

STADT FLENSBURG (NR. 230)

BEBAUUNGSPLAN " TWEDT "

ZEICHENERKLÄRUNG

- ### 1. Planfestsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete (siehe Text Nr. 1f u. g)
 - SO Sondergebiet (siehe Text Nr. 1a-e)
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse:
- als Höchstmaß, z.B. II
I+D eingeschossig, Dachgeschöß als Vollgeschöß
- Gebäudehöhe max.
Höhe baulicher Anlagen
- als Höchstmaß, z.B. 9m

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- offene Bauweise (siehe Text Nr. 2)
 - geschlossene Bauweise (siehe Text Nr. 2)
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
- Zweckbestimmung: Parkanlage (privat)

- Flächen für die Landwirtschaft**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Text Nr. 5)
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Text Nr. 5)
 - Bäume zu pflanzen und zu erhalten
 - Bäume künftig fort zu fallen

- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
- Erhaltungsbereich
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrünung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Zweckbestimmung: Stellplätze (siehe Text Nr. 4b u. c)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Künftig wegfallende Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude
- Künftig wegfallende Gebäude
- Innere Aufteilung von Verkehrsflächen
- Nutzungsordnung
- Bezeichnung der Flurkarten

2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschöße	
	Grundflächenzahl	Gebäudehöhe
Bauweise		Dachneigung

3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Naturdenkmal, flächenhaft
- Landschaftsschutzgebiet, geplant
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- Kulturdenkmal
- vorhandener Baumbestand
- Knick zu erhalten
- Knick
- Teich
- Fließgewässer

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

- ### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- Im Sondergebiet für Reitsporteinrichtungen sind folgende Arten der baulichen Nutzung zulässig:
Stallungen, Reithallen, Außenreitplatz, Sanitäreinrichtungen, Lagerung von Reitsportfahrzeugen in Hallen und auf befestigten Freiflächen, Kitz-Stellplätze, Clubraum (Vereinraum), reitsportbezogene Gewerbebetriebe, Lageräume für Futtermittel und Einstreu, Sattelkammer, Verwalterräume, Lagerung von Pferdemist und Wohnnutzung.
 - Im Sondergebiet sind zusätzlich nachfolgend aufgezählte Nutzungen zulässig:
- Interne Vereinsstimmerei und Freundeschaftsstimmerei,
- reitsportbezogene Unterrichtsabteilung.
Sonstige Reilveranstaltungen sind unzulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche im Sondergebiet sind zwei Reithallen je einer max. Grundfläche von 1.200 m² zulässig. Eine auf die Geländeoberkante bezogene Traufhöhe von max. 4,00 m darf nicht überschritten werden.
 - Im Sondergebiet sind in den Gebäuden (G) und (H) max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig, in dem Gebäude (F) sind max. 5 WE zulässig.
 - Die Gebäude (I) und (J) sind als Wirtschaftsgebäude zu nutzen.
- ### 2. Bauweise und Baulinien
- In dem südlichen Bereich des SO (S) wird die geschlossene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.
- Das allgemeine Wohngebiet (WA) und das Sondergebiet (SO) werden ansonsten als offene Bauweise festgesetzt.
- ### 3. Nebenanlagen
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Sondergebiet (SO) dürfen die Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO eine Gesamthöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- ### 4. Stellplätze und Garagen
- Garagen sind nur innerhalb der auf den Grundstücken festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Für eine unbedingt erforderliche Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Weg- und Hofflächen (vgl. § 9 Abs. 3 LBO) sind aus ökologischen und denkmalfürderlichen Gründen ausschließlich bestimmte Materialien zu verwenden. Sie können mit Pflasterung aus Naturstein, Pflasterklinker, wassergebundenen Decken, Rasenpflaster oder kleinteiligem Betonpflaster angelegt werden.
 - Auf der mit ST gekennzeichneten Fläche sind auch begrünete Carports zulässig.
 - Der festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich kann funktionsbezogen um 5 m nach Norden bzw. Süden verschoben werden, sofern dabei verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Bei Doppelhäusern sind je Haushälfte ein Ein- und Ausfahrtsbereich möglich.
- ### 5. Grün- und Freiflächenfestsetzungen
- Es werden im Plan gekennzeichnete Bäume und Sträucher als zu erhalten bzw. als anzupflanzen festgesetzt.
 - A.1 Neuanlage von Knicks in einer Breite von 3 m auf Wall gesetzt. Ein Schutzstreifen von 5 m (von der Knickmitte) ist im Plan berücksichtigt. Die Lücken im vorhandenen Knick/Baumreihe an der östlichen Grenze der Hofhaltung zum Osterholzweg sind durch das Anpflanzen von typischen Knickgehölzen (2-reihig) zu schließen.
Knickschutzstreifen sind von der Bebauung freizuhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen, auch wenn sie keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, ist hier ausgeschlossen.
 - A.2 Als Anpflanzgabel, „Dorfstraße“ werden nach § 1 BauGB Einfriedigungen der Baugrundstücke zum Straßenraum wie folgt festgesetzt:
Einfriedigungen dürfen max. insgesamt 1,5 m hoch sein (§ 8 Abs. 10 Nr. 4 LBO). Die Einfriedigungen werden als Feldsteinmauern in einer Höhe von 0,80 m hergestellt. Sie werden mit Weißdorn (*Crataegus monogyna*) in einreihiger beschmittener Hecke bepflanzt.
 - A.3 Neuanlage von Knicks auf einem 1 m hohen Knickwall in einer Breite von 2,50 m, 2-reihig bepflanzt. Anhaltspunkte für eine geeignete Artenauswahl bietet die Artenauswahlhilfe (siehe Begründung).
 - A.4 Vorhandener Knick auf Wall mit Überhällen.
 - A.5 Heckenbepflanzung geschritten oder frischschend mit Laubgehölzen (siehe Artenauswahlhilfe in der Begründung). Mindesthöhe beträgt 1,50 m. Die Bepflanzung der Stellplatzanlage trägt zur Verminderung von Immissionen und zur Gestaltung bei.
- ### 6. Gestalterische Festsetzungen
- Für die Belichtung des Dachraumes bei den Gebäuden (C) und (E) sind höflich nur ortstypische Dachaufbauten wie Ständgauben oder Zwerchhäuser zulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Sondergebiet (SO) sind folgende Dachformen unzulässig:
- Flachdach, Mansarddach, Tonnendach, Zeltdach, Pultdach.
 - Nach § 92 LBO sind die Fassaden der mit (C), (D) und (E) festgesetzten Gebäude in Farbe und Material farblich einheitlich zu gestalten. Die Fassade der Rückseite des Gebäudes (D) kann, da sie nicht ortsbildprägend wirkt, abweichend gestaltet sein.
 - Nach § 31 Abs. 1 BauGB kann als Ausnahme für die Gebäude (C) und (E) die festgesetzte Baugrenze bis 2,50 m Tiefe für Wintergärten in gleicher Gestalt überschritten werden. Ebenso kann für das Gebäude (D) die festgesetzte Baugrenze bis 3,0 m Tiefe für einen Balkon als Ausnahme überschritten werden.
 - Einfriedigungen als Trennungselemente in den Hofbereichen des allgemeinen Wohngebietes und Sondergebietes sind zu unterlassen.
- ### 7. Immissionsbegrenzungen
- Im Sondergebiet Reitsport (SO) dürfen nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die auch durch ihre bauliche Ausrichtung gewährleisten, daß die in Richtung auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet immissionswirksamen flächenbezogenen Schallemissionspegel gem. DIN 18005 max. tags 55 db(A)/m², nachts 40 db(A)/m² betragen.
- Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallemissionspegel betragen auf die im nördlichen und südlichen Bereich angrenzenden reinen Wohngebiete in einem eingeschränkten Gebietestypen gem. DIN 18005 max. tags 50 db(A)/m², nachts 35 db(A)/m².
- Zur Sicherstellung der genannten Emissionswerte kann der mittlere Beurteilungspegel entlang der Grundstücksgrenzen der Betriebe von tags 55 db(A)/m², nachts 40 db(A)/m² als Anhaltswert für diese Betriebe genutzt werden.
- ### 8. Festsetzung eines Erhaltungsbereiches für den Bereich „Twedt“
- § 172 Abs. 1 BauGB ermächtigt die integrative Aufstellung einer Erhaltungssatzung zum Zwecke des Bestandsschutzes. Ziel der Satzung ist es, den ortsbildprägenden Charakter der städtebaulichen Sachverhalte, Gebäudegruppen und die vorhandene Prägung des Landschaftsbildes zu bewahren.
- Die städtebauliche Eigenart des von der Erhaltungssatzung betroffenen Gebietes besteht im Nebeneinander zweier repräsentativer Ensembles aus der Zeit der Jahrhundertwende. Sie beeinflussen das ländlich geprägte Stadtbild und die Silhouette der Dorfstraße Twedt. Das historische gewachsene Erscheinungsbild der Dorfstraße wird nicht nur durch die Bebauung geprägt, auch die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen mit Steinwällen an der Dorfstraße Twedt und der Großbaumbestand tragen maßgeblich dazu bei.

Satzung der Stadt Flensburg über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Twedt“ (Nr. 230)

1 h) Im Sondergebiet Nr. 5 können die vorhandenen Reithallen als Lagerhalle nachgenutzt bzw. umgenutzt werden, eine Verbindung zu der Zweckbestimmung Reitsport ist nicht zwingend erforderlich. Ein Verbleib mindestens einer Reithalle zur Wahrnehmung des Gebietscharakters ist aber erforderlich.

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Der katastermäßige Bestand am 15.10.2001 sowie die geordneten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, 06. NOV. 2001

Reg. Verm. Direktor

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 18.02.1999

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 06.03.1999 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.04.1999 durchgeführt worden.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.10.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bauausschuss hat am 19.10.1999 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 09.11.1999 bis zum 10.12.1999 während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 30.10.1999 in den Flensburger Tageszeitungen bekannt gemacht worden.

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

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.03.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.03.2000 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg, 16.11.2001

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

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

Flensburg, 16.11.2001

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 24.11.2001 ortstüblich bekannt gemacht 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 25.11.2001 in Kraft getreten.

Flensburg, 12.12.01

Satzung der Stadt Flensburg über den Bebauungsplan (Nr. 230) " Twedt "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) und nach § 9 Abs. 1 a des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Kostenersatzungsbetragsatzung vom 03. April 1995 sowie nach § 172 Abs. 1 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 16.03.2000 und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Innenministerium folgende Satzung über Bebauungsplan Nr. 230 „Twedt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Gebietsbeschreibung:**
- im Norden: den Osterholzweg
 - im Osten: den zwischen Osterholzweg und dem Neuen Weg verlaufenden Knick bzw. Gehölzsaum, der die östliche Hofgrenze der Grundstücke Nr. 1 und 3 darstellt
 - im Süden: den Neuen Weg
 - im Westen: der westlichen Grenze der Parkanlage Twedt Nr. 8 und 6 sowie der östlichen Grenze der Parkanlage am Ernst - Jessen - Weg

