

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzung

Art der beaulichen Nutzung

Mischgebiete (siehe Text Nr. 13)

Allgemeine Wohngebiete (siehe Text Nr. 11 a, b, c)

Mäß der beaulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

I ein Vollgeschöß

II zwei Vollgeschosse

Höhe der beaulichen Anlage

Frsthöhe

Traufhöhe

Baulinien, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Baulinie

Offene Bauweise

Geschlossene Bauweise

Abweichende Bauweise

Einzelhäuser zulässig

Hausgruppen zulässig

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsfächen

Strassenverkehrsflächen einschl. öffentlicher Parkflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einschl. öffentlicher Parkflächen

Fussgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

Strassenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfahrungen

Fernwärme

Elektrizität

Grünflächen (Öffentlich)

Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Text Nr. 5)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (Freizeitanlagen) (siehe Text Nr. 5)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Errichtung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Text Nr. 5)

Anpflanzung von Bäumen

Anpflanzung von Büschen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze / Carports

Garagen / Carports

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsflächen zu belastende Flächen

Zugängen der Anleger und Versorgungsträger

Mit Leitungsflächen zu belastende Flächen

Zugängen der Anleger und Versorgungsträger

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe Text Nr. 5)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 226

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes 226

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

Hauptstrichrichtung

3. Darstellung ohne Noncharakter

vorhandene Gebäude

ehemaliger bunker, Nutzung als Gemeinschafts- oder Kellerraum

Fußwege in Grünstreifen

innere Aufteilung von Verkehrsfächen

Mülltonnenstandplatz mit Sichtschutzpflanzung

Standplatz für Wertstoffsammler mit Sichtschutzpflanzung

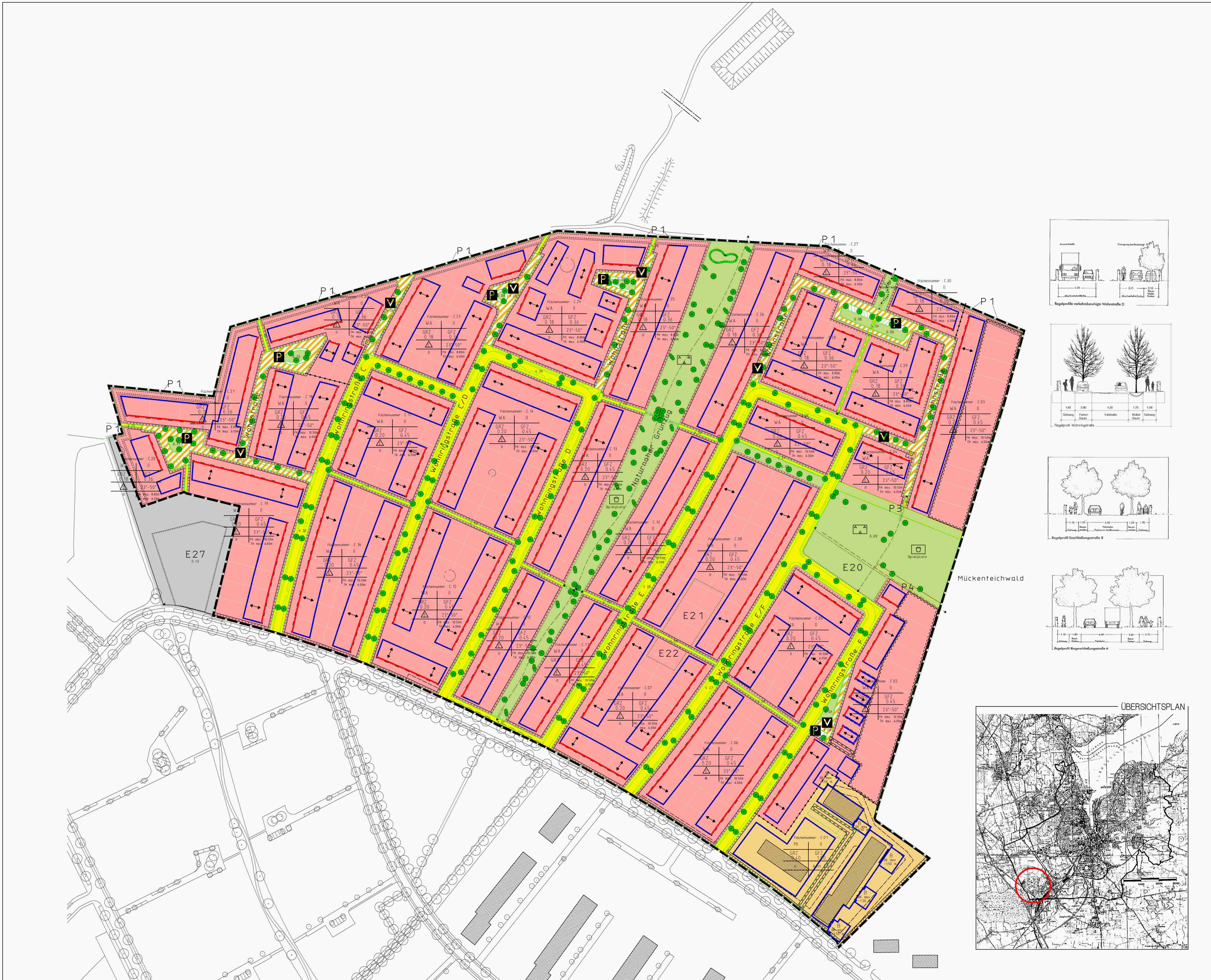
Durchfahrt (Lichte Höhe mindestens 3,00 m)

4. Nichtrechtliche Übernahme

Biotope / Trockerrasen

Erhaltung von Bäumen

SATZUNG DER STADT FLENSBURG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 226 : TEILPLAN - C -



TEILPLAN - C -

Es gilt die LBO in der Fassung vom 01.03.2000

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

11 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 § 19 Abs. 4 BauNVO.

12 ALLEGENES WOHNGEBIET (WA) - § 6 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. Garfahrbetriebe
2. Tankstellen

13 MISCHGEBIETE (M) - § 6 BauNVO
a) In den Mischgebieten (M-Nr. A.37, A.38, A.39 und A.40) sind entsprechend § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig:
1. Garfahrbetriebe
2. Tankstellen

14 DACHNEIGUNGEN / HOHENBEGRENZUNGEN
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Dachneigungen zwischen 23° und 50° zulässig.
Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Drempel nicht zulässig.
Die Traufhöhen werden im Schnittpunkt der Außenflächen der Außenwand und der Dachfläche gemessen.
Die Höhenangaben beziehen sich auf das mittlere Strassenniveau vor dem zu bebauenden Grundstück.
Carports und Garagen sind nur eingeschossig zulässig.

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

2.1 Auf den Allgemeinen Wohngebieten WA-Nr. A.17, A.18, A.19, A.20, A.24, A.25, A.26, A.27 dürfen die rückwärtigen Baugrenzen durch eingeschossige Anbauten wie Wintergärten oder Veranden bis zu 3,00m überschritten werden. Die Anbauten dürfen eine Grundfläche von max. 15 qm/Wohnraum erreichen.

2.2 Dachüberstände sind auf 80 cm begrenzt.

2.3 Abweichende Bauweisen
a) In den Allgemeinen Wohngebieten WA-Nr. A.17, A.18, A.19, A.20, A.24, A.25, A.26, A.27 mit Festsetzungen für Hausgruppen sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude länger als 50 m zulässig.

3. NEBENANLAGEN - § 14 ABS. 1 BauNVO

Die Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (Gartengerätere, Schuppen, Abstellräume, Kinderhäuser o.ä.) sind zwischen der städtebaulichen Baulinie bzw. Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Die Summe der Grundflächen der Nebenanlagen und der Carports/Garagen ist auf 30qf begrenzt.

Warden in den Allgemeinen Wohngebieten (mit Ausnahme WA-Nr. A.17, A.18, A.19, A.20, A.24, A.25, A.26, A.27) Nebenanlagen in Verbindung mit Carports/Garagen errichtet, ist die rückwärtige Baugrenze oder ihre gedachte Verlängerung auch für diese Anlagen bindend.

Nebenanlagen wie Gartengerätere, Schuppen, Abstellräume, Kinderhäuser o.ä. können alternativ auch in der rückwärtigen Grundstücksecke auf der diagonal gegenüberliegenden Seite der zugehörigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Ihre Größe ist an dieser Stelle auf 12qf begrenzt. Sie müssen auf oder in 1 Meter Abstand parallel zu den Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

4. STELLPLATZE, CARPORTS, GARAGEN

4.1 Die Carports/Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA-Nr. A.17 und A.27 mit Festsetzungen für Hausgruppen müssen so angeordnet werden, daß für je 2 Hausgruppenanteile ein Stellplatz für ein Carport/Garage zu einem Baukörper zusammengefaßt werden.

4.2 Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA-Nr. A.17, A.18, A.19, A.20, A.24, A.25, A.26, A.27 mit Festsetzung Hausgruppen sind außerhalb der Carports, Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen keine Carports, Garagen und Stellplätze zulässig.

4.3 Die Carports/Garagen oder Stellplätze an den Einzelhäusern sind innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien bestimmten Baulinien anzuordnen. Dabei dürfen die seitlichen Baugrenzen bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen überschritten werden, bei angrenzenden öffentlichen Flächen jedoch bis maximal 1,00m Abstand zur Grundstücksgrenze. Die Baulinie sowie die rückwärtige Baugrenze sind (auch in der gedachten Verlängerung) bindend.

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 (1) Nr. 25a BauBZ

a) Bäume
Als Ausgleichsmaßnahme für die Baulinfällungen (gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg) sind gemäß Planzeichnung standortgerechte Bäume zu pflanzen.
- Großkrönige 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 30 qm durchwurzelbaren Raum haben.
- Mitterkrönige 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 durchwurzelbaren Raum haben.
- Kleinkrönige 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 durchwurzelbaren Raum haben.

Von den in Plan dargestellten Baumstärken in Straßenraum kann in Straßenrichtung abgewichen werden, falls es zur Anpassung an Grundstückserfordernisse erforderlich ist.

b) Baum- / Strauchpflanzungen, Gehölzgruppen
Zur Randengrünung der öffentlichen Grünflächen "Grüne Linie" und "Naturhafer Grund" sind Baum-/Strauchgruppen von mindestens je 20 qm zusammenhängender Fläche und einer Pflanzhöhe von 1,50 m anzupflanzen. Es müssen standortgerechte, einheimische, vorwiegend sträucherartige Arten in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 150 cm Höhe/Breite in 2 x verpflanzter Baumstammqualität verwendet werden.

c) Hecken
Als stadtebauliche Maßnahme sind gemäß Planzeichnung entlang aller an öffentlichen Flächen angrenzenden Grundstücksränder Buchenhecken anzulegen. Ihre Höhe darf nicht mehr als 1,00m betragen. Diese Hecken dürfen falls zusätzlicher Schutz erforderlich ist, grundstückseitig durch Drahtzaun bis 1,00m Höhe ergänzt werden. Andere Zaunarten sind ausgeschlossen. Für die Zufahrten kann die Hecke auf einer Breite von bis zu 3,00m unterbrochen werden.

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 standortgerechten Gehölzen anzulegen. Sie sind in einer Breite von fünf Metern und als dreireihige Hecken mit Pflanzgrößen von 80 - 100 cm, 2 x verpflanzte Baumstammqualität (Sträucher) und einer Pflanzgröße von 200 - 250 cm, 2 x verpflanzte Baumstammqualität (Heister, Hochstamm) zu pflanzen. Der Anteil an Heister macht 10 % aus. In den Baulinien, in denen der Abstand zwischen den rückwärtigen Baugrenzen und der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 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 Lichtschutzpflanzungen P3 und P4 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 Pflanzbreite beträgt ein Stk./qm mit Sträuchern der Qualität 80 - 100, 2 x verpflanzte und mind. 10 % Baum-/Heisteranteil der Qualität 200 - 250, 2 x verpflanzte.

f) In den Mischgebieten A.41 ist ein Pflanzraster von ca. 500 m² aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen anzulegen. Dieser ist kolonnenförmig mit mindestens 7 Bäumen (Hochstamm SU 18-20 cm) zu bepflanzen.

6. ERHALT VON BÄUMEN UND GEHÖLZGRUPPEN, ERHALT-BEREICHE EO - E03, § 9 (1) 25 BauBZ
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 EO-E03 aus anderen als 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 in Plan dargestellten zu erhaltenen Einzelbäume.

6.3 STELLPLATZE UND ZUFahrTEN, § 9 (3), LBO, § 9 (1) Nr. 15 BauBZ
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 Baugestellen errichtet werden.

6. LÄRMSCHUTZ - § 6 ABS. 2 NR.6 UND ABS. 4 BAUGB
Innerhalb der Umgrenzung der mit S gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz der Wohnung gegen Verkehrslärm oberhalb des Erdgeschosses an den für die Lärmschutz zugewandten Außenwänden der Gebäudefassade Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei ist folgende Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenwänden einzuhalten:
Erhöhtes Resulierenden Schalldämmmaß R_{w,red} = 30 dB (gemäß DIN 4109, Tabelle 8)

7. VERKEHRSFÄCHEN
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind für Wohngebäude nur geneigte Dächer zulässig. Ausgeschossen sind jedoch Kruppeldächer und Mansarddächer. Putzdächer sind nur als geneigtes Dach (2 Fulse gegenüber der Fassade) zulässig. Die Farbe der Dachneigungen wird auf grau, anthrazit oder rotbraun festgesetzt. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Kunststoff als Dachmaterial ist nicht zulässig.

8.2 CARPORTS / GARAGEN
Die Festsetzungen der Dachneigungen (siehe Ziffer 8.1) gelten auch für Carports/Garagen, Flachdächer für Carports/Garagen sind zulässig. Die Höhe des Carports bzw. Garage ist in 2,0 Meter Abstand von der Grundstücksgrenze auf maximal 3,5 Meter begrenzt (gemessen von der über die Grundfläche des Baukörpers gemittelten Oberkante des Geländes bis zur Außenfläche bzw. der Oberkante Dachstuhl des Carports/der Garage).

8.3 FASSADEN
Für die Außenwandmaterialien der einzelnen Gebäude sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur rotliche, rotbraune und grünlich-graue Verbindstoffe bzw. glatte Kalksandsteine mit Anstrich und Putzfasen mit Anstrich zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA-Nr. A.26, B.9-2, C.02, C.03, C.20, C.21, C.23 und C.24 sind auch Holzhäuser bzw. Häuser mit holzverkleideten Fassaden zulässig. Gebäudefassaden aus Holz oder Metall sind überall zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Der katastermäßige Bestand an sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Flensburg,

Kalsteramt / C/DVI
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratssitzung vom 25.09.2003. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 04.10.2003 erfolgt.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauBZ ist am 12.08.2003 durchgeführt worden.
Der Planungsausschuß hat am 30.09.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die von der Planung beruhten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 03.10.2003 während der Dienstzeit öffentlich ausgesagt. 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 04.10.2003 in den Flensburger Tageszeitungen bekanntgemacht worden.
Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange liegen nicht vor. Die Begründung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.03.2004 von der Ratssitzung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Flensburg,

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung des Innenministeriums.
Die Besondere Festsetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Flensburg,

Überbaurgemeister
Der Satzungsbeschluß sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.01.2004 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 25 Abs. 2 BauBZ) sowie auf die Möglichkeiten der Entscheidungsmöglichkeit gemäß § 25 Abs. 2 BauBZ hingewiesen. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 20.01.2004 in Kraft getreten.
Flensburg,

SATZUNG DER STADT FLENSBURG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GARTENSTADT WEICHE" (NR. 226)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) und nach § 9 Abs. 1a des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Kostenersatzungsverordnung vom 3. April 1995 wird nach Beschlussfassung durch die Ratssitzung am 04.03.2004 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN:
im Norden: dem Naturerlebnisraum Stüttingslund Schäferhaus,
im Osten: der Waldfläche "Am Mückenteich" und dem Jägerweg,
im Süden: der Straße Alter Hammer Weg und
im Westen: der Bahnstrecke Flensburg-Niebbüll,

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

Mastab 1:1000

Stand: 12.01.2004

VERFASSER: ARCHITECTENBÜRO LORENZEN FRESCHAFFENDE ARCHITECTEN BDA FLENSBURG