

# Stadt Flensburg

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nordstraße/Engelsbyer Straße" (Nr. 151)

### Zeichenerklärung

#### 1. Planfestsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

<b>MI</b>	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse
<b>GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl
<b>GH 11,5 m</b>	Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

<b>a</b>	Abweichende Bauweise
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

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

#### 2. Darstellung ohne Normcharakter

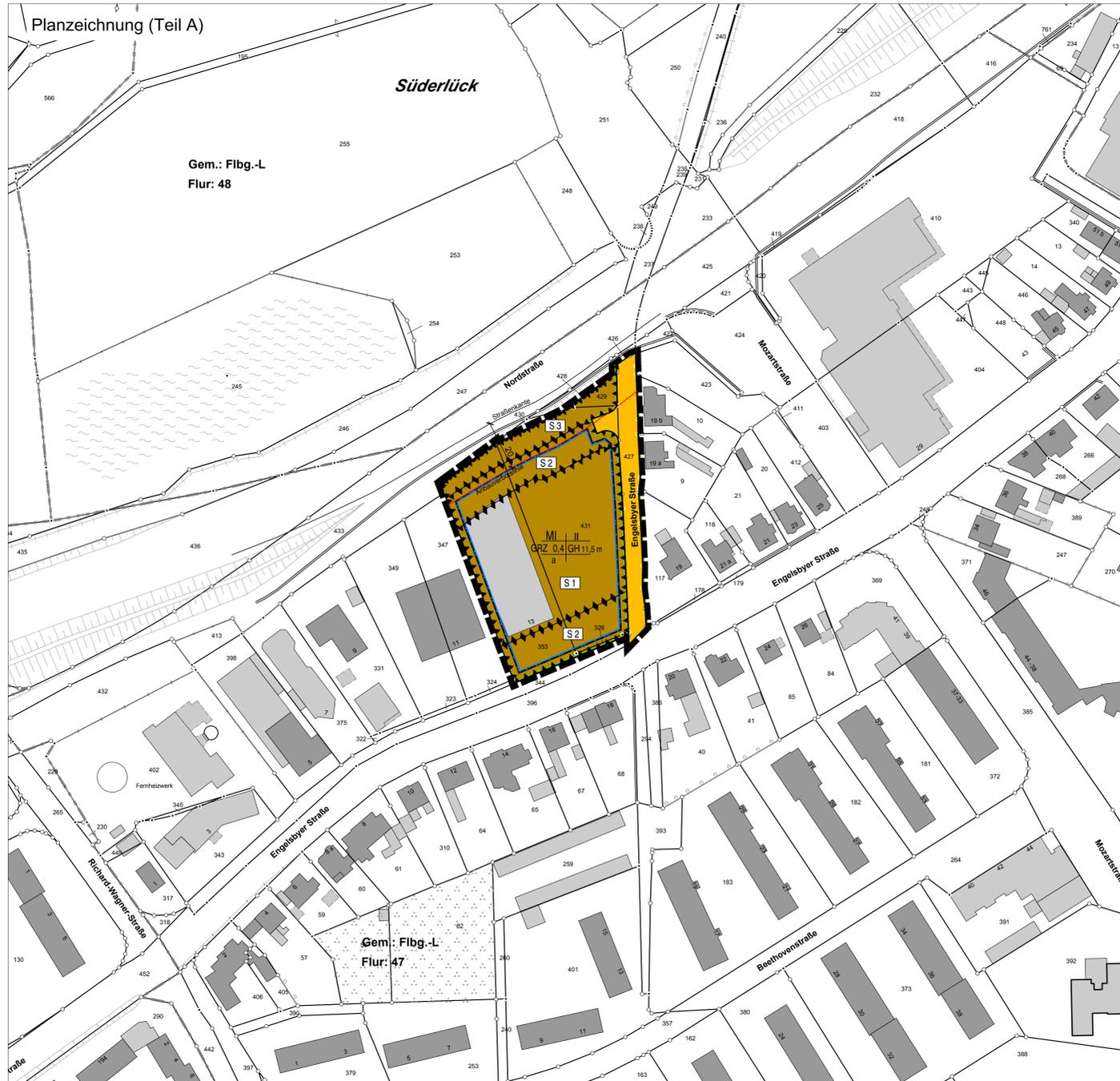
	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.
	Vorhandene Gebäude
	Höhenlinie mit Höhe über Normal Null
	Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer
	Gemarkungsgrenze

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

<b>MI</b>	<b>III</b>	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
<b>GRZ 0,4</b>	<b>GH 11,5 m</b>	Grundflächenzahl	Gebäudehöhe
<b>a</b>		Bauweise	

#### 3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Anbauverbotslinie



### Text (Teil B)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten, auch nicht ausnahmsweise, nicht zulässig sind.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)  
Innerhalb des Mischgebietes beträgt die maximale Gebäudehöhe 11,5m. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Bezugshöhe bis zum oberen Dachabschluss. Als untere Bezugshöhe für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der Straßenmitte (Engelsbyer Straße), senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes festgesetzt. Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, dürfen über die zulässige Gebäudehöhe um 2 m hinausragen.

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

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Innerhalb des Mischgebietes wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind entsprechend ohne eine Längsbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO und ohne seitlichem Grenzabstand zulässig.

#### 3. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  
Innerhalb des festgesetzten Bereiches ohne Zu- und Ausfahrt ist ein Anschluss an die Verkehrsflächen nicht zulässig.

#### 4. Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem einzelnen Grundstück zu versickern. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen (Nachweis durch Bodengutachten), sind für das anfallende Oberflächenwasser Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem eigenen Grundstück vorzusehen. Bei der gedrosselten Ableitung des Regenwassers dürfen S/Is/ha nicht überschritten werden. Die Straßenverkehrsfläche ist von der Rückhaltung ausgenommen.

#### 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

5.1 Immissionsschutz  
Zur Sicherung eines ausreichenden Schutzes im Inneren der schutzbedürftigen Räume sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 vorzusehen.  
Bei Schlaf- und Kinderzimmern, bei denen nachts ein Außengeräuschpegel von mehr als 45 dB(A) vorherrscht, ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorzusehen.  
In den Obergeschossen der Gebäude innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II (siehe Schallschutzgutachten) sowie innerhalb der Bereiche im Süden entlang der Engelsbyer Straße, die im Lärmpegelbereich III liegen, sind zur Einhaltung dieser Anforderungen bei den üblichen Bauausführungen unter Berücksichtigung des Wärmeschutzes mehrfachverglaste Fenster einzubauen.  
Die den Verkehrsflächen (Engelsbyer Straße und B199, nicht der Zufahrtsstraße im Osten) zugewandten Schlaf- und Kinderzimmer sind so zu gestalten, dass sie zur Lüftung mindestens 1 Fenster auf der den angrenzenden Straßen abgewandten Gebäudesseite besitzen. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorzusehen.

#### 6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

6.1 Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStRG)  
Längs der Bundesstraße B 199 dürfen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie
- bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

6.2 Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStRG)  
Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

- bauliche Anlagen längs der Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
- bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an der Bundesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

#### 7. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)

Mit In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nordstraße/Engelsbyer Straße“ wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:  
Bebauungsplan „Nordstraße/Engelsbyer Straße“ (Nr. 151), rechtskräftig seit dem 17.10.1993

### Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 17.03.2016.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.03.2016 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter [www.flensburg.de](http://www.flensburg.de).  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.09.2017 durchgeführt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 30.08.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 14.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.11.2017 bis zum 05.01.2018 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 17.11.2017 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter [www.flensburg.de](http://www.flensburg.de) ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 21.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 16.01.2019

Im Auftrag

Gez. Carsten Barz L.S.

Der katastermäßige Bestand am 30.01.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 22.01.2019

Gez. Harald Voiges L.S.

Katasteramt

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.01.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan am 24.01.2019 beschlossen und die Begründung gebilligt. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Flensburg, den 25.01.2019

Gez. S. Lange L.S.

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 01.02.2019 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, Erstattungsansprüche 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 02.02.2019 in Kraft getreten.

Flensburg, den 04.02.2019

Im Auftrag

Gez. Carsten Barz L.S.

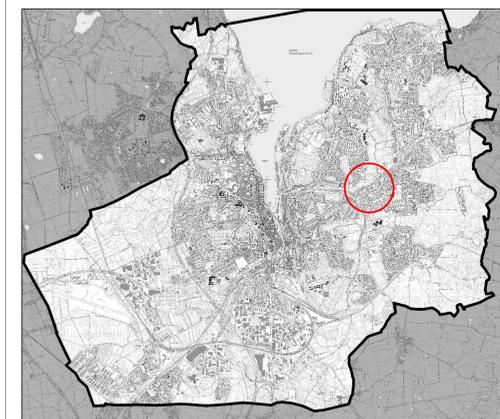
### Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: der Nordstraße,
- im Osten: der Grundstücke Engelsbyer Straße 19 - 19b,
- im Süden: der Engelsbyer Straße,
- im Westen: dem Grundstück Engelsbyer Straße 11

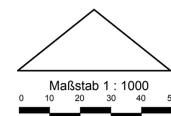
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 24.01.2019 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nordstraße/Engelsbyer Straße“ (Nr. 151), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

## Satzung der Stadt Flensburg

### über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nordstraße/Engelsbyer Straße" (Nr. 151)



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



Stand 25.10.2018