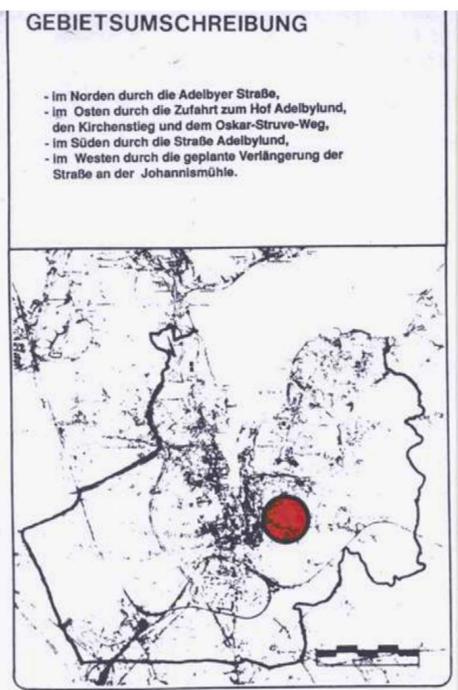




SATZUNG DER STADT FLENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN HELE MOND (NR. 164)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189) in Verbindung mit Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes in der Fassung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) sowie nach § 92 der Landesbauordnung i.d.F. vom 11.07.1994 (GVBl. Schl. H. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 26.09.1996 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 164, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEIL A PLANZEICHNUNG



TEIL B TEXT

- ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - In den als WA festgesetzten Bereichen sind entsprechend § 1 Abs. 3 Baunutzungsverordnung die unter § 2 Abs. 2 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung aufgeführten Ausnahmen (Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. unzulässig.
 - In den als WA festgesetzten Bereichen sind entsprechend § 1 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausgeführte Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. unzulässig.
 - Bei Häusern in geneigten Gelände ist auf der Talseite ein zusätzliches Geschoss zulässig, wenn der Fußboden dieses Geschosses mindestens 1,50 m unter den Erdschöß der Bergseite liegt. Die Sockelhöhe auf der Bergseite dürfen 0,50 m nicht überschreiten (siehe schematische Darstellung).
- HAUSGRUPPEN**

In Bereich der mit Hausgruppen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Gebäude zulässig, die zur Gebäudeanordnung in der Längsausdehnung nach maximal 25 m einen Vor- oder Rücksprung von mindestens 0,75 m aufweisen.
- NEBENANLAGEN**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung dürfen eine Höhe von maximal 3 m und eine Grundfläche von maximal 20 qm nicht überschreiten.
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Auf den Baugrundstücken mit Festsetzungen für Garagen bzw. Stellplätze sind außerhalb dieser festgesetzten Flächen keine Garagen oder Stellplätze zulässig.
- LÄRMSCHUTZ**

Entlang der Straße Adelbylind und in den Einmündungsbereichen der Straße Oskar-Struve-Weg und Adelbylind, soweit die Festsetzung WA gilt, sind zum Schutz der Wohnnutzung gegen Verkehrslärm an den der Lärmquelle zugewandten Außenwänden der Handhabung Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung (bewertete Schalldämm-Maße R_w dB, R_w) bei Wohnräumen einzuhalten: Außenwände und Dach: R_w = 50 dB(A), Fenster: R_w = 45 dB(A). Aus Gründen des Lärmschutzes sind Garagenöffnungen gegenüber den Gartenbereichen angrenzender Wohngrundstücke durch begrünte Mauern von mindestens 1,80 m Höhe maximal 2,30 m Höhe zu schließen.
- GRUNDFESTSETZUNGEN**

Festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können für notwendige Zugewinne unterbrochen werden.
- GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN**

In Bereich der Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen festgesetzten Baulflächen dürfen die Grundstückseinfriedigungen nur als Mauer ausgebildet werden.
- ANLAGEN ZUR VER- UND ENTWASSERUNG**

Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung, die der Versorgung des Baugeländes mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zugelassen werden.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 92 LBO**
 - DACHFORMEN**

In den mit "SD" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35-45 Grad zulässig.
 - STÄTTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

Die Hausgruppen sind farblich einheitlich zu gestalten. Als Außenwandmaterial sind Vollmauerziegel zu verwenden.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Planfestsetzungen**

Art der baulichen Nutzung

 - WR: Reine Wohngebiete
 - WA: Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

 - GRZ: Grundflächenzahl
 - GFZ: Geschößflächenzahl
 - II: Zahl der Vollgeschosse
 - III-V: - als Höchstgrenze
 - V: - als Mindest- und Höchstgrenze
 - V: - zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 - g: geschlossene Bauweise
 - o: Offene Bauweise
 - E: - nur Einzelhäuser zulässig
 - D: - nur Doppelhäuser zulässig
 - H: - nur Hausgruppen zulässig
 - ED: - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - SD: Satteldach
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen einschließlich öffentlicher Parkflächen, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
 - Fernwärme
 - Grünflächen: Grünflächen (öffentlich)
 - Parkanlagen
 - Spielplatz
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Regenrückhaltebecken
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Bäume zu pflanzen und zu erhalten
 - Sonstige Planzeichen: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Zweckbestimmung: St, Gg, GSt, GGg
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Vorhandene Gebäude
 - Künftig wegfällende Gebäude
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Aufzulebende Flurstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
 - Innere Aufteilung von Verkehrsflächen
 - Mauer
 - Mülltonnenstandplatz
 - Wertstoffsammlung
- 2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise**

WR II GRZ GFZ 0,2 0,4 o SD	Art der Nutzung		Geschosse	
	Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl	Bauweise	Dachformen
- 3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**
 - Nutzungsregelungen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft
 - ND: Naturdenkmal
 - Knick
 - Bäume zu erhalten
 - Knick zu pflanzen und zu erhalten
 - Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen getroffen werden müssen
 - Zuordnung St/Gg

Verfahrensvermerke

Der katastermäßige Bestand am 28.11.1986 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden festgestellt und bescheinigt.

Flensburg, den 26.02.97

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 26.08.1982.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 30.08.1982 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.06.1990 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.02.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Ratsversammlung hat am 20.06.1991 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 05.07.1991 bis zum 16.08.1991 während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 26.06.1991 in den Flensburger Tageszeitungen bekannt gemacht worden.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.08.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.08.1992 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 20.11.1992 dem Innenminister angezeigt worden.

Dieser hat mit Erlaß vom 14.12.1992, Az.: IV 810 b-512.113-1 (164), erklärt, daß er Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.

Die Ratsversammlung hat daher den Satzungsbeschuß vom 20.08.1992 am 26.09.1996 geändert. Zuvor sind die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke beteiligt worden. Über deren Anregungen und Bedenken ist vor der Änderung des Satzungsbeschlusses beraten worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Innenminister hat die Behebung der Rechtsverstoße mit Erlaß vom 28.01.1997, Az.: IV 810 b-512.113-1 (164), bestätigt.

Flensburg, den 25.02.97

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

Flensburg, den 26. Februar 1997

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 08.03.1997 ortsüblich bekannt gemacht 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 09.03.1997 in Kraft getreten.

Flensburg, den 10.04.97

B - PLAN NR. 164

Es gilt die BauNVO 1990, in Kraft getreten am 27.1.1990

Maßstab 1 : 1000

STAND 14.02.1996