

STADT FLENSBURG BEBAUUNGSPLAN (NR. 232)

HESTTOFT - SÜDERLÜCK

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GFZ Geschossflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

VI Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

q Abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen einschließlich öffentlicher Parkflächen

Strassenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zweckbestimmung: Ein- und Ausfahrt

Strassenbegrenzung

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

Verorgungsfläche Elektrizität

Grünflächen öffentlich

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

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

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

M1 Extensiv-Grünland

M2 Sukzessionsfläche

M3 Pufferzone

A1 - A7 Anpflanzgebiete

Anpflanzungen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume zu pflanzen und zu erhalten

Gehölze zu pflanzen und zu erhalten

Hecke zu pflanzen und zu erhalten

Knick zu pflanzen und zu erhalten

Knick künftig fortfallend

Bäume künftig fortfallend

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebietsgrenze künftig fortfallend

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

Lärmschutzwahl

Passiver Lärmschutz an Gebäuden

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GTGa Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgarage

GSt Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

GGa Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen

Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Bewohner im allgemeinen Wohngebiet WA

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Bewohner im allgemeinen Wohngebiet WA

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsleiter

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Fortfallende Flurstücksgrenzen

Innere Aufteilung von Verkehrsflächen

Mülltonnenstandort

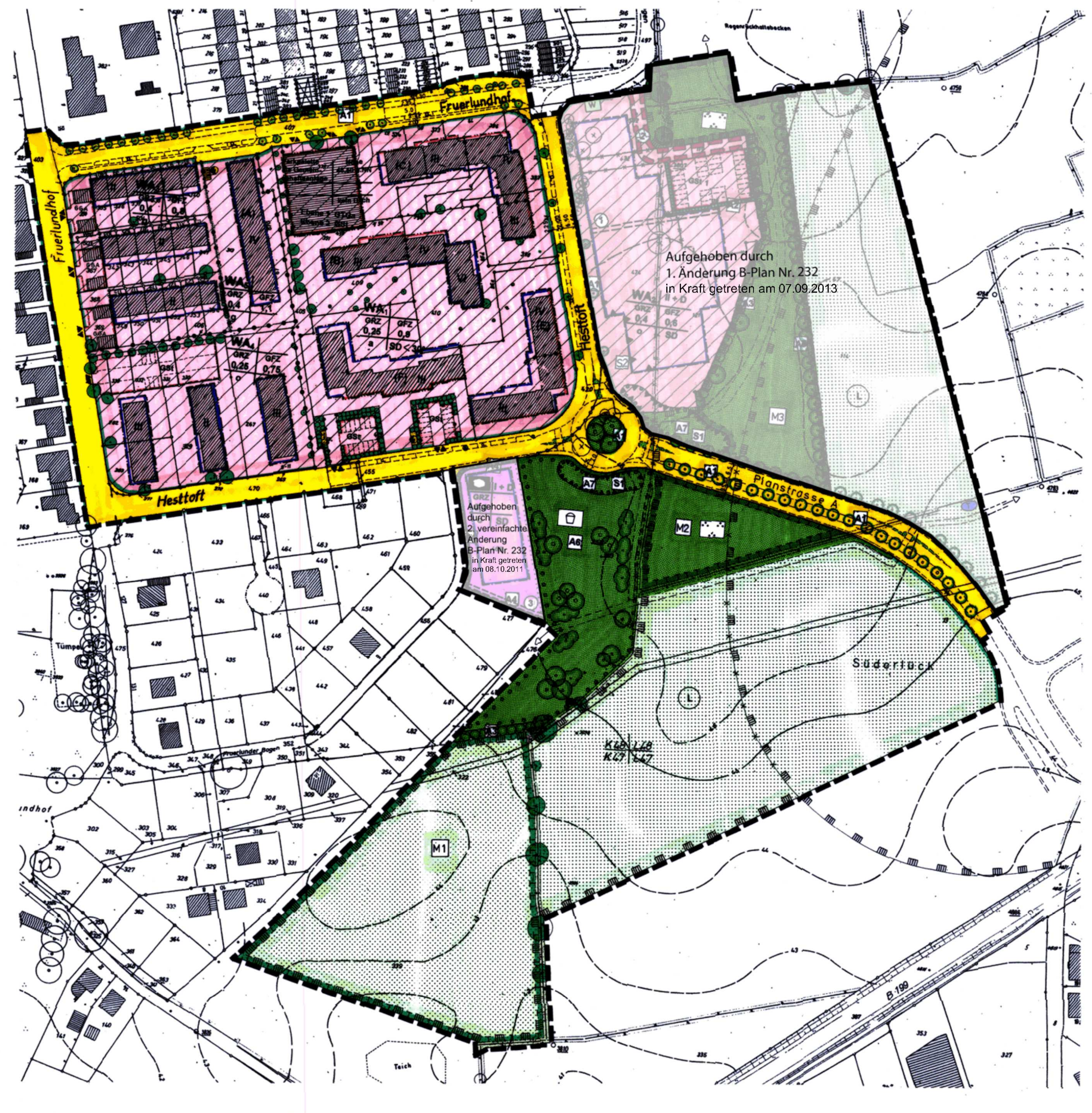
Wertstoffsammlerbehälter

Höhenlinien

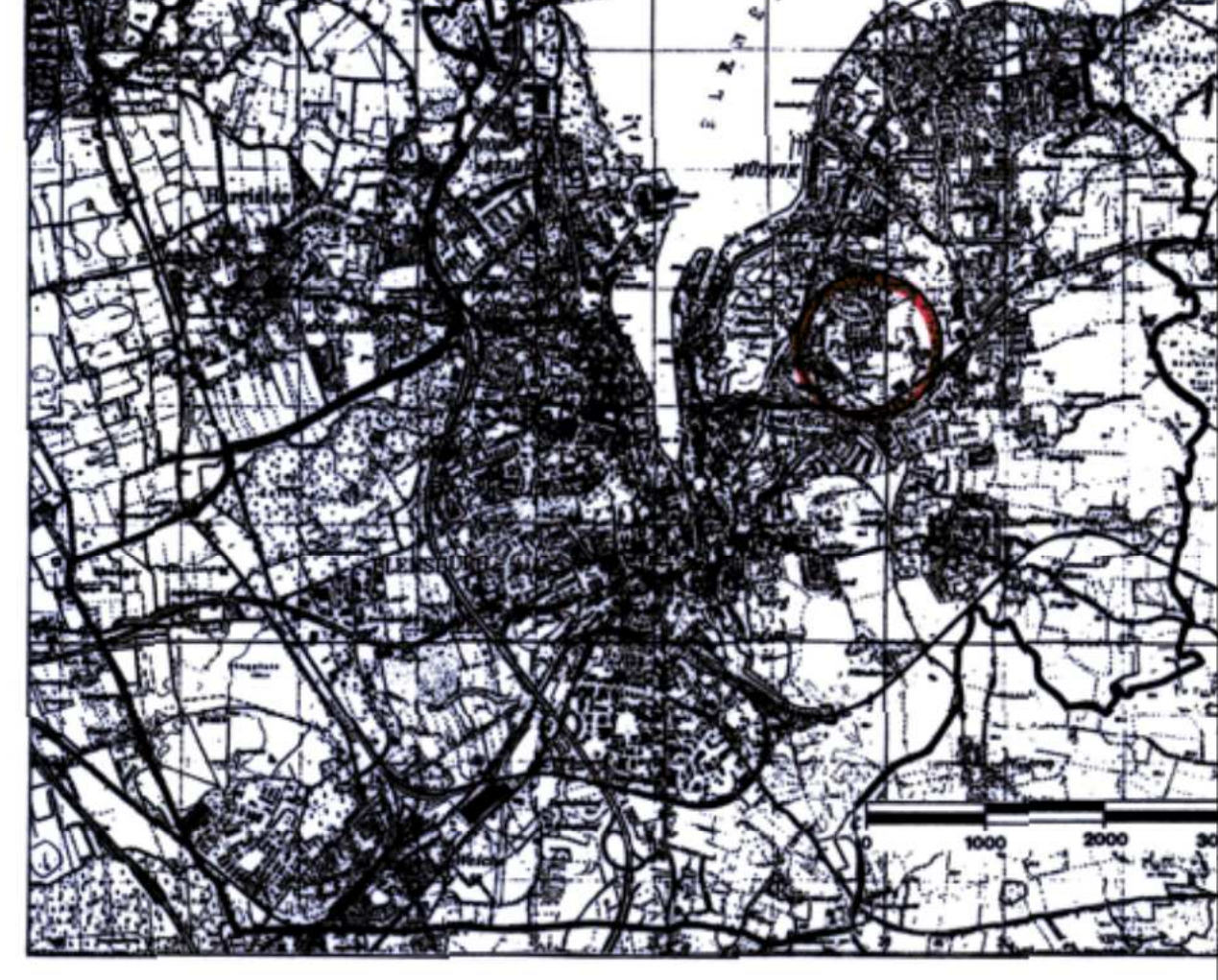
K&B Bezeichnung der Flurstarten

Öffentlicher Fußweg

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Der katastermäßige Bestand am 01.03.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschließt.

Flensburg, 25. APR. 2001

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 16.12.1999.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aldruck in den Flensburger Tageszeitungen am 19.02.2000 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.02.2000 und erneut am 06.06.2000 durchgeführt worden.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Planungsausschuss hat am 10.10.2000 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 01.11.2000 bis zum 01.12.2000 während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 21.10.2000 in den Flensburger Tageszeitungen bekannt gemacht worden.

Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.03.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.03.2001 von der Ratversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg, 28.03.2001

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

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

Flensburg, 11.05.01

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 19.05.2001 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung auf die Rechtsfolgen (§ 216 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 mit dem 20.05.2001 in Kraft getreten.

Flensburg, 19.06.01

TEIL B - TEXT

2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

WA ₂	II + D	Art der Nutzung	Geschosse
GRZ	0,4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
GFZ	0,5	Bauweise	Dachform
o	SD		

3. Nebenanlagen

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO eine Gesamthöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

4.0 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

4.1 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können aufgrund baulicher Anordnung auf den Grundstücken verschoben werden, wenn nachgewiesene betriebliche Gründe dies erfordern.

4.2 Zugunsten der Bewohner im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) wird ein 1,00 m breiter Gehrecht (1) und ein Geh- und Fahrrecht (2) festgesetzt, um die Zugänglichkeit des Gemeinschaftsstellplatzes (GS1) im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sicherzustellen.

4.3 Zugunsten der Versorgungsleiter wird für die Fläche südlich der Gemeindefläche ein Leitungsrecht zur Führung einer Abwasserleitung festgesetzt. Aufgrund der Topographie ist eine Leitungsführung über Verkehrsflächen nicht möglich.

5.0 Stellplätze und Garagen

5.1 Der ruhende Verkehr wird in den bestehenden Gemeinschaftsstellplätzen (GS1) einer Gemeinschaftsgarage (GTO) und Garagen untergebracht. Für das Gebäude (A) vor dem B-Plan Nr. 68 werden Stellplätze in der Parkstraße (GTO) vorgesehen. Die Gemeinschaftsstellplätze GS1 in den allgemeinen Wohngebieten (WA 2) werden den Bereichen WA1 und WA2 zugeordnet.

5.2 Die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen schließt bei Bedarf weitere benötigte GS1 außerhalb dieser Flächen nicht aus, soweit diese innerhalb der festgesetzten Flächen nicht untergebracht werden können.

5.3 Auf der mit GS1 1 gekennzeichneten Fläche sind begrünzte Carports zulässig.

6.0 Grün- und Freizeitanlagen

6.1 Es werden im Plan gekennzeichnete Bäume und Strücher als zu erhalten festgesetzt.

6.2 Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.2.1 Anpflanzungsgebiet A1 (Straßenblüme)

An den im Plan dargestellten Standorten sind hochstämmige Laubbäume in mindestens 50 cm großen unverriegelten Baumstümpfen bzw. in straßenbegleitenden, unverriegelten Baumstümpfen von 1,2 bis 3m Breite zu pflanzen. Von den Baumstandorten kann um max. 2,5 m abgewichen werden (Artenauswahl siehe Begründung).

6.2.2 Anpflanzungsgebiet A2 (Stellplätze)

Die Gemeinschaftsstellplätze im Nordosten sind mit niedrigwüchsigen Strüchern zu begrünen (Artenauswahl siehe Begründung).

6.2.3 Anpflanzungsgebiet A3 (Knickenanlage)

An den im Plan dargestellten Standorten ist eine Knickenanlage vorzusehen. Der Knick ist als Wall (h=1m, b=4m, 1m breite Auskragung der Wallkrone) anzulegen und dreireihig mit Strüchern sowie mit Überläufen im Abstand von 30m zu bepflanzen (Artenauswahl siehe Begründung).

6.2.4 Anpflanzungsgebiet A4 (Hecke mit Hochblümen)

Die Gemeindefläche ist mit einer Heckenanpflanzung zu begrünen. Der Pflanzabstand der Hochblüme beträgt 10m. Die Einfriedigung kann zum Zwecke der Ein- und Ausfahrt auf einer Breite von 5,0m unterbrochen werden.

6.2.5 Anpflanzungsgebiet A5 (Obstbaumreihe)

Zur Gestaltung des Ortsrandes ist eine Obstbaumreihe aus regionalen, alten Obstsorten mit einem Abstand von 5m anzulegen. Von den angegebenen Standorten kann um 3m in alle Richtungen abgewichen werden.

6.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)

6.3.1 Anpflanzungsgebiet A6 (Spielplatz)

Die Gemeindefläche ist mit einer öffentlichen Grünfläche mit Gehölzen (siehe Artenauswahl, Begründung) zu bepflanzen. Von den dargestellten Standorten kann abgewichen werden.

6.4 Immissionschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, 25a BauGB)

6.4.1 Anpflanzungsgebiet A7 (Lärmschutzanlage)

Die Aufschüttung der Wälle ist vorrangig mit Ausschuboden aus dem Straßensubstrat durchzuführen. Die Wälle sind landschaftgerecht zu gestalten und zu modifizieren. Sie sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen mit 70% Anteil an Strüchern und 30% Anteil an Heister zu bepflanzen. Die Heister sind überwiegend auf der straßenseitigen Seite zu verwenden (Artenauswahl siehe Begründung).

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 25a, Abs. 1a BauGB)

6.5.1 Maßnahme 1 (Extensiv-Grünland)

Die bislang ackerbaulich genutzten Flächen sollen durch extensive Bewirtschaftung zu artenreichem Grünland entwickelt werden (siehe Begründung).

6.5.2 Maßnahme 2 (Sukzessionsfläche)

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche soll zu einer halboffenen Sukzessionsfläche entwickelt werden (siehe Begründung).

6.5.3 Maßnahme 3 (Pufferzone)

Zur Eingliederung des Ortsrandes in die freie Landschaft ist eine Pufferzone aus Knickenanlage, extensivem Grünland und Obstbäumen in einer Ausdehnung von 15 - 50m anzulegen (siehe Begründung).

6.6 Für eine unbedingt erforderliche Befestigung der neu zu errichtenden Stellplätze, Zufahrten und Wegflächen sind aus ökologischen Gründen ausschließlich versickerungsfähige Materialien zu verwenden (§ 9 Abs. 3 LBO). Sie können mit Pflasterungen aus Naturstein, Pflastersteinen, wasserpermeablen Decken, Rasenpflaster oder ähnlichen Betonpflaster angelegt werden.

7.0 Zuordnung von naturschutzrechtlichen Maßnahmen

7.1 Der Gemeindeflächenstellplatz (GS1) und der Neubaubau (WA 2) werden A2, A3, A5 und M3 zugeordnet.

7.2 Dem Straßenneubau werden A1, A7, M1 und M2 zugeordnet.

7.3 Dem Kindererziehungsplatz wird A6 zugeordnet.

7.4 Der Gemeindefläche wird A4 zugeordnet.

8.0 Ostalterliche Festsetzungen

8.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 2, 3, 4 und WA 5) und der Gemeindefläche sind folgende Dachformen unzulässig:

- Mansarddach, Tonnendach, Putzdach, Krüppelwalmdach

9.0 Immissionsbegrenzungen

9.1 Innerhalb der Umgrenzungen der mit S1 gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes ist entlang der Planstraße ein Lärmschutzwahl mit einer Höhe von 2,50 m über Fahrbahnoberkante anzulegen.

9.2 Auf den mit S2 gekennzeichneten Baufeldern sind in den westlichen Gebäudeteilen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Schallschutzelemente mit dem resultierendem Schalldämmmaß R_w 30dB erforderlich. Die Gebäudeteile sind im 1. Obergeschoss mit Schallschutzelementen mit dem resultierenden Schalldämmmaß R_w 30dB zu versehen.

Nachrichtliche Übernahme (§13 Döschg)

Funde oder auffällige Bodenverfärbungen sind unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

HINWEIS

Für diesen Bebauungsplan liegt der Grünordnungsplan 'Hesttoft - Süderlück' vor.

Satzung der Stadt Flensburg über den Bebauungsplan Hesttoft - Süderlück Nr. 232

Gebietsumschreibung

Im Norden: die Straße Fruehrundhof mit einer in östlicher Richtung gedachten Verlängerung von ca. 135 m.

Im Osten: einer ca. 280 m langen gedachten Linie in südöstlicher Richtung.

Im Süden: einer im Abstand von 80 bis 100 m parallel zur Nordstraße verlaufenden Linie von ca. 235 m Länge, abknickend nach Süden auf ca. 60 m entlang eines Knicks, 35 m parallel zum Knick nach Westen verlaufend und dann nach Nordwesten abknickend auf einer Länge von ca. 120 m.

Im Westen: die östliche Grenze des Flurstückes 334 der Flur K 47, die Grundstücke Fruehrunder Bogen Nr. 14, 20 bis 28, die südliche und westliche Grenze des Flurstückes 465 der Flur K 48, die südliche Grenze der Straße Hesttoft und die westliche Grenze der Straße Fruehrundhof.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung 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. 2002), sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) und nach § Abs. 1a des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Kostenerstattungsentscheidung vom 03. April 1995 wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung am folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 232 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

Maßstab 1:1000

Stand 01.02.2001