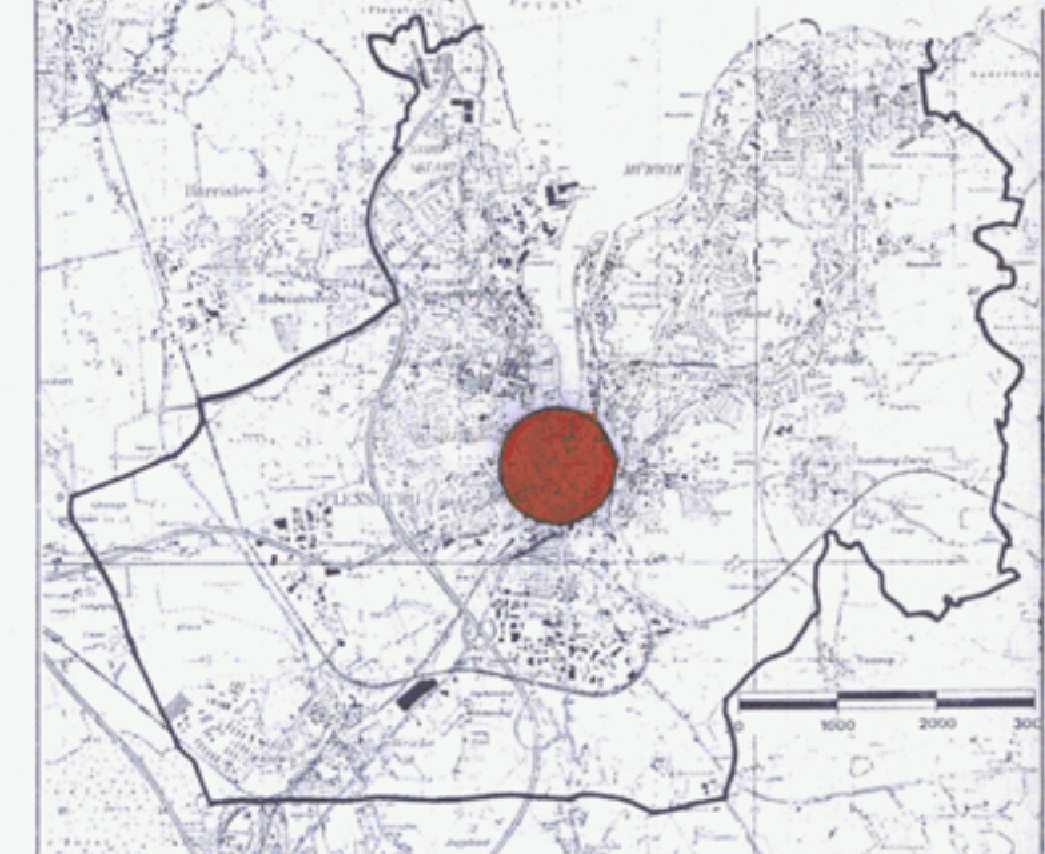


BEBAUUNGSPLAN ZOB/HOLM · 204 · STADT FLENSBURG

TEIL A - PLANZEICHNUNG

ÜBERSICHTSPLAN



TEIL B - TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Im Kerngebiet (MK I) sind Tankstellen nach § 7 Abs. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO nicht zulässig.
- Aufgehoben durch die 1. vereinfachte Änderung**
- 1.3 Die zulässige Geschosshöhe ist gemäß § 21 a Abs. 8 BauNVO um die Fläche zulässiger Stellplätze zu erhöhen, die unter der Gebäudemasse hergestellt werden. Hierbei sind pro Stellplatz maximal 30 m² anrechenbar.
- 1.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt auch für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlagen, Maschinenräume, Treppenaufgänge etc. Diese gilt nicht für eine statische Beseitigung des unmittelbaren Eckbereiches Süderhofendens/Nikolaistraße durch eine Foppel, ein Torchen etc.
2. Bauweise
 - 2.1 Bei Bauelementen kann ausnahmsweise nach § 31 Abs. 1 BauNVO ein Vor- und Zurechnen von Bauelementen mit maximal 5 m zugelassen werden, wenn die Bauelemente vom betreffenden Bauelementer auf mindestens der Hälfte seiner Frontlänge angebracht sind.
 - 2.2 Von der geschlossenen Bauweise können als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauNVO in den inneren Grundstücksbereichen, für die eine Geschosshöhe von maximal 8 m festgesetzt ist, Abweichungen zugelassen werden.
3. Nebenanlagen
 - 3.1 Im Kerngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Genehmigungsrechtliche Nebenanlagen gemäß § 18 BauNVO bleiben davon unberührt.
 - 3.2 Im Kerngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer baulichen Höhe von max. 3,0 m zulässig.
4. Stellplätze und Garagen
 - 4.1 Stellplätze und Garagen sind - sofern nicht gesondert festgesetzt - nur innerhalb der auf den Grundstücken festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 4.2 Die der Versorgung des Kerngebietes dienenden notwendigen Stellplätze sind in den ausgewiesenen Parkhäusern unterzubringen, sofern nicht gesondert Festsetzungen getroffen sind.
5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 - 5.1 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können aufgrund baulicher Anordnung auf den Grundstücken verschoben werden, wenn betriebstechnische Gründe dies erfordern.
 - 5.2 Auf dem Grundstück Nikolaistraße 9 ist in der Baulinie eine 20 m große Fläche für einen Mehrzweckparkplatz der Stadtwerke Flensburg GmbH für die Versorgung mit Strom erforderlich.
6. Gestalterische Festsetzungen gemäß Landesbauordnung
 - 6.1 In den mit "BD" gekennzeichneten Baugebieten sind nur Satteldächer oder Mansarddächer zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 35° betragen. Für untergeordnete Bauelemente können Ausnahmen gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden, die für das Stadtbild typische Satteldächer nicht anwendbar sind.
 - 6.2 Für die Belichtung des Dachtraumes sind straßenseitig nur ortstypische Dachaufbauten wie Schuppen, Stängengebäude oder Zwerchhäuser zulässig.
 - 6.3 Die Standorte von Müllbehältern, Containerfeldern für die Lagerung von Waren sind mit Wänden oder Anpflanzungen gegenüber öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen.
 - 6.4 Für die Befestigung der Stein- und Parkplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich wasserundurchlässige Decken, Pflasterungen aus Natursteinen, Pflasterklinker und Betonpflaster zulässig.
7. Lärmschutz
 - 7.1 Bei Gebäuden entlang der Süderhofendens und in den Einmündungsbereichen der Angerburger Straße (bis incl. Angerburger Straße 23, Nikolaistraße bis incl. Nikolaistraße 12,3) und der Rathaustraße (bis incl. Rathaustraße 3) sind zum Schutz der Wohnbevölkerung und der Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind (§ 2 Abs. 7 LBO) Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm aus der Straße (Lärmwälle) zugewandten Außenbereiche der Baulinien vorzusehen. Dabei sind folgende Mindestwerte der Luftschalleistungsdichten (Schalleistungsdichte K_{v,ref}) gemäß DIN 4109 an den Außenbauteilen einzuhalten:
 - Aufenthaltsräume in Wohnungen: 50 dB
 - Büroräume und ähnliche Übernahmen: 48 dB
 - 7.2 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen
 - 8.1 Hochwasserschutz
 - in der mit H gekennzeichneten Fläche (Hochwassergefahr) sind Schütz- und Klinkerzonen sowie hochwasserempfindliche Vor- und Entsorgungsanlagen erst oberhalb von 3,8 m über NN zulässig bzw. es müssen technische Vorrichtungen zum Einbringen des Hochwassers getroffen werden. Gebäude sind gegen Wellenschlag und Unterspülung zu sichern. Für konkrete sind Fachgutachten vorzulegen.
 - 8.2 Erhaltungsgebiet
 - in dem festgesetzten Erhaltungsgebiet bedürfen alle Abrüche, Umbauten und Änderungen von baulichen Anlagen und Nutzungsänderungen von Gebäuden die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, der Genehmigung gemäß § 172 BauNVO, insbesondere wenn
 - sie in Zusammenhang mit eingetragenen "Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung" im Ensemble stehen und sind
 - die Gebäude Holm 81, 85, 89, 83, Sudermarkt 2 - 4 in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege als "erhaltenswerte Kulturdenkmäler" dargestellt sind,
 - sie für den Bestand der Holm- und den Sudermarkt maßgebend sind,
 - die Grundstücke Holm 47 bis 51 die typische Flensburger Grundstücks- und Hofstruktur repräsentieren.
 - 8.3 Das gesamte Baugebiet liegt unter der Baugestaltungssatzung "Altstad" und der Erhaltungsplanung der Stadt Flensburg.
9. Hinweise
 - 9.1 Die Ver- und Entsorgungsleitungen der Leitungsanlagen wie z.B. Stadtwärme, Telefon, Entwässerung etc. werden in öffentlichen Straßennähe bzw. in öffentlichen Flächen untergebracht.

VERFAHRENSVERMERKE

Der letztendliche Bestand am 10.08.2012 wurde gemäß den Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung durch die Ratssitzung der Stadt Flensburg am 23.08.2012 festgestellt.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratssitzung vom 21.05.1992. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 27.05.1992 erfolgt.

Die förmliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist am 11.05.1993 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.04.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Ratssitzung hat am 30.03.1994 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 19.04.1993 bis zum 19.05.1993 während der Dauer der öffentlichen Auslegung die öffentliche Auslegung in dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 06.06.1993 in den Flensburger Tageszeitungen bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung erneut geändert worden. Die Ratssitzung hat den Bebauungsplan am 27.03.1994 erneut als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.1994 bis zum 24.05.1994 erneut während der Dauer der öffentlichen Auslegung die öffentliche Auslegung in dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 13.04.1994 in den Flensburger Tageszeitungen bekannt gemacht worden.

Die Ratssitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.03.1994 geprüft. Das Ergebnis ist folgendes: Abschließend wurde der Bebauungsplan beschlossen, der in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.03.1994 von der Ratssitzung als Satzung beschlossen und die Begründung gebildet wurde.

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauNVO am 22.01.1997 dem Innenminister eingereicht worden.

Dieser hat mit Urteil vom 25.01.1997, Az. 13 B 1/97, entschieden, daß er seine Vertretung von Rechtsvorschriften geltend macht.

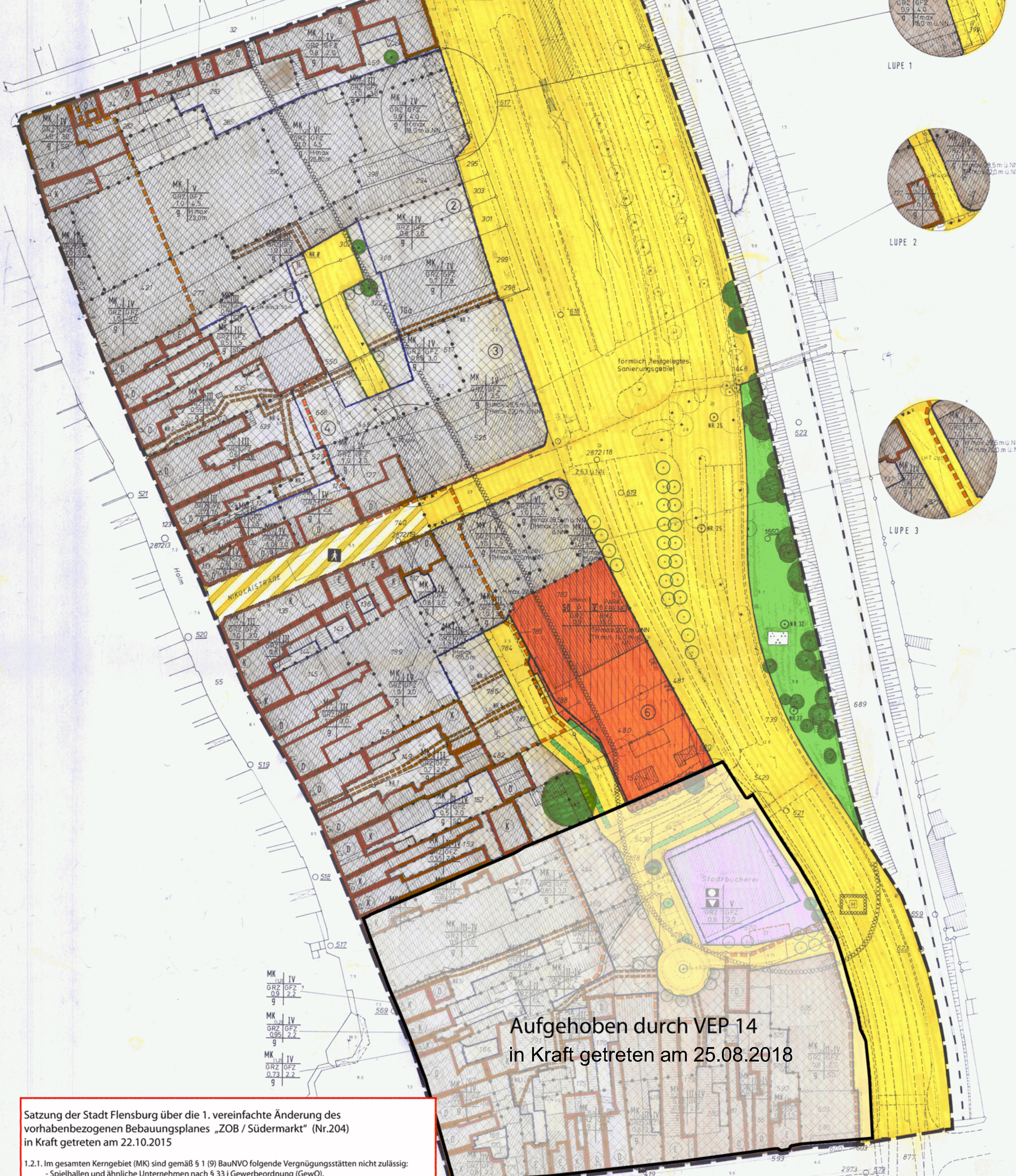
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einsehbar werden kann und über den Inhalt Auskünfte zu erhalten sind, sind am 17.05.1997, 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 des 215 Abs. 3 BauNVO und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erwerbsansprüchen (§ 14 BauNVO) hingewiesen worden. Auf die Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 15.05.1997 in Kraft getreten.

Flensburg, 16.08.1997.

MK I	II	MK III	IV
GRZ 1,0	GFZ 2,0	GRZ 1,0	GFZ 3,0
9	9	9	9



**Aufgehoben durch VEP 14
in Kraft getreten am 25.08.2018**

Satzung der Stadt Flensburg über die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ZOB / Südermarkt“ (Nr.204) in Kraft getreten am 22.10.2015

1.2.1. Im gesamten Kerngebiet (MK) sind gemäß § 1 (9) BauNVO folgende Vergnügungsgestaltungen nicht zulässig:
- Spielhallen und ähnliche Unternehmen nach § 33 i Gewerbeordnung (GewO),
- Lotterien, Glücksspiele nach § 33 h Gewerbeordnung GewO)

1.2.2. Im gesamten Kerngebiet (MK) sind gemäß § 1 (9) BauNVO folgende Vergnügungsgestaltungen und Gewerbebetriebe nicht zulässig:
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sonstige Betriebe mit Sextarbeitellung (Sex- und Pornokinos, Table Dance Bar, Strippteaseloale u.s.w.)

1.2.3. Das vorhandene Casino im Bereich Süderhofendens genießt Bestandschutz. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlage sind gem. § 1 (10) BauNVO allgemein zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzungen

1.1. Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung	1.1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	1.1 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
Kerngebiete (siehe Text Nr. 1.1 - 1.2)	MK	MK I bis MK IV
Sondergebiete	SO	MK V bis MK VIII

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundstückszahl	1.1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO	1.1 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO
Baumassensatz	GRZ	GFZ
Höhe baulicher Anlagen	BH	TH
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	B	B
Geschlossene Bauweise	G	G
Baugrenze	BG	BG
Baumlinie	B	B

1.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtung für öffentliche Verwaltungen	1.1 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO
Einrichtung kultureller Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen <td>K</td>	K
Verkehrflächen	1.1 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
Verkehrflächen	V
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung	V
Zweckbestimmung Fußgängerzone	F

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugewiesen der Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Leitungsrechten zugewiesen der Öffentlichkeiten zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugewiesen der Anlagen des Flurstücks 421 zu belastende Flächen

Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung z.B. vor Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes

Künftig fortfallende Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Aufzubewahrende Flurstücksgrenzen

Äußere Aufteilung von Verkehrsflächen

Mauer

Ankanten

Durchfahrten

LH LH § 4.10

Kennzeichnung der Standorte, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (mit den Nummern 1 - 4)

Holm 15
Dampfabriebel, chemische Reinigung, Getriebel

Süderhofendens 10
Oberirdische Lagerung von Benzin, Autowaschplatz, Parkhaus

Süderhofendens 14-16
Tankstelle, Autopflegeverwerkstatt

Holm 19/21

3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Hochwasserschutzgebiet

Bäume zu erhalten

Schutzgebiete: hier Naturdenkmal

Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung

Kulturdenkmal

Erhaltenswerte bauliche Anlage gemäß Erhaltungsplanung

Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung

Zweckbestimmung Grenzlinie, z.B. Nr. 26

2a. Schema nach Art, Maß und Bauweise

Art der Nutzung	Maß	Bauweise	Max. Höhe baulicher Anlagen	Max. Geschosshöhe
MK I	GRZ 1,0	GFZ 2,0	9	SD
MK II	GRZ 1,0	GFZ 2,0	9	SD

3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

5	Süderhofendens 22	Autosammelplatz, Autostellplatz, Tankstelle
6	Süderhofendens 30,32,34	Autohandel, Kfz-Werkstätten, Schadenfall

Satzung der Stadt Flensburg über den Bebauungsplan ZOB/HOLM - Nr. 204 -

Gebietsbeschreibung

- im Norden: Rathaustraße
- im Osten: Bahndamm
- im Süden: Angerburger Straße
- im Westen: Holm

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.F.v. vom 08. Dezember 1986 (BGBI. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBI. S. 1189), sowie nach § 12 der Landesbauordnung in der Fassung vom 11.07.1994 (GVBl. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Ratssitzung vom 26.07.1995 und mit Genehmigung des Innenministers und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 204, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990, in Kraft getreten am 27.01.1990.

Maßstab 1:500
0 50 100 m