 27.01.1995

Reg. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte zu erhalten sind, sind am 11.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 12.05.1995 in Kraft getreten.
Flensburg, den 27.05.95

Reg. Bürgermeister

B - PLAN NR. 122

Es gilt die BauNVO 1990 in Kraft getreten am 27.11.1990

Maßstab 1 : 500

Stand 2.01.1996