

# Zeichenerklärung

## 1. Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)

- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschößflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse: - als Höchstmaß, z.B. I
- III + S** Vollgeschosse plus Staffelgeschoss

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

- E** nur Einzelhäuser zulässig
- A** nur Hausgruppen zulässig
- A1** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o** Offene Bauweise
- a1, a2** Abweichende Bauweise (siehe Text Nr.2.2 bzw.2.3)

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs.6 BauGB)

- S** Straßenverkehrsflächen
- B** Straßenbegrenzungslinie
- S1** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsbedingter Bereich  
**P** Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- V** Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 BauGB)
- W** Zweckbestimmung: Fernwärme

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- U** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Text Nr. 7.2 bis 7.5) (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
- B** Anpflanzen von Bäumen

Regelungen für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz  
(§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

- U** Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 Abs.1 BauGB)
- E** Erhaltungsbereiche

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
(§ 9 Abs.6 BauGB)

- D** Einzelanlagen ( unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 1 Abs. 2 DSchG)
- E** Erhaltenswerte bauliche Anlagen (Erhaltungssatzung)

Sonstige Planzeichen

- U** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St** Zweckbestimmung: Stellplätze (siehe Text Nr. 6.1-6.2 und 7.2, 7.3, 7.5, 9.1)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (siehe Text Nr. 3.1)  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 und Abs.6 BauGB)

- U** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe Text Nr. 9.3) (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs.6 BauGB)
- A** Besondere Anlage und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schrankenanlage) (siehe Text Nr. 9.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs.1 Nr.10 und §9 Abs.6 BauGB, §9 Abs.1 F39d)

- U** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- A** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Bauweise, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.1 BauNVO)

Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO

- H** Hauptfluchtlinie
- S** Stellung der Hauptgebäudekörper
- SD** Satteldach

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- G** vorhandene Gebäude
- K** künftig fortfallende Gebäude
- O** vorhandene Flurstücksgrenzen
- V** vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

(A) Nutzungsbezeichnung

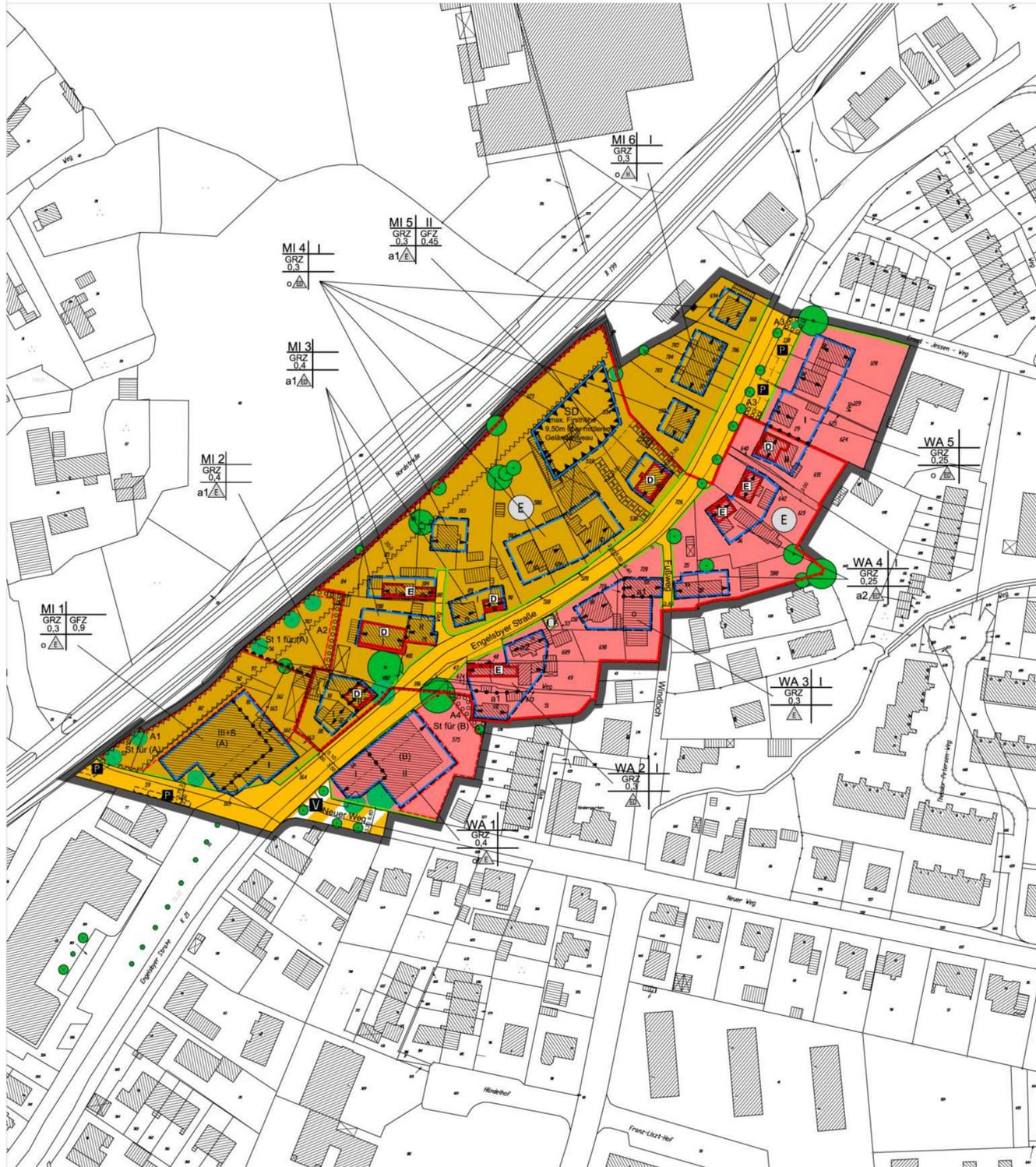
2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

MI	I	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ	Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
0,3	0,4		
E		Bauweise	

3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- B** Bäume zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

# Stadt Flensburg Bebauungsplan "Engelsbyer Straße / Windloch" (Nr.228)



## VERFAHRENSVERMERKE

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

Katasteramt / ÖbVI

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 10.12.1998. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 19.12.1998 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.11.2002 durchgeführt worden.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 28.02.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.03.2006 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 13.03.2006 bis zum 18.04.2006 während der Dienstzeit öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 03.03.2006 in den Flensburger Tageszeitungen bekannt gemacht worden.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.06.2006 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg,

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

Flensburg,

Oberbürgermeister

Der Satzungsabschluss 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 17.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeiten, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18.06.2006 in Kraft getreten.

Flensburg,

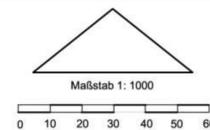
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 29.06.2006 folgende Satzung über Bebauungsplan "Engelsbyer Straße / Windloch" (Nr. 228), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Satzung der Stadt Flensburg über den Bebauungsplan "Engelsbyer Straße / Windloch" ( Nr.228)

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Nordwesten: die Nordstraße (B199),
- im Nordosten: die Merkurstraße,
- im Südosten: die Engelsbyer Straße, die Straße Ernst-Jessen-Weg, die östlichen Grenzen der Flurstücke 128, 129, 625, 624, 619, die südlichen Grenzen der Flurstücke 599 und 35 der Flur M 48, die Straße Windloch
- im Süden: die südlichen Grenzen der Flurstücke 149 und 52 , die östlichen Grenzen des Flurstückes 49 und 50, die südliche Grenze des Flurstückes 51, die östliche und südliche Grenze des Flurstückes 575 der Flur M 48, die Straße Neuer Weg

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990



Stand : 25.04.2006

## Teil B - Text -

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1.Nr. 3 BauGB, §§ 1 -21a BauNVO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorzusehen:
    - Tankstellen
    - Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. unzulässig.
  - In den Mischgebieten (MI 1 bis MI 6) sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig:
    - Tankstellen
    - Vergnügungsgaststätten gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
  - Die Allgemeinen Wohngebiete (WA 2, WA 4 und teilweise WA 3) und die Mischgebiete (MI 2, MI 3 und MI 5) werden als Gebiete abweichender Bauweise festgesetzt.
  - Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in den mit "a 1" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen abweichend von der offenen Bauweise Gebäude zugelassen, deren Grenzabstände die nach § 6 Abs. 12 Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Abstände unterschreiten. Eine Bebauung an Grundstücksgrenzen ist zulässig.
  - Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in den mit "a 2" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen abweichend von der offenen Bauweise Gebäude zugelassen, deren Grenzabstände die nach § 6 Abs. 12 LBO vorgeschriebenen Abstände unterschreiten.
  - Die sonstigen allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete werden als Gebiete offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger im Mischgebiet MI 4 wird ein 3,50 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die Erschließung sicherzustellen.
  - Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können aufgrund baulicher Anordnung auf den Grundstücken verschoben werden.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Gesamthöhe von 3,00 m und einer Grundfläche von 20 m² zulässig.
  - In dem Mischgebiet dürfen die Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO eine Gesamthöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen (§ 92 LBO)
  - Es sind nur unbewegliche Werbeanlagen zulässig.
  - Im Mischgebiet MI 1 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Werbeanlagen an den Hauptgebäuden bis zur Traufe als beleuchtete Schriftzüge, Firmensignets oder Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
  - Im Mischgebiet MI 1 ist ein indirekt beleuchteter Werbespyon bis zu einer Höhe von 9,50 m zulässig.
  - In Vorgärten, an Einfriedigungen und Böschungen dürfen nur unbeleuchtete Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,25 m² angebracht werden.

- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Aus ökologischen Gründen sind für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegflächen ausschließlich Materialien zu verwenden, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Bei diesen Materialien handelt es sich um Natursteine, Pflaster-Klinker, wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder kleinteilige Betonpflaster.
  - Auf den mit "St" gekennzeichneten Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.
- Grün- und Freiflächenfestsetzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
  - Es werden im Plan gekennzeichnete Bäume als zu erhalten bzw. als anzupflanzen festgesetzt.
  - A 1 (Stellplätze "St für A"): An den im Plan festgesetzten Standorten sind hochstämmige, einheimische Laubbäume in mindestens 5 m großen unversiegelten Baumscheiben zu pflanzen. Von den Baumstandorten kann um 5,0 m abgewichen werden.
  - A 2 (Stellplätze "St 1 für A"): Als Einfriedigung des Stellplatzes ist eine 1,50 m breite Hecke, die im Winter Sichtschutz bietet, aus Laubgehölzen wie z.B. Rotbuche zu pflanzen. Die Höhe soll endgültig mindestens 1,70 m betragen.
  - A 3 (Öffentliche Parkplätze): Die öffentlichen Parkplätze sind mit einheimischen Heckpflanzen und hochstämmigen, schmal-kronigen, mittelgroßen Laubbäumen einzugrünen.
  - A 4 (Stellplätze "St für B"): Die festgesetzte Fläche ist mit einer Hecke aus einheimischen Sträuchern vom Stellplatz abzugrenzen. Die Höhe der Hecke soll endgültig mindestens 1,50 m betragen.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 92 LBO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) und den Mischgebieten (MI 1 - MI 6) sind die Dächer der Gebäude in den Farbtönen rot, rot-braun oder grau einzudecken. Von der Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.
- Immissionsbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Zur Sicherstellung des Immissionschutzes ist die Benutzung der Stellplatzanlage St 1 für (A) in der Zeit von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr nicht zulässig. Diese Einschränkung wird durch eine Schrankenanlage geregelt.
  - In den Mischgebieten MI 1 bis MI 6 dürfen nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die in die Richtung auf die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete flächenbezogenen Schalleistungswert gemäß DIN 18005 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.
  - Im Obergeschoss geplanter Gebäude sind an den der Lärmquelle zugewandten Außenbauteilen passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Das resultierende Schalldämmmaß muss mindestens R<sub>w</sub> 35 dB (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) betragen.
- Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch verlegt zulässig.
- Hinweis
 

Durch die Satzung wird ein Genehmigungsvorbehalt begründet: Abbrüche, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich bedürfen der Genehmigung. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf bauliche Vorhaben, die aufgrund des § 69 der Landesbauordnung Schleswig - Holstein keiner Baugenehmigung bedürfen.