

STADT FLENSBURG

BEBAUUNGSPLAN "AN DER MÜHLENBEK" (NR. 217)

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzungen

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO |
| WR Reine Wohngebiete (siehe Text Nr. 1a, b, c) | § 3 BauNVO |
| Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO |
| GRZ Grundflächenzahl | |
| GFZ Geschosflächenzahl | |
| Zahl der Vollgeschosse: | |
| II als Höchstgrenze | |
| D Ausgebautes Dachgeschos, zulässig als Vollgeschos | |
| OK max. Höhe baulicher Anlagen | |
| Größe zulässige Gebäudehöhe (siehe Text Nr. 1 c) | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | |
| E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
| o offene Bauweise | |
| Baugrenze | |
| F Firstrichtung | |
| Verkehrsflächen | |
| o Straßenverkehrsflächen einschließlich öffentlicher Parkflächen | |
| o Straßenbegrenzungslinie | |
| o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einschließlich öffentlicher Parkflächen | |
| V Verkehrsberuhigter Bereich | |
| o Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 25 |
| o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| Grünflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 16 |
| o Grünflächen (privat) | |
| o Natur- und Ausgleichsfläche | |
| 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 und Abs. 4 BauGB |
| M Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Text Nr. 4c) | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Text Nr. 4b) | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| o Bäume zu pflanzen | |
| Sonstige Planzeichen | |
| o Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | |
| o Gemeinschaftsstellplätze | |
| o Mit Geh- und Leitungsrechten und mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen | |
| o Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 8 BauNVO |
| o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans | § 9 Abs. 7 BauGB |
| Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO | |
| SD / WD Satteldach / Walmdach (siehe Text Nr. 5) | |
| o Zaun zu setzen (siehe Text Nr. 6) | |

2. Darstellungen ohne Normcharakter

| | |
|--|--|
| o Vorhandene Gebäude | |
| o Künftig wegfallende Gebäude | |
| o Vorhandene Flurstücksgrenzen | |
| o Innere Aufteilung von Verkehrsflächen | |
| o Mülltonnenstandplatz | |
| o Wertstoffsammlbehälter | |
| (A) - (G) Nutzungsordnung | |
| o 52 Bezeichnung der Flurkarten | |

2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

| | | | | |
|--------------------------|---------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|
| WR II | OK max. 13,00 m | Art der Nutzung | Geschosse | Größe zulässige Gebäudehöhe |
| GRZ GFZ | | Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl | |
| o SD/WD 40° - 45° | Drempel max. 0,50 m | Bauweise | Dachformen, Dachneigung | |

3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

| | |
|--|--|
| o Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts | |
| L Landschaftsschutzgebiet | Landschaftsschutzverordnung der Stadt Flensburg vom 03.03.1978 |
| o Waldschutzzreifen | § 32 (6) LWaldG |

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Im REINEN WOHNGEBIET (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Ausnahmen nach § 3 (3) 1 BauNVO
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Bisherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d. h. unzulässig.
- b) In den mit WR I + D, E/D (Einzelhäuser / Doppelhäuser) und WR II o (offene Bauweise) festgesetzten Bereichen sind entsprechend § 9 (1) 6 Baugesetzbuch nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
- c) Die angegebenen max. Gebäudehöhen beziehen sich auf die angrenzenden Erschließungsstraßen.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO dürfen eine Höhe von max. 3,0 m und eine Grundfläche von max. 15,00 m² nicht überschreiten.

3. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen dürfen, wenn nicht gesondert ausgewiesen, nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen

- a) In den Vorgärten ist ein Laubbäum oder Obstbaum als Hausbaum zu pflanzen.
- b) Im Bereich der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Grundstücke durch Pflanzung von Hecken (bei geschrittenen Hecken ist die Höhe mindestens 1,00 m, maximal 1,50 m) straßenseitig, gegenüber den Gemeinschaftsstellplätzen und den Gehwegen einzufassen. Statt Hecken können auch Trockenmauern gesetzt werden (maximale Höhe 0,75 m). Andersartige Einfriedigungen (Zaune) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Im Bereich der E/D, südlich und westlich der Planstraße können die Grundstückseinfassungen für erforderliche Zuwegungen, je Grundstück einmal, bis zu einer Breite von 2,50 m unterbrochen werden.

c) Innerhalb der entsprechend § 9 (1) 15 + 20 BauGB festgesetzten und gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzunehmen:

M - Sukzession

Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO

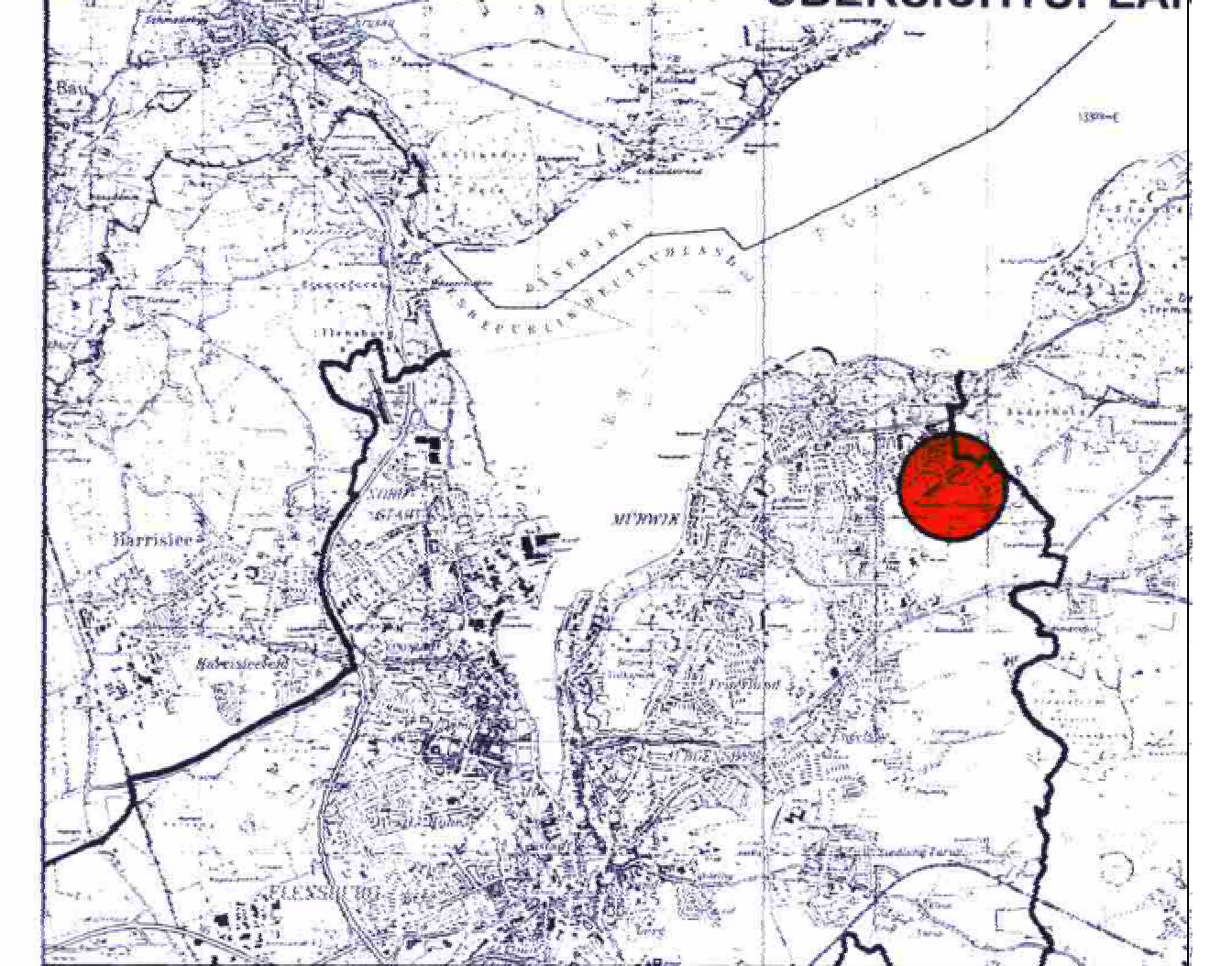
5. Dachformen

Neben den festgesetzten Dachformen sind auch Pultdächer mit einer Neigung von mind. 30° zulässig. Sonstige abgewandte Dachformen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagenbauten.

6. Grundstückseinfriedigung

Die Grundstückseinfriedigung gegenüber der Natur- und Ausgleichsfläche ist durch einen min. 1,50 m, max. 1,80 m hohen feststehenden Maschendrahtzaun herzustellen.

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Der katastermäßige Bestand am 18. 11. 1996 sowie die städtebaulichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 15. 10. 1997

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 27. 02. 1997.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 03. 05. 1997 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04. 03. 1997 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02. 05. 1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bauausschuß hat am 22. 04. 1997 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 13. 05. 1997 bis zum 27. 05. 1997 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 03. 05. 1997 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.

Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21. 06. 1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21. 08. 1997 von der Ratversammlung in Sitzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg, den 23. 10. 97

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

Dieser hat mit Erlaß vom 29. 01. 1998, Az.: IV 812/97 (S. 12) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Flensburg, den 11. 02. 1998

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

Flensburg, den 16. Februar 1998

Oberbürgermeister

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 20. 02. 1998 ortsüblich bekanntgemacht 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. 1 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am 21. 02. 1998 in Kraft getreten.

Flensburg, den 02. 03. 1998

Satzung der Stadt Flensburg

über den Bebauungsplan "An der Mühlenbek" (Nr. 217)

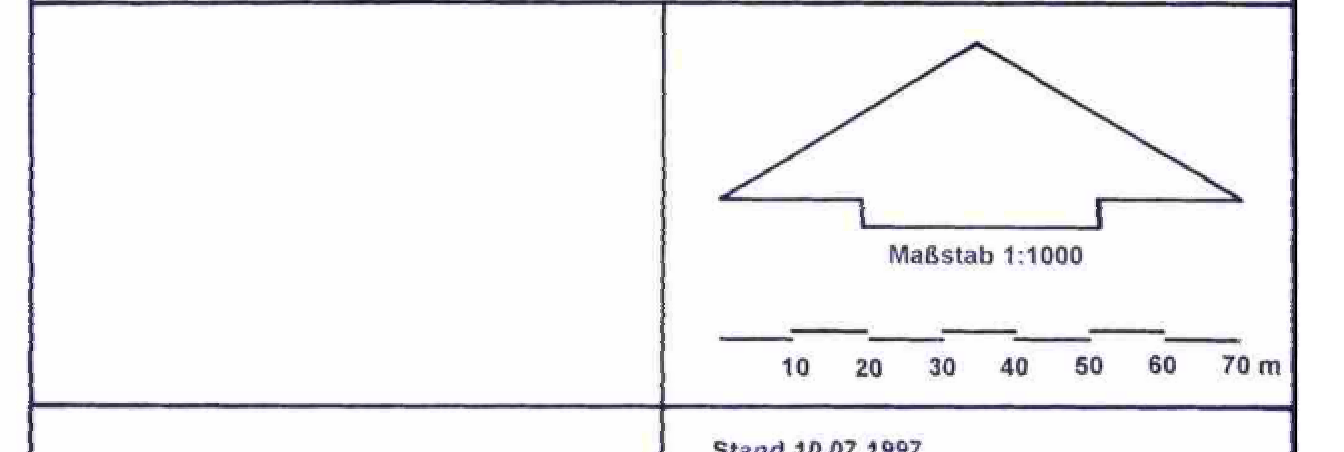
Gebietsumschreibung

| | |
|-------------|---|
| - im Norden | von Tremmerupweg und der Stadtgrenze (nordöstliche Grenze des Flurstückes 86 der Flur O 52) |
| - im Osten | von der Zufahrt zum ehemaligen Fernmeldesektor 71 |
| - im Süden | durch die Mühlenbek, einem Graben ca. 120 m südlich vom Tremmerupweg |
| - im Westen | durch eine Linie in südlicher Richtung ausgehend im Bereich des Hauses Tremmerupweg 9 bis zur Mühlenbek |

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049), in Verbindung mit dem BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) und nach § 8a Abs. 1 Satz 4 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458) in Verbindung mit der Kostenerstattungsbeitragsatzung vom 3. April 1995 wird nach Beschlußfassung durch die Ratversammlung am 21. August 1997 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 217 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

HINWEIS:
Für diesen Bebauungsplan liegt der Grünordnungsplan "An der Mühlenbek" vor.

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27. 1. 1990



Stand 10.07.1997