DER 1. ÄNDERUNG: II.b) NORDWESTLICHER BEREICH

# TEILPLAN - B - ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 226



Die festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen in den Baugebieten dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen überschritten werden. Es gelten die Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO.

1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) - \$4 BauNVO a) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA, offene Bauweise, Einzelhäuser, Doppelhäuser) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. b) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig: 1. Gartenbaubetriebe

3 MISCHGEBIETE (MI) - § 6 BauNVO a) In den Mischgebieten (MI-Nr. A.37, A.38, A.39 und A.40) sind entsprechend

§ 1 Abs. 7 Nr.2 BauNVO unzulässig: 1. Gartenbaubetriebe Tankstellen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Ausnahmen WA Nr. A.11, A.23, B.01, B.02 sind bei eingeschossiger Bauweise Daehnergungen bis 55° zulässig. Die Drempelhöhe ist dann auf 9,80 m begrenzt. Die festgesetzten Höhenbeschränkungen sind

A.16, A.17, A.18, A.19, A.20, A.24, A.25, A.26, A.27) dürfen die rückwertigen Baugrenzen durch Wintergärten oder eingeschossige Anbauten bis zu 3,00m überschritten werden. Die Wintergärten dürfen eine Grundfläche von max. 15 gm/Wohneinheit erreichen. .2 Erker, Überdachungen für Hauszugänge und Balkone sind nicht an die Baulinien/Baugrenzen gebunden und dürfen sie bis zu 1,50 m überschreiten.

a) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Nr. A.05, A.06, A.07, A.08, A.09, A.10, A.14, A.15, A.16, A.17, A.18, A.19, A.20, A.24, A.25, A.26, A.27) mit Festsetzungen Hausgruppen sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude länger als 50 m zulässig. b) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Nr. A.11, A.23, B.01, B.02) mit Festsetzungen Hausgruppen sind abweichend von der geschlossenen Bauweise Gebäude ohne Grenzabstände zulässig, um Gartenhof- und Atriumhäuser

## 3. NEBENANLAGEN - § 14 ABS. 1 BauNVO

Die Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO sind zwischen der straßenseitigen Baulinie/Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Gartengeräteräume bzw. Kellerersatzräume sind grundsätzlich in Verbindung mit den Carports/Garagen anzuordnen.

4.1 Die Carports/Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Nr. A.05) mit Festsetzungen für Hausgruppen müssen so angeordnet werden, daß für je 2 Hausgruppeneinheiten die Carports/Garagen zu einem Baukörper zusammengefaßt

4.2 Auf den Baugrundstücken in Allgemeinen Wohngebieten (WA-Nr. A.05, A.06, A.07, A.08, A.09, A.10, A.14, A.15, A.16, A.17, A.18, A.19, A.20, A.24, A.25, A.26, A.27) mit Festsetzung Hausgruppen für Carports/Garagen sind außerhalb dieser festgesetzten Flächen keine Carports/Garagen zulässig.

4.3 Die Carports/Garagen oder Stellplätze an den Einzelhäusern sind innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien bestimmten Baufelder anzuordnen. Die straßenseitige Baulinie darf um bis zu 3,00 m überschritten werden, die rückwertigen Baugrenzen sind bindend. Die Fassaden von Carports/Garagen sind - soweit sie außerhalb der überbaubaren - Flächen liegen - zu begrünen.

## 5.1 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 (1) NR. 25A BauGB

Als Ausgleichsmaßnahme für die Baumfällungen (gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg) sind gemäß Planzeichnung standortgerechte Bäume zu pflanzen. Großkronige Laubbäume sind in einer Pflanzgröße von mind. 18 – 20 cm Stammumfeng (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Baumscheiben in befestigten Flächen müssen eine Größe von mindestens 16 gm durchwurzelbarem Raum haben. Mittelkronige Bäume sind in einer Pflanzgröße von mind. 16 - 18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Baumscheiben in befestigten Flächen müssen eine Größe von mindestens 7 gm durchwurzelbarem Raum haben. Kleinkronige Bäume sind in einer Pflanzgröße von mind. 16 - 18 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Baumscheiben in befestigten Flächen müssen eine Größe von mindestens 4 gm durchwurzelbarem Raum haben.

Von den im Plan dargestellten Baumstandorten im Straßenraum kann in Straßenrichtung abgewichen werden, falls es zur Anpassung an Grundstückseinfahrten erforderlich

## b) Baum- / Strauchpflanzungen, Gehölzgruppen

Zur Randeingrünung der öffentlichen Grünflächen "Grüne Linie" und "Naturnaher Grünzug" sind Baum-/Strauchgruppen von mindestens je 20 qm zusammenhängender Fläche und einer Pflanzdichte von 1 St/qm anzupflanzen. Es müssen standortgerechte, einheimische, vorwiegend strauchige Arten in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 150 cm. Höhe/Breite in 2 x verpflanzter

Als stadtgestalterische Maßnahme sind gemäß Flanzeichnung entlang aller an öffentliche Flächen angrenzenden Grundstücksränder Laubhecken anzulagen. Ihre Hone darf nicht mehr als 1,60 m betragen.

# d) Feldhecken, Pflanzmaßnahme P1

Ausgleichsmaßnahme für den Verlust einer Feldhecke und als Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild sind auf allen an die offene Landschaft angrenzenden Grundstücken vor den zur Landschaft orientierten Grundstücksgrenzen Feldhecken mit einheimischen standortgemäßen Gehölzen anzulegen. Sie sind in einer Breite von fünf Metern und als dreireihige Hecken mit Pflanzgrößen von 80 - 100 cm, 2 x verpflanzte Baumschulgualität (Sträucher) und einer Pflanzgröße von 200 - 250 cm, 2 x verpflanzte Baumschulqualität (Heister, Hochstämme) zu pflanzen. Der Anteil an Heistern macht 10 % aus. In den Baufeldern, in denen der Abstand zwischen den rückwertigen Baugrenzen und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weniger als 10,00 m beträgt, kann die Breite der oben genannten Feldhecken auf drei Meter

Als Lärmschutzpflanzungen P2 und P3 sind entlang der Ränder des Spielplatzes heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung soll mindestens 5 m breit sein und auf einem 2 m hohen Wall angelegt werden. Die Pflanzdichte beträgt ein Stk./qm mit Sträuchern der Qualität 80 - 100, 2 x verpflanzt und mind. 10 % Baum-/Heisteranteil der Qualität 200 - 250, 2 x verpflanzt.

5.2 ERHALT VON BÄUMEN UND GEHÖLZGRUPPEN, ERHALT-BEREICHE E1 - E25,

Die Entfernung von Gehölzen innerhalb der in der Planzeichaung dargestellten aus Pflegegründen und zur Anlage von Wageverbindungen zulässig.

Werden innerhalb der Erhaltbereiche E1-E31 aus anderen als aus Pflegegründen Bäume gefällt, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg geschützt sind, so sind sie über die gemäß Eingriffsbilanz für den B-Plan erforderlichen Ersatzplianzungen hinaus auszugleichen. Dasselbe gilt für die im Plan dargestellten zu

# 5.3 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN, § 9 (3), LBO, § 9 (1) NR. 15 BauGB

Als Minimierungsmaßnahme für die Bodenversiegelung ist innerhalb der privaten Grünflächen die Anlage von Zufahrten nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Stellflächen müssen aus wasserdurchlässigen Belag flächensparend erstellt werden.

# 6. LÄRMSCHUTZ - \$ 5 ABS. 2 NR.6 UND ABS. 4 BAUGB

Innerhalb der Umgrenzung der mit S gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz der Wohnnutzung gegen Verkehrsimmissionen oberhalb des Erdgeschosses an den der Lärmquelle zugewandten Außenbäuteilen der Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei ist folgende Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbau-Erforderliches Resultierendes Schalldämmaß R'w,res = 30 dB (gemäß DIN 4109,

7.1 Die Grundstückszufahrten innerhalb der Verkehrsfläche können in Straßenrichtung bei Parzellierung der Grundstücke verschaben werden. (s. Ziff. 5.1)

# 8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN - § 92 LBO

Giebelverschalungen aus Holz oder Metall sind überall zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind für Wohngebäude nur geneigte Dächer zulässig. Die Farbe der Dacheindeckungen wird auf grau, anthrazit oder Rottöne festgesetzt. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

# Die Festsetzungen der Farben der Dacheindeckungen von Carports/Garagen (siehe

Ziffer 8.1) gelten auch hier. Flachdächer für Carports/Garagen sind zulässig. Für die Außenwandmaterialien der einzelnen Gebäude sind in den Allgemeinen Wahn-

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-Nr. A.01 sind nur gelbe Verblendsteine bzw. Kalksandsteinverblendung und Putzfassaden mit Aastrich zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA-Nr. A.28, B.04, B.07, B.10, B.18, C.02, C.03, C.20, C.21, C.23 und C.24 sind auch Holzhäuser bzw. Häuser mit holzverschalten Fasseden zulässig. Architektenbüro Lorenzen, Freischaffende Architekten BDA, Norderstrasse 4, 24939 Flensburg

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 03.09.1998 Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den

## Die frühzeitige Bürgerbeteiligungnach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.09.1998 durchgeführt warden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 08.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bauausschuß hat am 23.02.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Flensburger Tageszeitungen am 10.10.1998 erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.03.1999 bis zum 09.04.1999 während der Dienstzeit öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von iedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungsnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.07.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.07.1999 von der Ratsversammlung als Satzung

27.02.1999 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.

beschlossen und die Begründung gebilligt. Flensburg, 12.07.1999

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf daher keiner Genehmigung des Innenministeriums.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Flensburg, 04.10.1999

Der Satzungsbeschluß sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt

n 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 mithin am 7.10.1999 in Kraft getreten.

Auskünfte zu erhalten sind, sind am 16.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

lensburg, 22.10.1999

# Satzung der Stadt Flensburg

## über den Bebauungsplan "Gartenstadt Weiche" (Nr. 226)

# für das Gebiet zwischen:

im Norden: dem ehemaligen Standortübungsplatz Flensburg-West, im Osten: der Waldfläche "Am Mückenteich" und dem Jägerweg, im Süden: der Strasse Alter Husumer Weg,

im Westen: der Bahnstrecke Flensburg-Niebüll,

Aufgrund des \$\streete{s}\$ 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBI.IS.2141) berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBI.IS.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBI.IS.2902) sowie nach 92 der Landesbauordnung vom 11.07.1994 (GVOBI.Schl.-H.S.321) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 08.07.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 226, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

# Es gilt die Bau NVO 1990, in Kraft getreten am 27.01.1990

Masstab 1:1000 0 5 10 15 20 25 TEILPLAN - B -

Architektenbüro Lorenzen, Freischaffende Architekten BDA, Jägerweg 12, 24941 Flensburg

Der katastermäßige Bestand am \_\_\_\_\_ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 11.05.2000 Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 29.07.2000 erfolgt.

Van einer frühzeitigen Bürgerbeteiligungnach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist abgesehen

worden, da sich die Änderungen nur unwesentlich auf das Plangebiet auswirken.

Der Planungsausschuß hat am 02.05.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 24.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.08.2000 bis zum 08.09.2000 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 29.07.2000 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungsnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.02.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Tell A) und dem Text (Teil B), am 20.02.2003 von der Ratsversammlung als Satzung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf daher keiner Genehmigung des Innenministeriums. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text

(Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Satzungsbeschluß sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskünfte zu erhalten sind, sind am 10.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensund 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 mithin am

1.05.2003 in Kraft getreten.

# Satzung der Stadt

# über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gartenstadt Weiche" (Nr. 226)

ufgrund des 🛢 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.August

1997 (BGBI. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBI. I S. 2850), sowie nach 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000 ( GVOBI. Schleswig – Holstein S. 47, berichtigt S. 213), und nach 🖁 9 Abs. 1a des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Kostenerstattungsbetragssatzung vom 3. April 1995 wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 20.02.2003 folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 226 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Für das Gebiet zwischen:

im Norden: dem ehemaligen Standortübungsplatz Flensburg-West, im Osten: der Waldfläche "Am Mückenteich" und dem Jägerweg, im Süden: der Strasse Alter Husumer Weg, im Westen: der Bahnstrecke Flensburg-Niebüll,

# wird wie folgt geändert und erweitert:

I. TEXTLICHE ÄNDERUNGEN FÜR DEN GESAMTEN PLANBEREICH a) Für den gesamten Planbereich gilt künftig die LBO in der Fassung vom

Die bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 1.4, 4.3, 5.1, 5.2 und 8.3 werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt:

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Ausnahmen WA-Nr. A.11,A.23,B.01, B.02 sind bei eingeschossiger Bauweise Dachneigungen bis 55 Grad zulässig. Die Drempelhöhe ist dann auf 1,00 m begrenzt. Bei zweigeschossiger Bauweise

ist ein Drempel nicht zulässig. Die festgesetzten Höhenbeschränkungen sind bindend. 4.3 Die Carports, Garagen oder Stellplätze an den Einzelhäusern sind so anzuordnen, dass sie sich innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien bestimmten Baufelder befinden. Die Baulinie darf um bis zu 3,50 m, die seitlichen Baugrenzen dür-

fen bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen überschritten werden. Die rückwärtigen Baugrenzen sind bindend. Die Fassaden von Carports/Garagen sind - soweit sie ausserhalb der überbaubaren Flächen liegen - zu begrünen.

5.1 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - 3 9 (1) NR. 25A BauGB

Als stadtgestalterische Massnahme sind gemäss Planzeichnung entlang aller an öffentliche Flächen angrenzenden Grundstücksränder Laubhecken anzulegen. Ihre Höhe darf nicht mehr als 1,60 m betragen. Für die Zufahrten kann die Hecke auf einer Breite von bis zu 3,00m

5.2 ERHALT VON BÄUMEN UND GEHÖLZGRUPPEN, ERHALT-BEREICHE E O - E 31, § 9 (1) 25 BauGB Die Entfernung von Gehölzen innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist nur aus Pflegegründen und zur Anlage von Wegeverbindungen zulässig.

Werden innerhalb der Erhaltbereiche E 0-E 31 aus anderen als aus Pflege-gründen Bäume gefällt, die gemäss Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg geschützt sind so, sind sie über die gemäss Eingriffsbilanz für den B-Plan erforderlichen Ersatzpflanzungen hinaus auszugleichen. Dasselbe gilt für die im Plan dargestellten zu erhaltenden Einzelbäume.

Für die Aussenwandmaterialien der einzelnen Gebäude sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Ausnahme WA-Nr. A.01 nur rot bis rotbraune Verblendsteine bzw. Kalksandsteinverblendung und Putzfassaden mit Anstrich zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA-Nr. A.O1 sind nur gelbe Verblendsteine bzw. Kalksandsteinverblendung und Putzfassaden mit Anstrich zulässig.

Giebelverschalungen aus Holz oder Metall sind überall zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA-Nr. A.O2, A.O3, A.28,B.O4, B, O9, B.10, B15 B.16, B.17, B.19, C.O2, C.O3, C.20, C.21, C.23 und C.24 sind auch Holzhäuser bzw. mit holzverschalten Fassaden zulässig.

# II. ÄNDERUNG DER PLANZEICHNUNG

a) siehe Teilplan A - westlicher Bereich b) siehe Teilplan B - nordwestlicher Bereich c) siehe Teilplan B - nordöstlicher Bereich

Es gilt die Bau NVO 1990, in Kraft getreten am 27.01.1990

TEILPLAN - B -