

STADT FLENSBURG

B-PLAN GEWERBEGEBIET KAUSLUND / WOHNGEBIET WASSERLOOS (NR.197/198)

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzung

- WA** Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete (siehe Text Nr. 1,5,14) § 4 BauNVO
- M** Mischgebiete § 6 BauNVO
- GE** Gewerbegebiete (siehe Text Nr. 2,3,11,12,13,15,16) § 8 BauNVO
- GRZ** Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 8 BauNVO
- GFZ** Geschosflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstgrenze
- Geschosflächen bezogen auf NN § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 8 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze**
Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 11
- Verkehrsfelder**
Straßenverkehrsflächen einschließlich öffentlicher Parkflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 8 BauNVO
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** § 9 Abs. 1 Nr. 11
- Ein- und Ausfahrt** § 9 Abs. 1 Nr. 11
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 8 BauNVO
- Privater Garten**
- Naturnahe Parkanlage (Ausgleichs- und Entwicklungsfläche, privat)**
- Natur- und Ausgleichsfläche / öffentlich**
- Spielplatz / öffentlich**
- Lärmschutzwand / öffentlich**
- Straßenbegleitgrün / öffentlich**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 8 BauNVO
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 8 BauNVO
- Bäume zu pflanzen**
- Knick zu erhalten**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauNVO
- Flächen für Wald** § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauNVO
- Sonstige Pflanzflächen**
- Finstrichtung**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen**
- Garagen (siehe Text Nr. 6,15)**
- Stellplätze (siehe Text Nr. 6,15)** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO
- Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsleiter zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO
- Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Öffentlichkeit und der Versorgungsleiter zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens** § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 7 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans** § 9 Abs. 7 BauNVO
- Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO Satteldach (siehe Text Nr. 4)**

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Künftig wegfallende Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Aufzubehaltende Flurstücksgrenzen
- Innere Aufteilung von Verkehrsflächen
- Sichtdreiecke
- Müllcontainer (siehe Text Nr. 6,15)

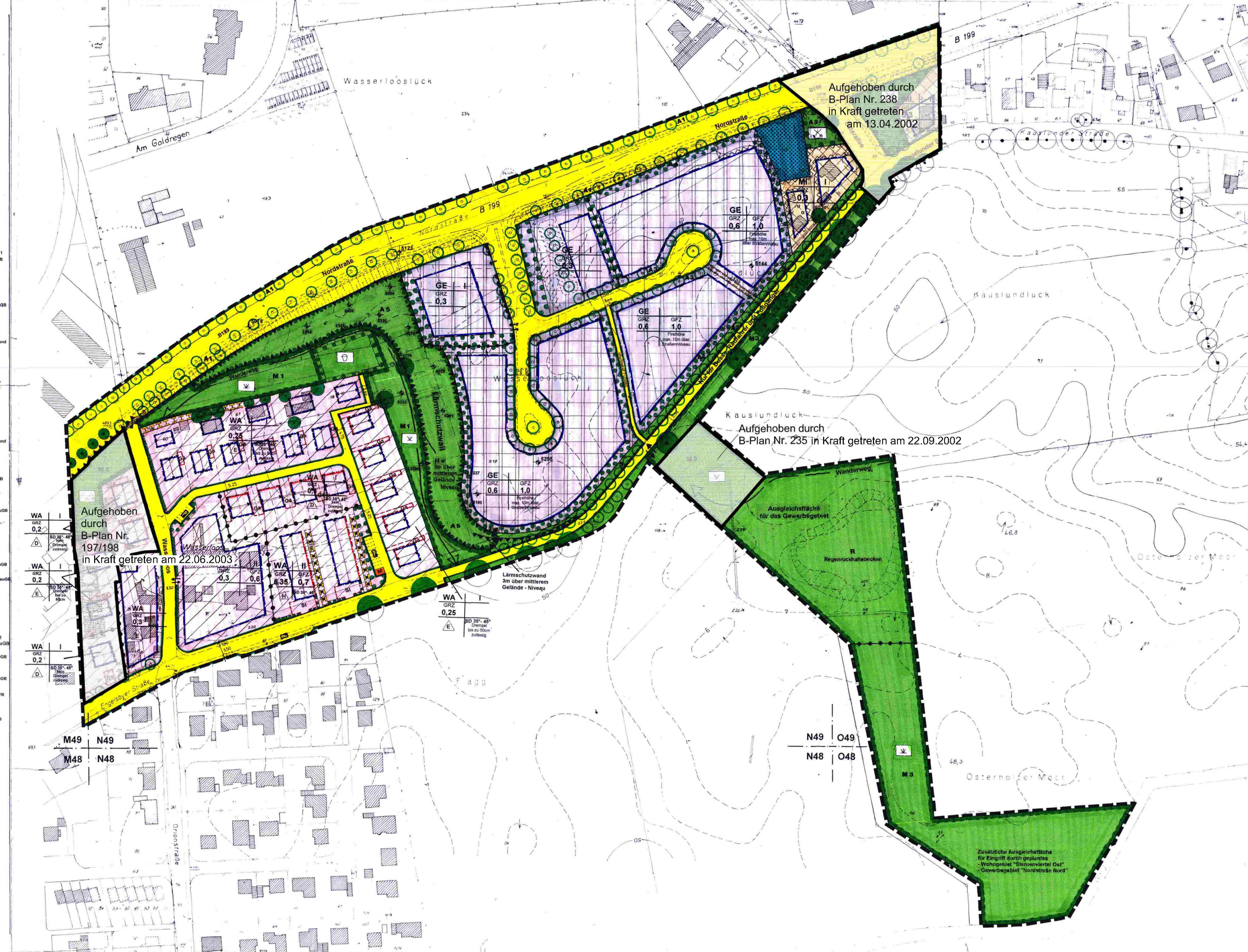
2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

WA	GRZ	GFZ	Art der Nutzung	Geschosse
WA	0,25		Art der Nutzung	Geschosflächenzahl
			Bauweise	Dachform, Dachneigung Nur: Höhe baulicher Anlagen

3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- Bäume zu erhalten**
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Waldschutzstreifen)** § 9 (8) LWO
- Regenrinnalbecken**

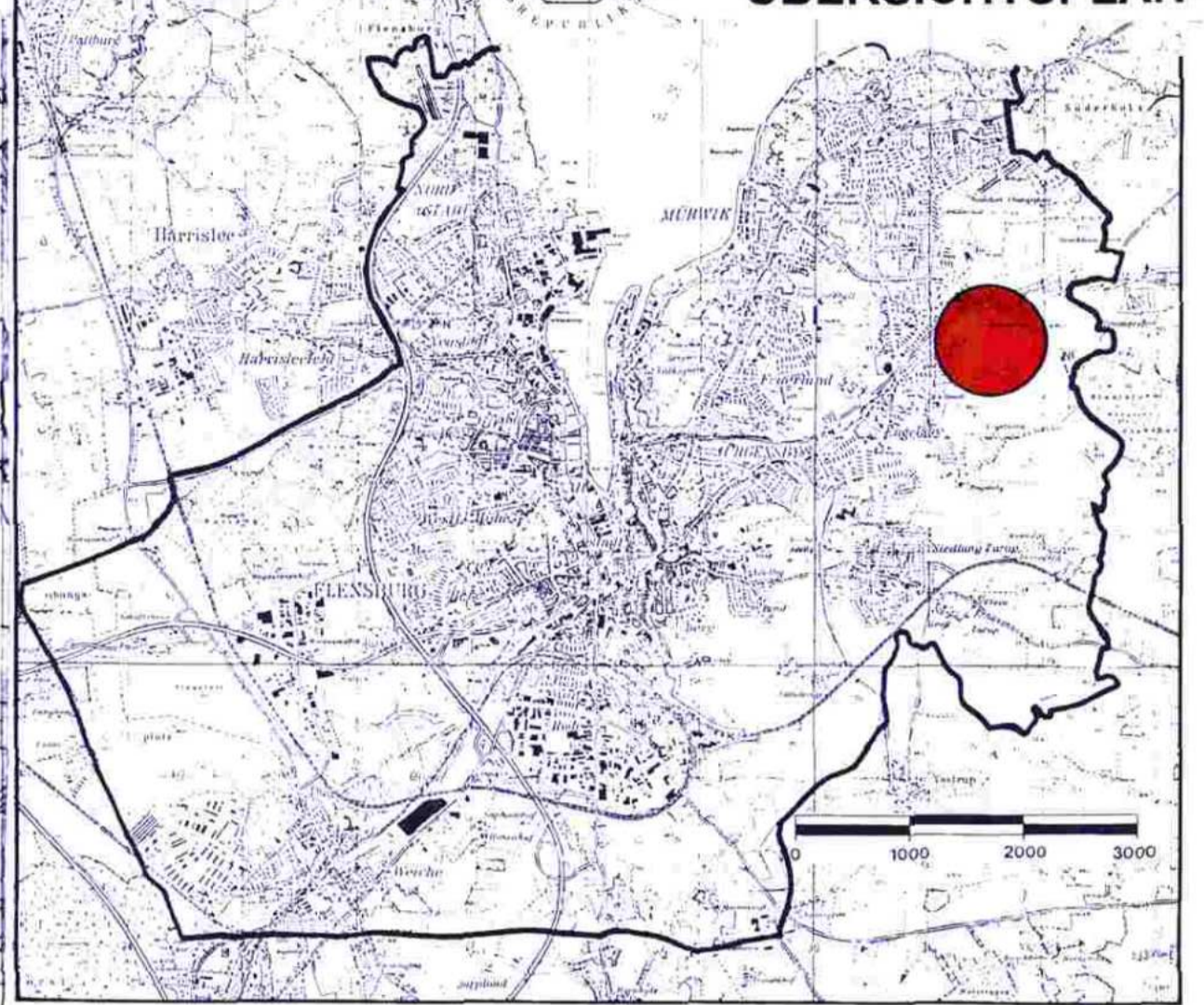
TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

- 1.a) **ALLEMGEHEINEN WOHNGBIET** WA sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 1.b) **ALLEMGEHEINEN WOHNGBIET** WA sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Tankstellengemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d.h. unzulässig.
- 2) **ENZELHANDEL** ist im **GEWERBEGEBIET** gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nur mit Waren zulässig, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen. Unzulässig ist der Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs, dazu zählen z. B.:
 - Nahrungsmittel, Getränte, Tabakwaren,
 - Drogenartikel, Reinigungsmittel,
 - kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel,
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen,
 - Kurz- und Papierenwaren.
- 3) Im **GEWERBEGEBIET** GE dürfen nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die durch bauliche Ausbildung gewährleisten, dass die in Richtung auf die angrenzende Wohnbebauung immissionswirksamen, lärmbezogenen Schalleistungspegel gemäß DIN 18055:
 - tags: max. 60dB (A)^m
 - nachts: max. 45dB (A)^mbetragen. Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen ist zum Schutz vor Verkehrsmissionen oberhalb des Erdgeschosses an den der Lärmquelle zugewandten Außenbauteilen folgendes Schalldämmmaß einzuhalten:
 $R'_{w, res} \geq 30dB (A)_{m^2}$
- 4) Neben der festgesetzten Dachform SD (Satteldach) sind auch Pultdächer mit einer Neigung von mind. 25° zulässig. Sonstige abgewinkelte Dachformen sind unzulässig.
- 5) In den mit WA gekennzeichneten Flächen ist eine Erdgeschosfußbodenhöhe von max. 40 cm über Straßenreize zulässig.
- 6) Auf den Baugrundstücken mit Festsetzungen für GARAGEN bzw. STELLPLATZE sind außerhalb dieser festgesetzten Flächen keine Garagen oder Stellplätze zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei Wohnungen darf außerdem ein Stellplatz oder eine Garage auch innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen erstellt werden.
- 7) **WERBEANLAGEN** sind ausschließlich an der Stelle der Leistung bis zur Traufhöhe als betriebsliche Schriftzüge, filigrane Einzelbuchstaben oder Firmensignets bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die Aufstellung von Sammelwerbeträgern im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen bleibt davon unberührt. Licht-, Leucht- und andere Werbungen ist an der Nordstraße nur im Abschnitt des Einmündungsbereiches zulässig.
- 8) Stellplätze von CONTAINERN und MÜLLBEHÄLTERN sowie zur Warenteilung sind, durch Wände oder Anpflanzungen gegenüber öffentlichen Flächen abzusichern. Auf Flächen, die mit einem Anpflanzgebot belegt sind, sind derartige Stellplätze ausgeschlossen.
- 9) Innerhalb der entsprechend § 9 (1) 25a BauNVO festgesetzten mit A1 bis A5 gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische standortgerechte Holzarten zu verwenden.
 - A1 Alleebepflanzung Nordstraße (B199) hochstämmige Linden mit Pflanzabstand 10-15m.
 - A2 Alleebepflanzung Kauslunder Straße hochstämmige Hausbuchen mit Pflanzabstand 9m
 - A3 Alleebepflanzung Erschließungsstraßen im GE-Gebiet hochstämmige Stieleichen mit Pflanzabstand 15 m.
 - A4 Waldrandartige dichte Schutzbepflanzung mit Sträuchern und hochstämmigen Einzelbäumen.
 - A5 Anpflanzgebot mit heimischen Holzarten
- 10) Innerhalb der entsprechend § 9 (1) 20 BauNVO festgesetzten mit M1 bis M3 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzunehmen:
 - M1 Herstellung einer Streuobstwiese mit einem Obstbaum je 100 m².
 - M2 Heimische Holzarten
 - M3 Sukzessionsflächen mit Verdunstungs- und Versickerungsbecken einschließlich aufstehendem Graben.
- 11) Für jeweils 4 Stellplätze im Gewerbegebiet GE ist ein einheimischer Laubbau anzupflanzen (Baumscheibe mindestens 12 m²).
- 12) Die seitlichen GRUNDSTÜCKSGRENZEN im Gewerbegebiet GE sind mit Knicks auf einer 3 m breiten Grundfläche zu bepflanzen.
- 13) Im Gewerbegebiet sind ZÄUNE oder ähnliche GRUNDSTÜCKSGRENZUNGSRECHEN technischer Art zu betonen. Sie müssen an der Straßenseite einen Abstand in Höhe des Zaunes von der Grundstücksgrenze einhalten.
- 14) Auf den WOHNGRUNDSTÜCKEN ist straßenbezogen ein einheimischer Laubbau oder Obstbaum anzupflanzen.
- 15) Im allgemeinen Wohngebiet WA sind NEBENANLAGEN wie Carports, Schuppen, Garagen, Müllsammelstellen an den Fassaden, soweit sie außerhalb der überbaubaren Flächen liegen zu begrünen.
- 16) Im allgemeinen Wohngebiet WA dürfen die Gebäude der NEBENANLAGEN im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO eine Höhe von 2,00 m und eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten.

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Der vorläufige Bestand am 10.12.1997...
Flensburg, d. 6.12.98
Reg. Verm. Rat z. A.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 04.1997
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen vom 02.06.1997 erfolgt.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.06.1997 durchgeführt worden.
Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Ratversammlung hat am 11.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.06.1997 bis zum 31.07.1997 während der Dienstreife 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 13.06.1997 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Ratversammlung hat am 13.06.1997 erneut als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.07.1997 bis zum 31.07.1997 während der Dienstreife 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 20.07.1997 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung noch einmal geändert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.07.1997 bis zum 31.07.1997 während der Dienstreife 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 07.08.1997 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.
Die Ratversammlung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Bürger öffentlich bekanntgemacht am 15.01.1998 gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.
Die Ratversammlung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Bürger öffentlich bekanntgemacht am 15.01.1998 gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.
Dieser hat den Bebauungsplan mit Erläuterungen gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 15.01.1998, beim Innenministerium beantragt.
Flensburg, 23.02.1998
Dieser hat den Bebauungsplan mit Erläuterungen gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 15.01.1998, beim Innenministerium beantragt.
Flensburg, 30.12.98
Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstreife von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.10.1998, öffentlich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Darlegung der Verläufe von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristen und Entschuldigungsgründe (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Bekanntmachung des § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum 11.10.1998, in Kraft getreten.
Flensburg, den 11.10.1998.

HINWEIS:

Für diesen Bebauungsplan liegt der Grünordnungsplan Kauslund zugrunde.

Satzung der Stadt Flensburg über den Bebauungsplan Gewerbegebiet Kauslund / Wohngebiet Wasserloos (Nr.197/198)

Gebietsumschreibung:

- Im Norden der Nordstraße (B199).
- Im Osten der östl. Grenze des Flurstücks 3 der Flur O48.
- Im Süden der Kauslunder Straße und einem ca. 35m breiten und ca 300m langen Geländestreifen, der von der Kauslunder Straße Richtung Süden zum Nordostkie des Osterholzer Weges verläuft.
- Im Westen der westlichen Grenze des Flurstücks 222 der Flur N49

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902) in Verbindung mit dem BauGB-Maßnahmen-gesetz in der ab 01.05.1993 geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11.07.1994 (GVBl. Schl.-M. S. 221) und nach § 8 Abs. 1 Satz 4 BVerfSchG i. d. F. vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 899), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458) in Verbindung mit der Kostenersatzungsbestimmungen vom 04. 04. 1995 wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom 15.01.1998 und mit Genehmigung des Innenministeriums folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 197/198, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Es gilt die BauNVO 1990, in Kraft getreten am 27.1.1990

