

"Engelsby - Ost / Vogelsang"

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzungen

	WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 11 BauNVO
		Allgemeine Wohngebiete (siehe Text Nr.1,2)	§ 4 BauNVO
	GRZ	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
		Grundflächenzahl	
		Zahl der Vollgeschosse:	
		- als Höchstmaß, z.B. 1	
		- zwingend	
	MGH	Mittlere Geländehöhe (gemessen in Meter über NN=Normal Null)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 22 und 23 BauNVO
		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 22 und 23 BauNVO
		offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	
		nur Hausgruppen zulässig	
		Baugrenze	§ 23 BauNVO
		Hauptfluchtlinie	
		Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 9 BauGB
		Straßenverkehrsflächen einschließlich öffentlicher Parkplatz	
		Straßenbegrenzungslinie	
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
		Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
		Einfahrt	
		Wegeverbindung (Wanderweg bzw. Fußweg)	
		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
		Trafostation	
		Grünflächen (öffentlich / privat)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
		Zweckbestimmung: Naturnahe Spielen	
		Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB
		Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Text Nr.8)	§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
		Naturnahe Spielbereich mit Ausgleichsfunktion	
		Ausgleichsfläche (extensive Wiese)	
		Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (Siehe Text Nr.7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
		Bäume zu pflanzen und zu erhalten	
		Hecke (Laubgehölze) zu pflanzen und zu erhalten	
		Knick zu pflanzen und zu erhalten	
		Knick zu erhalten	
		Schirm- und Begleitgrün im öffentlichen Straßenraum	
		Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger	
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

2. Darstellungen ohne Normcharakter

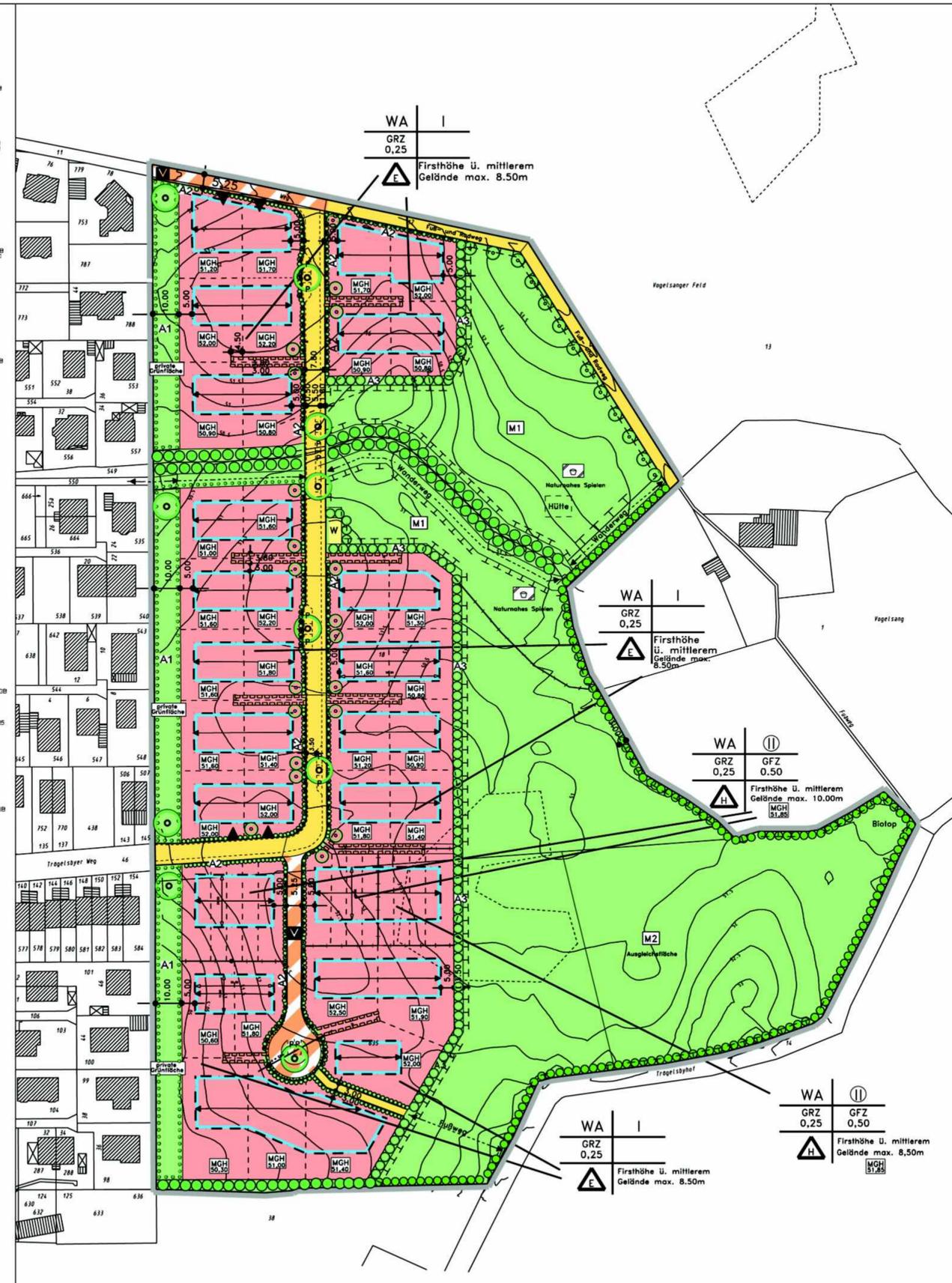
	Geplante Flurstücksgrenzen
	Innere Aufteilung von Verkehrsflächen
	Hütte (Naturkindergarten)

2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

WA	II	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,25	GFZ 0,30	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
		Bauweise	Maximale Firsthöhe über mittlerem Gelände
			über mittl. Gelände max. 8,50m

3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

	Knick zu erhalten	§ 15b LNatSchFG
	Knickschutzbereich (gemessen als Knickfuß)	§ 15b LNatSchFG
	Biotope	§ 15b LNatSchFG



TEIL B TEXT

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Bei den als Hausgruppen H festgesetzten Wohngebäuden bezieht sich diese Festsetzung auf die einzelnen Teile der Hausgruppe, die auf einem eigentumsrechtlich eigenständigen Grundstück stehen.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tierkennzeichen
 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans, d.h. sie sind unzulässig.

Nebenanlagen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen die Gebäude für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO eine Höhe von 3,00m und eine Grundfläche von 15m² nicht überschreiten.

Stellplätze, Gehwege und Zufahrten

- Auf den Baugrundstücken sind Gehwege, Zufahrten und offene Stellplätze nur in wasserundurchlässigem Aufbau herzurichten.

Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO

- Im WA-Gebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von max. 50° zulässig. Folgende Dächer sind unzulässig:
 - Flachdach, Mansarddach, Krüppelwalmdach und Torndach.

Grünfestsetzungen

- Auf den Baugrundstücken ist ein Knickschutzbereich von 3,00m von der Bebauung freizuhalten. Auch bauliche Anlagen, die keine baurechtlichen Genehmigungen erfordern, sind ausgeschlossen.
- Als Einfriedigung der Baugrundstücke zum Straßenraum sind Laubhecken zu pflanzen. (Anpflanzangebot nach § 9 (1) 25 a BauGB.)
- A 1 - Die private Grünfläche A1 ist als flächige dichte Anpflanzung aus heimischen standortgerechten Sträuchern herzustellen. Bauliche Anlagen - auch genehmigungsfreie Anlagen - sind in der Fläche unzulässig. Gleiches gilt für Abfallbehälter oder ähnliches.
- A 2 - Die Heckenhöhe soll mindestens 0,8m betragen. Einfriedigungen technischer Art (z.B. Drahtzaun, Flechtzaun) zum öffentlichen Raum dürfen nur auf der Innenseite (zum privaten Grundstück) gesetzt werden. Das Setzen von Steinwällen ist unzulässig.
- A 3 - Der am Ortsrand des Wohngebietes neue Knick (A3) ist auf einen Wall dreiseitig zu pflanzen. Er liegt auf der Ausgleichsfläche M1 und M2.
- Naturschutzrechtliche Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen: Baum-, Knick- und Heckenpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind diesen als Teilausgleich zuzurechnen. Die Ausgleichsflächen M1 und M2 sind dem gesamten Baugelände zugeordnet.

Verfahrensvermerke

Der katastermäßige Bestand am 23.04.2001 sowie die geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 11.05.2000.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 27.05.2000 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.05.2000 durchgeführt worden.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.11.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Planungsausschuss hat am 07.11.2000 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 05.12.2000 bis zum 05.01.2001 während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. 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 25.11.2000 in den Flensburger Tageszeitungen bekannt gemacht worden.

Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken 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.

(Siegel)

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 ausgefertigt.

Flensburg.

(Siegel)

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 22.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erhebungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 23.06.2001 in Kraft getreten.

Flensburg.

(Siegel)

HINWEIS

Für diesen Bebauungsplan liegt der Grünordnungsplan "Engelsby - Ost / Vogelsang" vor.

Satzung der Stadt Flensburg

über den Bebauungsplan "Engelsby-Ost / Vogelsang" - NR. 234

Gebietsumschreibung:

- im Norden: der Neue Weg
- im Osten: der Bereich westlich Vogelsanger Feld, Vogelsang und die Straße Trögelsby-Hof
- im Süden: der Feldweg Trögelsbyer Weg, die Straße Trögelsby-Hof und die südlichen Grenzen der Ackerflächen nördlich des Trögelsbyer Weges
- im Westen: die Ostgrenzen der Bauflächen "Vogelsanger Weg".

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. 2902), sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOB. Schl.-H. S. 321) und nach § 9 Abs. 1a des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Kostenersatzungsbeitragsatzung vom 03. April 1995 wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom 29.03.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.234 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

