BEBAUUNGSPLAN NR. 226

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzung

Art der baulichen Nutzung — § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 der BauNVO

- (MI) Mischgebiete (siehe Text Nr. 1.3) — § 6 BauNVO
- (WA) Allgemeine Wohngebiete (siehe Text Nr. 1.1 a, b, c) — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 17 BauNVO

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- II zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoß
- I ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß
- I + Dv ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß, zulässig als Vollgeschoß

Höhe der baulichen Anlage

- OK max 10,50m Größte zulässige Gebäudehöhe gemessen über mittlerem Straßenniveau

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze
- Baulinie
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- (E) nur Einzelhäuser zulässig
- (H) nur Hausgruppen zulässig
- (ED) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Strassenverkehrsflächen einschl. öffentlicher Parkfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einschl. öffentlicher Parkfläche
- Fussgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P Öffentliche Parkfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Bahnanlagen — § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB

Grünflächen (öffentlich) — § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- P Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Text Nr. 5) — § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Hecken) (siehe Text Nr. 5)
- E Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Text Nr. 5) — § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Büschen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr.4 und und 22 BauGB
- St Stellplätze / Carports
- Ga Garagen / Carports
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- S Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Imissionsschutzgesetzes (siehe Text Nr. 6) — § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

2. Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO (siehe Text Nr. 8)

- Hauptfirstrichtung

3. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- B ehemaliger Bunker, Nutzung als Gemeinschafts- oder Kellerraum
- Fußwege im Grünstreifen
- Innere Aufteilung von Verkehrsflächen
- M.01 Mülltonnenstandplatz mit Sichtschutzpflanzung
- Wst.01 Standplatz für Wertstoffsammelbehälter mit Sichtschutzpflanzung — § 5 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Durchfahrt (Lichte Höhe: mindestens 3,00 m)

4. Nachrichtliche Übernahme

- Biotop / Trockenrasen — § 15a LNatschG
- Erhaltung von Bäumen — Baumschutzsatzung

TEIL-B TEXT

1. ART UND MAß DER BAULICHEN AUSNUTZUNG

1.1 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ - § 19 BauNVO
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 2. Tankstellen

1.3 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 2. Tankstellen

1.4 DACHNEIGUNGEN
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Ausnahmen WA-Nr. A.11,A.23,B.01,B.02 sind bei eingeschossiger Bauweise Dachneigungen bis 55° zulässig. Die Drempelhöhe ist dann auf 0,30 m begrenzt. Die festgesetzten Höhenbeschränkungen sind bindend.

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

2.1 Auf 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) dürfen die rückwertigen Baugrenzen durch Wintergärten oder eingeschossige Anbauten bis zu 3,00m überschritten werden. Die Wintergärten dürfen eine Grundfläche von max. 15 qm/Wohneinheit erreichen.
2.2 Erker, Überdachungen für Hauszugänge und Balkone sind nicht an die Baulinien/Baugrenzen gebunden und dürfen sie bis zu 1,50 m überschreiten.
2.3 Abweichende Bauweisen:
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 zu ermöglichen.

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. STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN

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 werden.
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. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

a) Bäume

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 Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Baumscheiben in befestigten Flächen müssen eine Größe von mindestens 16 qm 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 qm 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 qm durchwurzelbarem Raum haben.

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

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 Baumschulqualität verwendet werden.

c) Hecken

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.

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 Baumschulqualität (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 verringert werden.

e) Schutzpflanzungen P3 und P4
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, § 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 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 Ersatzpflanzungen hinaus auszugleichen. Dasselbe gilt für die im Plan dargestellten zu erhaltenden Einzelbäume.

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 Außenbauteilen der Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei ist folgende Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:
Erforderliches Resultierendes Schalldämmaß R'w,res = 30 dB (gemäß DIN 4109, Tabelle 8)

7. VERKEHRSFLÄCHEN

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

8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN - § 92 LBO

8.1 DÄCHER
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.

8.2 CARPORTS / GARAGEN
Die Festsetzungen der Farben der Dacheindeckungen von Carports/Garagen (siehe Ziffer 8.1) gelten auch hier. Flachdächer für Carports/Garagen sind zulässig.

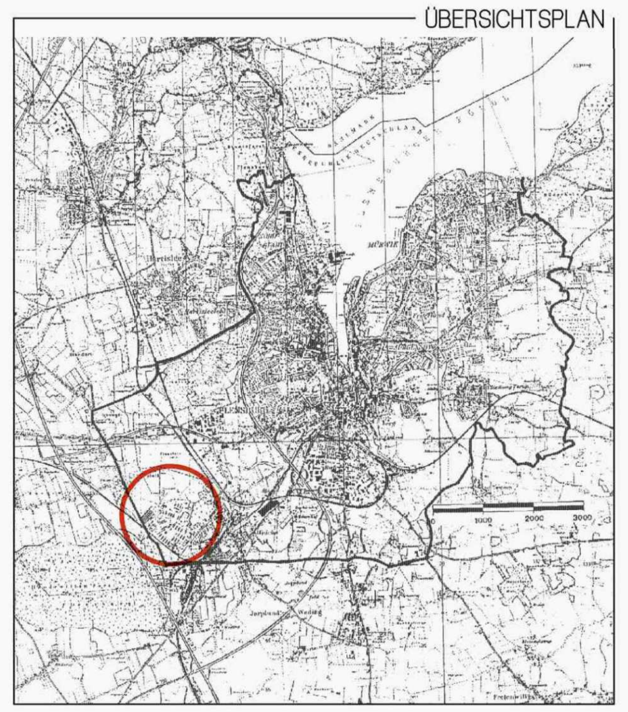
8.3 FASSADEN
Für die Außenwandmaterialien der einzelnen Gebäude sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Ausnahme WA-Nr. A.01 nur rot bis rotbraune Verblendsteine bzw. Kalksandsteinverblendung und Putzfassaden mit Anstrich zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-Nr. A.01 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.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 Fassaden zulässig.

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 03.09.1998.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 10.10.1998 erfolgt.

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

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.

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 jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27.02.1999 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.

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 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

Oberbürgermeister

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 16.10.1999 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. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17.10.1999 in Kraft getreten.

Flensburg, 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 § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl.IS.2141) berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl.IS.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl.IS.2902) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11.07.1994 (GVOBl.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 1:1500

0 5 10 15 20 25 50 75m 100m

ÜBERSICHTSPLAN	Stand: 31.05.1999

VERFASSER:
Architektenbüro Lorenzen, Freischaffende Architekten BDA, Norderstrasse 4, 24939 Flensburg

VERFAHRENSVERMERKE

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

Flensburg, den (Siegel)

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.

Von 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 (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.02.2003 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg, __________

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,

Oberbürgermeister

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 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 11.05.2003 in Kraft getreten.

Flensburg, __________

Satzung der Stadt Flensburg

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. 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 01.03.2000.

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

1.4 DACHNEIGUNGEN:
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 dürfen 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 - § 9 (1) NR. 25A BauGB
c) Hecken
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 unterbrochen werden.

5.2 ERHALT VON BÄUMEN UND GEHÖLZGRUPPEN, ERHALT-BEREICHE E0 - E31, § 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 E0-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 Ersatzpflanzungen hinaus auszugleichen. Dasselbe gilt für die im Plan dargestellten zu erhaltenden Einzelbäume.

8.3 FASSADEN
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.01 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.02, A.03, A.28, B.04, B.09, B.10, B.15, B.16, B.17, B.19, C.02, C.03, C.20, C.21, C.23 und C.24 sind auch Holzhäuser bzw. Häuser 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

Masstab 1:1500

0 5 10 15 20 25 50 75m 100m

ÜBERSICHTSPLAN	Stand: 18.03.2003

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