



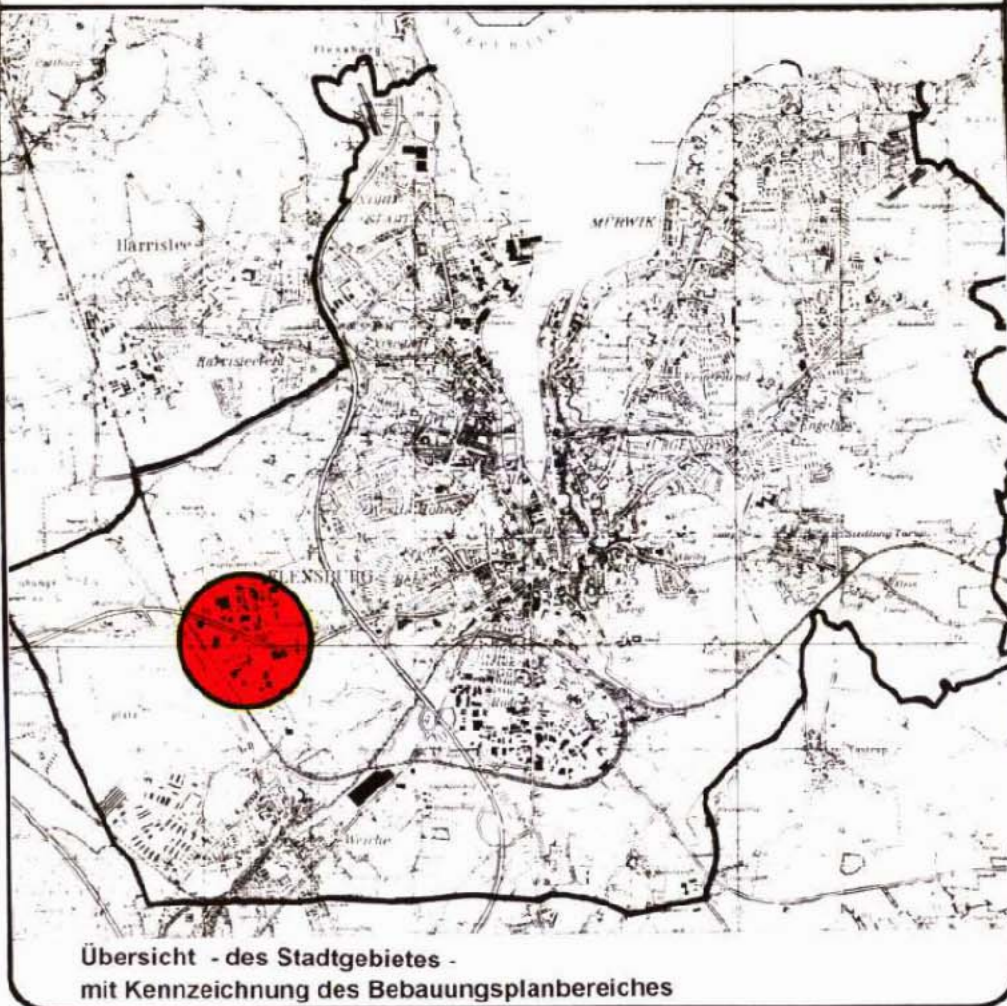
SATZUNG DER STADT FLENSBURG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN SCHÄFERWEG/LANGBERGER WEG (NR.170)

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1994 (BGBl. I, S. 766) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 19. 01. 1995 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 170 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gebietsumschreibung

B 199 (Lecker Chaussee - Am Friedenhügel)
Langberger Weg
Bundesbahnstrecke Flensburg - Pattburg



Übersicht - des Stadtgebietes - mit Kennzeichnung des Bebauungsplanbereiches

Verfahrensvermerk B-Plan Nr. 170

Der katastermäßige Bestand am 31.03.1995 sowie städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Flensburg, den 3. 2. 1995

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 27.08.1995.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 09.07.1995 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.01.1996 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.11.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Ratsversammlung hat am 02.10.1996 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 03.11.1996 bis zum 03.12.1996 während der Dienstzeit öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 20.10.1996 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.

Am 14.05.1997 hat die Ratsversammlung beschlossen, den Planbereich zu erweitern.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.10.1997 erneut durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.12.1997 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan mit Begründung am 19.11.1997 erneut als Entwurf 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 17.12.1997 bis zum 29.01.1998 erneut während der Dienstzeit öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 04.12.1997 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.05.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.05.1998 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Am 06.07.1989 wurde der Satzungsbeschluss von der Ratsversammlung geändert.
Am 28.04.1994 hat die Ratsversammlung den Satzungsbeschluss vom 06.07.1989 aufgehoben und den Bebauungsplan mit Begründung erneut als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.06.1994 bis zum 01.07.1994 erneut während der Dienstzeit öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 21.05.1994 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 20.01.1995

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB vom 08.02.1995, dem Innenminister angezeigt worden.

Dieser hat mit Erläss vom 27.04.1995, Az: IV 800-95/1000, versichert, dass er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Flensburg, den 24.06.95

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

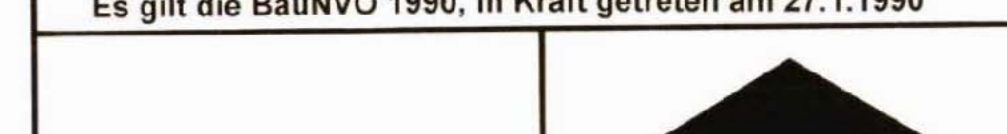
Flensburg, den 26. Juni 1995

Flensburg, den 14.07.95

Hinweis: "unter dieser Höhe" soll niedriger, "bis maximal 70 cm" soll höher sein.

B-Plan Nr. 170 Schäferweg/Langbergerweg

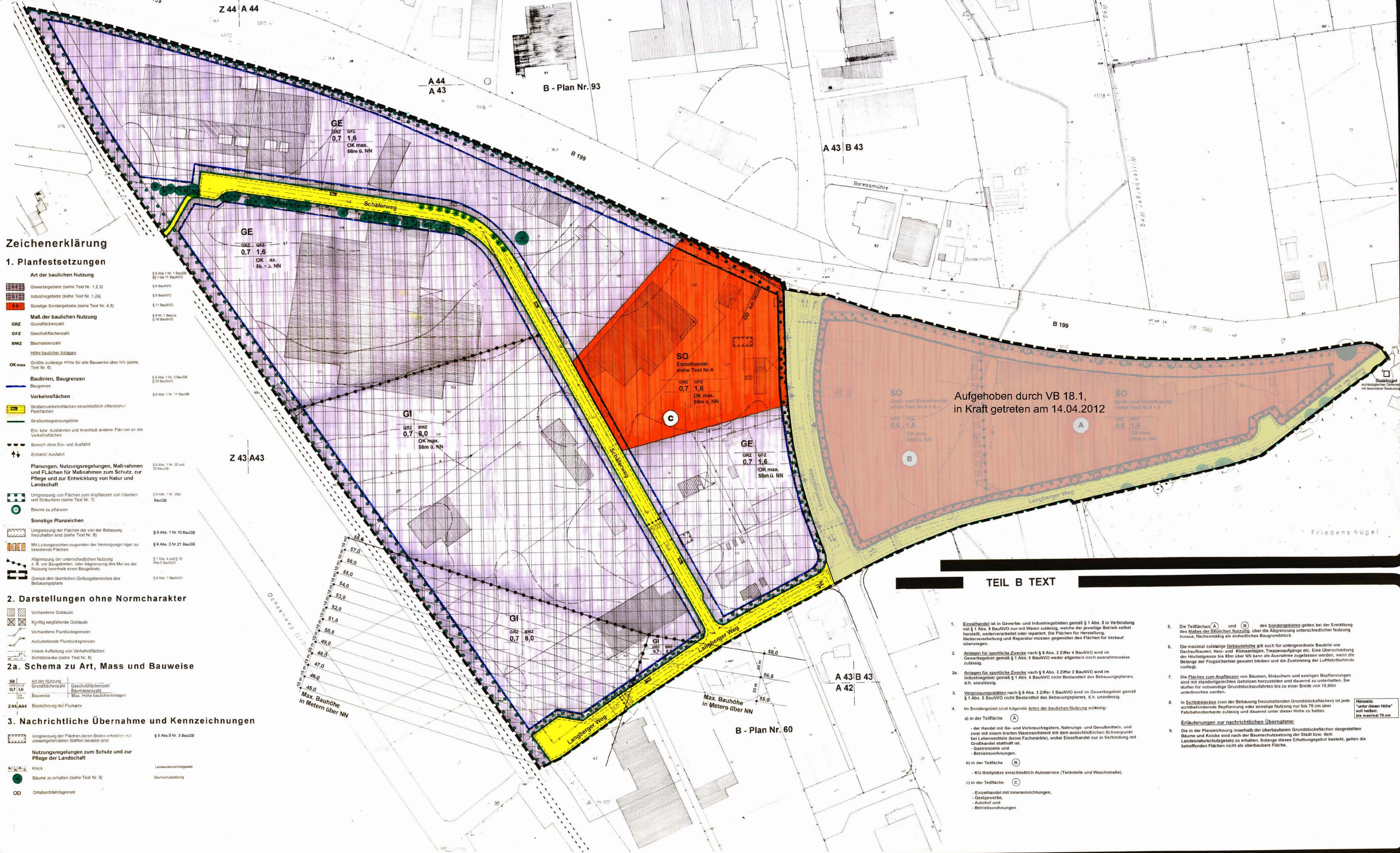
Es gilt die BauNVO 1990, in Kraft getreten am 27.1.1990



Maßstab 1:1000

November 94

TEIL A PLANZEICHNUNG



Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen

- | | |
|---|--|
| Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 9 Abs. 11 BauNVO |
| Gewerbegebiete (siehe Text Nr. 1.2.3) | § 9 BauNVO |
| Industriegebiete (siehe Text Nr. 1.2.4) | § 11 BauNVO |
| Sonstige Sondergebiete (siehe Text Nr. 4.5) | § 9 Nr. 1 BauGB
§ 10 BauNVO |
| Maß der baulichen Nutzung | |
| GRZ Grundflächenzahl | |
| GFZ Geschossflächenzahl | |
| BMZ Baumassenzahl | |
| Höhe baulicher Anlagen | |
| OK max. Größe zulässige Höhe für alle Bauwerke über NN (siehe Text Nr. 6) | |
| Baulinien, Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO |
| Verkehrsfächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Verkehrsflächen | |
| Ein- bzw. Ausfahrtes und Anschließ. anderer Flächen an die Verkehrsflächen | |
| Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| Einfahrt/ Ausfahrt | |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Text Nr. 7) | § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB |
| Bäume zu pflanzen | |
| Sonstige Planzeichen | |
| Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Text Nr. 8) | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |
| Mit Leistungswegen zugunsten der Versorgungsanlagen zu belastende Flächen | § 9 Abs. 2 Nr. 21 BauGB |
| Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung z. B. vor Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | § 1 Abs. 4 und 16 Abs. 3 BauNVO |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans | § 9 Abs. 7 BauNVO |

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Künftig wegfallende Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Aufzubauende Flurstücksgrenzen
- Innere Aufteilung von Verkehrsflächen
- Schutzzone (siehe Text Nr. 8)

2a. Schema zu Art, Mass und Bauweise

- | | | |
|-----------------|----------------------------|-----------------------------|
| GE | Art der Nutzung | Geschossflächenzahl |
| 0,7 | GRZ | Baumassenzahl |
| 1,6 | Bauweise | Max. Höhe baulicher Anlagen |
| Z44, A44 | Bezeichnung der Flurstücke | |

3. Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- Nutzungsregelungen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft**
- Landschaftsschutzgesetz
- Baumschutzsatzung
- Bäume zu erhalten (siehe Text Nr. 9)
- Ortsdurchfahrtsignale

TEIL B TEXT

1. Einzelhandel ist in Gewerbe- und Industriegebieten gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nur mit Waren zulässig, welche der jeweilige Betreiber selbst herstellt, weiterverarbeitet oder repariert. Die Flächen für Herstellung, Weiterverarbeitung und Reparatur müssen gegenüber den Flächen für Verkauf überwiegen.
2. Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO sind im Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
- 2a. Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO sind im Industriegebiet gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. unzulässig.
- 2b. Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. unzulässig.
4. Im Sondergebiet sind folgende Arten der baulichen Nutzung zulässig:
 - a) in der Teilfläche **(A)**
 - der Handel mit Ge- und Verbrauchsgütern, Nahrungs- und Genussmitteln, und zwar mit einem breiten Warensortiment mit dem ausschließlichen Schwerpunkt bei Lebensmittel (keine Fachmärkte), wobei Einzelhandel nur in Verbindung mit Großhandel statthaft ist,
 - Gastronomie und
 - Betriebswohnungen.
 - b) in der Teilfläche **(B)**
 - Kfz-Service einschließlich Autocare (Tankstelle und Waschstäbe).
 - c) in der Teilfläche **(C)**
 - Einzelhandel mit Inneneinrichtungen,
 - Gastgewerbe,
 - Autohof und
 - Betriebswohnungen.
5. Die Teilflächen **(A)** und **(B)** des Sondergebietes gelten bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung, über die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinaus, flächenmäßig als einheitliches Baugrundstück.
6. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt auch für untergeordnete Bauwerke wie Dachaufbauten, Herz- und Klimantennen, Treppenaufgänge etc. Eine Überschreitung der Höchstgrenze bis 80m über NN kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beiträge der Flugsicherheitsgewinn bleiben und die Zustimmung der Luftfahrtbehörde vorliegt.
7. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen herzustellen und dauernd zu unterhalten. Sie dürfen für notwendige Grundstückenfahrten bis zu einer Breite von 16,00m unterbrochen werden.
8. In Sichtdreiecken (von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen) ist jede sich hindernde Bepflanzung oder sonstige Nutzung nur bis 70 cm über Fahrbahnoberkante zulässig und dauernd unter dieser Höhe zu halten.
Hinweis: "unter dieser Höhe" soll niedriger, "bis maximal 70 cm" soll höher sein.
9. Die in der Planzeichnung innerhalb der überbauten Grundstücksflächen dargestellten Bäume und Kräuter sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt bzw. dem Landesnaturschutzgesetz zu erhalten. Solange dieses Erhaltungsgebot besteht, gelten die betreffenden Flächen nicht als überbaubare Fläche.