

Stadt Flensburg

2. Änderung des Bebauungsplans "Holste-Hof" (Nr. 233)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

FH Firsthöhe in m ü. NHN (über Normhöhennull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

offene Bauweise

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

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

Private Grünfläche

Erhaltung Bäume

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

Flurgrenze

Flurstücknummer

Vorhandene Gebäude

Bemaßung im Metern

Planzeichnung (Teil A)



Grundlage: Katasterplan der Stadt Flensburg (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende allgemeine zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO
 - der Versorgung dienende Läden, Schenck- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, das heißt unzulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbauanstalten
 - Tankstellen
 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, das heißt unzulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Zur Gliederung und Gestaltung der ebenerdigen Stellplatzanlagen ist auf diesen Flächen oder in einem unmittelbaren Bereich von maximal 3 m Entfernung von den Stellplätzen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, StU 16 – 18) mit einer Baumscheibe von mindestens einer Stellplatzgröße (12,5 m²) je angefangene vier Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die gleiche Baumart für die Stellplatzflächen zu verwenden, z.B. Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Birke (*Betula pendula*).
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Grundstücksanfrierdung straßenseitig eine Hecke anzupflanzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und von Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsvollem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Niedrigdrucklampen mit monochrom gelbem Licht oder LED-Lampen mit warm-weißem Licht. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60° verwendet werden. Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand und zur Landschaft hin abzuschirmen. Zum Schutz von Vögeln, Insekten und Fledermäusen ist eine Lichtabstrahlung der Leuchtmittel nach oben nicht zulässig.
- Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch verlegt zulässig.
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Schutz vor Verkehrslärm

Fenster von schutzbedürftigen Räumen müssen mit schalldämmenden Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumtechnischen Anlage belüftet werden.

Schutzbedürftig sind gemäß DIN 4109 generell die folgenden Raumparten:

 - Wohnräume einschließlich Wohnküchen und Wohnkitchen,
 - Schlafzimmer einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungstätigkeiten,
 - Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
 - Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
 - Büroräume,
 - Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Auf eine raumtechnische Anlage bzw. auf eine schalldämmende Belüftungseinrichtung kann verzichtet werden, sofern die schutzbedürftigen Räume zur Lüftung mindestens ein Fenster an der von der B 199 abgewandten Gebäudeseite besitzen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfachverständigen ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

- Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 LBO)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptdächer der Hauptgebäude ausschließlich die Dachformen Krüppelwalmdach und Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Gebäude in den Farben rot, rot-braun, grau oder schwarz einzudecken. Von der Dachneigung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 4 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Standplätze für Abfallbehälter, Container sowie für die Lagerung von Waren in die Gebäude zu integrieren oder durch Türen, Wände oder Anpflanzungen abzuschirmen.
 - Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind in Verbindung mit den Dachflächen zulässig, sofern sie in der Dachneigung integriert oder auf die Dachneigung aufgesetzt sind. Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Energien muss parallel zur Dachfläche / Dachneigung liegen. Von ihr dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Grundstücksanfrierdung straßenseitig ausschließlich eine Heckenanpflanzung zulässig. Zäune dürfen ergänzend, auf der straßenabgewandten Seite der Hecke errichtet werden.
 - Das Anlegen von Flächen aus Kies, Splitt oder Schotter ist als Element der Gartengestaltung auch innerhalb der zulässigen GRZ unzulässig.
- Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)**

Mit In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches folgende Satzung aufgehoben: Bebauungsplan Nr. 233, rechtskräftig seit 12.09.2004.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.
 - Archäologische Funde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
 - Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten zur Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 168 in 24118 Kiel einzuholen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sonder- und Raummaßnahmen in das Bauverfahren einbezogen werden können.
 - Gestaltung von Außenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen oder zu überpflanzen.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 30.08.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine Umweltprüfung vorgenommen wird, erfolgte am 08.07.2022 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.06.2022 durchgeführt. Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 25.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur 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 07.11.2022 bis zum 07.12.2022 montags bis freitags mindestens von 8 bis 15.30 Uhr, donnerstags bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in den Flensburger Tageszeitungen am 28.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.flensburg.de ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 20.07.2023

Im Auftrag

C. Han



Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Flensburg, den 13.10.2023

S. Müller



Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.07.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.07.2023 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Flensburg, den 16.10.2023

Im Auftrag

F. Falck



Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Internetadresse der Stadt Flensburg und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 10.10.2023 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 Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 11.10.2023 in Kraft getreten.

Flensburg, den 13.10.2023

Im Auftrag

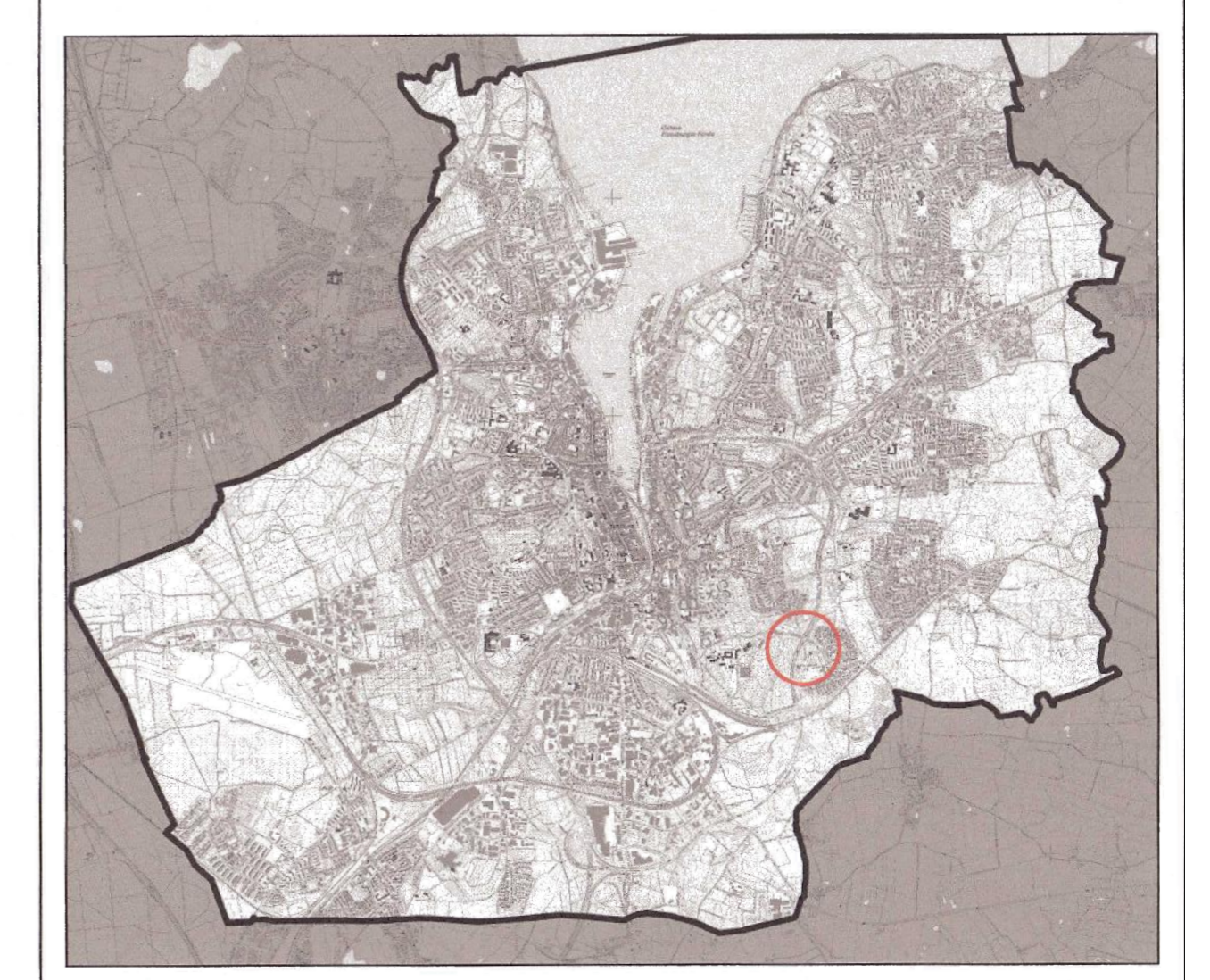
M. Schulze



- Teilgebiet 1 des Plangebietes liegt zwischen:**
- im Norden: Wohngrundstück Johann-Holste-Weg 77-80,
 - im Osten: Johann-Holste-Weg,
 - im Süden: Wohngrundstück Johann-Holste-Weg 2 mit dem nördlich davon angrenzenden Privatweg,
 - im Westen: Flächen des Sünderhofes / nach Süden gedanklich verlängerte westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Johann-Holste-Weg 77.
- Teilgebiet 2 des Plangebietes liegt zwischen:**
- im Norden: der nördlichen Grundstücksgrenze des Sünderhofes,
 - im Osten: Hauptgebäude des Sünderhofes,
 - im Süden: nach Westen gedanklich verlängerte südliche Gebäudeflucht des Hauptgebäudes des Sünderhofes,
 - im Westen: größerer Gehölzbestand westlich des Hauptgebäudes des Sünderhofes.

Aufgrund der §§ 10 und 13 a des Baugesetzbuches und nach § 86 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 13.07.2023 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans "Holste-Hof" (Nr. 233), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg über die 2. Änderung des Bebauungsplans "Holste-Hof" (Nr. 233)



Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 geändert worden ist.

