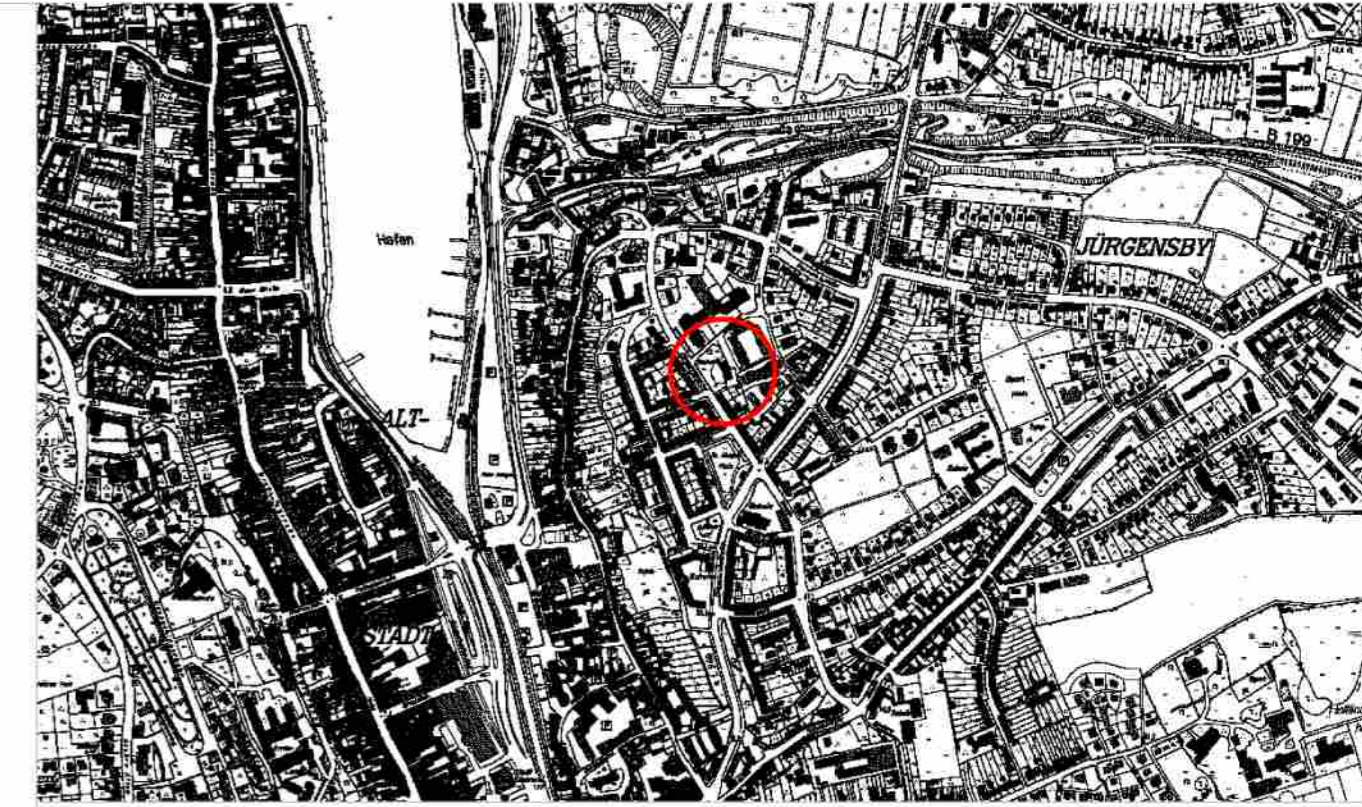


# Stadt Flensburg

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Jürgenshof" (Nr. 124)



### Verfahrensvermerke

Der katastermäßige Bestand am 12.08.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Flensburg, den 24.09.2009

#### Katasteramt

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 09.10.2008. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Hinweis in den Flensburger Tageszeitungen am 17.10.2008 und Bereitstellung im Internet ab dem 17.10.2008 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.03.2009 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.09.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 14.04.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.04.2009 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 27.04.2009 bis zum 27.05.2009 während der Dienstzeit öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können durch Hinweis in den Flensburger Tageszeitungen am 17.04.2009 und Bereitstellung im Internet ab dem 17.04.2009 bekannt gemacht worden.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 16.07.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.07.2009 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg, 06.10.2009

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 ausfertigt.

Flensburg, 07.10.2009

#### 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 16.10.2009 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 mit dem 17.10.2009 in Kraft getreten.

Flensburg, 19.10.2009

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 16.07.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Jürgenshof" (Nr. 124), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

## Satzung der Stadt Flensburg

### über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Jürgenshof" (Nr. 124)

Für das Gebiet zwischen:

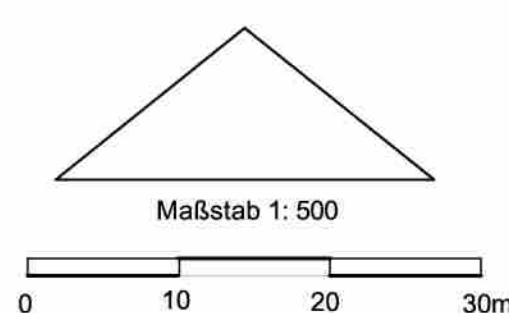
im Norden : Bachstraße

im Osten : St.-Jürgen-Winkel (Fläche östlich der Stellplätze)

im Süden : St.-Jürgen-Gang,

im Westen : Jürgensgaarder Straße

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990



Stand : 18.06.2009

### Teil A - Planzeichnung



### Teil B - Text

#### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)

1.1. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind innerhalb eines Abstands von 11,00 m von der Jürgensgaarder Straße unzulässig.

Im Reinen Wohngebiet dürfen die Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO eine Höhe von 3,00 m und eine Grundfläche von 15,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### 1.2. Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist das mittlere Niveau der gegebenen Geländeoberfläche (Bezugshöhe).

#### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 - 23 BauNVO)

Das 3. Vollgeschoss (III) ist nur als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss gegenüber allen Außenwänden des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens zwei Drittel seiner Wandhöhe zurücktreten.

#### 3. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf der Grundstücksgrenze, die an die Jürgensgaarder Straße grenzt, sind blickdichte Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,40 m über dem Gehweg zulässig.

#### 4. Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB, § 50 Abs. 10 LBO)

4.1. Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau herzurichten.  
4.2. Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein.

#### 5. Oberflächenwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

In den festgesetzten Baugebieten ist das auf den Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen zu versickern.

#### 6. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Eine Überbauung der Flächen ist nicht gestattet, auch eine Bepflanzung mit Bäumen o.ä. in diesem Bereich ist unzulässig.

#### 7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Abs. 1 Nr. 3 und 5 LBO)

7.1. Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren etc.) dürfen in die Dachfläche integriert werden.

7.2. Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie  
- die Größe von 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,  
- nicht beleuchtet sind und  
- die Höhe der Anlage maximal 2,00 m über dem natürlichen Geländeneau beträgt.

7.3. Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Wohnungen muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden.

7.4. Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätze barrierefrei erreichbar und nutzbar sein..

### Zeichenerklärung

#### 1. Planfestsetzungen

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

**WR** Reine Wohngebiete  
(§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

**0,4** Grundflächenzahl

**III** Zahl der Vollgeschosse:  
Vollgeschosse

**OK max. 12,50 m** Höhe baulicher Anlagen:  
maximal zulässige Gebäudehöhe über Gelände

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

**o** Offene Bauweise  
Baugrenze

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

**o** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

**o** Erhaltung: Bäume  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

**o** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

**St** Zweckbestimmung:  
Stellplätze

**o** Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

**o** Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Baumschutzbereich)  
(§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

**o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

#### Gestalterische Festsetzungen nach § 84 LBO

**SD/WD/VD** Satteldach/Walmdach/Flachdach

**max. 35°** maximale Dachneigung

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

**o** vorhandene Gebäude

**o** vorhandene Flurstücksgrenzen

**o** Höhenlinien

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

WR	III	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	OK max. 12,50 m über Gelände	Grundflächenzahl	zulässige Gebäudehöhe
0,4	SD/WD/VD max. 35°	Bauweise	Dachformen maximale Dachneigung