

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzungen		
WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 11 BauNVO § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
II	- als Höchstmaß, z.B. I	
△	Zahl der Vollgeschosse	
△	- zwingend	
△	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 22 und 23 BauNVO
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
△	nur Hausgruppen zulässig	
△	Baugrenze	§ 23 BauNVO
△	Baulinie	
△	Hauptfrischrichtung	
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	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
Verkehrsfächen		
△	Strassenverkehrsflächen einschließlich öffentlicher Parkflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB
△	Wohnstraße	
△	Strassenbegrenzungslinie	
△	Wegewendigung	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen		
△	Flächen für die Abfallentsorgung	§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
△	Verorgungsfäche-Elektrizität	
△	Abwasserbeseitigung (Pumpe)	
Grünflächen (öffentlich)		
△	Zweckbestimmung: Spielplatz	§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB
△	Zweckbestimmung: Parkanlage	
△	Zweckbestimmung: Jugendaktivitätsfläche	
△	Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
△	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	
Flächen für die Landwirtschaft und Wald		
△	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
△	Flächen für den Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für die Wasserversorgung, 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	§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
M1	Streus Obstwiese und Extensivgrünland	
M2	Extensivgrünland	
M3	Begleitgrün	
M4	Naturnaher Grünfläche	
△	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 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	
Sonstige Planzeichen		
△	Umgrenzung der Flächen für Nutzungs- und Beschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB
S1	Lärmschutzwand (siehe Text Nr. 6.1)	
S2	Passiver Lärmschutz an Gebäuden (siehe Text Nr. 6.2)	
△	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
△	Abgrenzung unterschiedlicher z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 1 und § 16 Abs. 6 BauNVO
Gestalterische Festsetzungen gemäß § 92 LBO		
△	Krippelwäldchen zulässig (siehe Text Nr. 3.2)	
△	Holzhäuser zulässig (siehe Text Nr. 3.5)	
2. Darstellungen ohne Normcharakter		
△	Geplante Flurstücksgrenzen	
△	Innere Aufteilung von Verkehrsflächen	
△	Wertstoffsammlerbehälter	
△	öffentlicher Fussweg	
2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise		
WA	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Grundflächenzahl	
△	Bauweise	
3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen		
△	Bestehender Knick	§ 16a UmwStG
△	Bäume zu erhalten	Baumrückschneidung
△	Gesetzlich geschütztes Biotop	§ 16a UmwStG
△	Feuchtwiesen	§ 7 (2) 9 UmwStG
△	Landschaftsschutzgebietgrenze geplant	
△	Landschaftsschutzgebietgrenze fortlaufend	

Teil A - Planzeichnung



Teil B - Text

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im ALLGEMEINEN WOHNGEbiet (WA) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Als Wohngebäude in diesem Sinne gelten: freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, eine Reihenhausscheibe.

1.2 Im ALLGEMEINEN WOHNGEbiet (WA) sind folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie sind somit unzulässig.

1.3 Höhenfestsetzungen
1.3.1 Höhenfestsetzungen für abfallende Grundstücke
Bei Grundstücken, die vom Niveau der Erschließungsanlage abfallen, darf die Oberkante des Erdgeschossrohrfußbodens nicht höher als das mittlere Niveau des im Bereich der Baugrundstücke liegenden Erschließungsabschnittes sein.
Die Höhe der Baukörper darf das mittlere Niveau des Erschließungsabschnittes um nicht mehr als 8,00 m (in den mit "zwingend II" festgesetzten Bereichen nicht mehr als 10,00 m) überschreiten.
Aufschüttungen zur Anpassung an das Straßenniveau sind nur im Vorgartenbereich zulässig.

1.3.2 Höhenfestsetzungen für aufsteigende Grundstücke
Bei Grundstücken, die vom Niveau der Erschließungsanlage aufsteigen, darf die Oberkante des Erdgeschossrohrfußbodens die Höhe von 1,00 m über dem mittleren Niveau des Erschließungsabschnittes im Bereich der Grundstücke nicht überschreiten.
Die Höhe der Baukörper darf die Höhe von 1,00 m über dem mittleren Niveau des Erschließungsabschnittes um nicht mehr als 8,00 m (in den mit "zwingend II" festgesetzten Bereichen um nicht mehr als 10,00 m) überschreiten.
Abgrabungen außerhalb der überbauten Fläche sind unzulässig.

2.0 NEBENANLAGEN UND GARAGEN

2.1 Im ALLGEMEINEN WOHNGEbiet (WA) dürfen die Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO eine Höhe von 3,00 m und eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten.

2.2 NEBENANLAGEN und GARAGEN (womit auch Carports gemeint sind) dürfen hinter den festgesetzten Baulinien zurückbleiben, sie aber auf den Baugrundstücken, auf denen Einzelhäuser und Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind, zum Erschließungsraum hin nicht überschreiten. Auf den Baugrundstücken auf denen Hausgruppen festgesetzt sind kann die Baulinie durch Nebenanlagen und Garagen auch zum Erschließungsraum hin überschritten werden. Ein Mindestabstand von 2,00 m muß aber zur Straßengrenzungslinie eingehalten werden.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 92 LBO

3.1 Auf den Baugrundstücken sind Dächer mit einer Dachneigung bis max. 50° zulässig.

3.2 Im Baugebiet sind folgenden DACHFORMEN unzulässig: Flachdach, Mansarddach, Krüppelwalmdach und Tonnendach.
Auf den mit einem (*) gekennzeichneten Baugrundstücken (geplante Flurstücke) sind Krüppelwalmdächer zulässig.

3.3 In den Bereichen in denen "I" festgesetzt ist, darf eine Dremphöhe von max. 0,50 m nicht überschritten werden.

3.4 In den Bereichen in denen "II-zwingend" festgesetzt ist, ist bei den Baukörpern beidseitig eine Traufe auszubilden. Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 6,00 m.

3.5 Holzhäuser sind nur in den mit HO gekennzeichneten Bereichen zulässig.

4.0 GRÜNRÖRDERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Auf den festgesetzten Standorten "Bäume zu pflanzen und zu erhalten" sind heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind jeweils Baumscheiben von mindestens 8 m² vorzusehen.

4.2 Als Einfriedigung der Baugrundstücke zum Straßenraum sind Laubhecken zu pflanzen. Die Heckenhöhe soll mindestens 0,80 m betragen. Einfriedigungen technischer Art (z.B. Drahtzäune, Flechtzäune) zum öffentlichen Raum dürfen nur auf der Innenseite (zum privaten Grundstück) gesetzt werden. Das Errichten von Steinwällen ist unzulässig.

4.3 Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Standorten sind Knicks entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes aufzusetzen, mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen dreireihig zu bepflanzen und zu erhalten.

4.4 Auf den Baugrundstücken ist ein Knickschutzstreifen von 3,00 m von der Bebauung freizuhalten. Auch bauliche Anlagen, die keine baurechtlichen Genehmigungen erfordern (Nebenanlagen und Garagen) sind ausgeschlossen.

4.5 Die in der Planzeichnung als "Erhaltungseingebot Einzelbaum" dargestellten vorhandenen landschaftsprägenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. (In der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie gekennzeichnete Überhälter in vorhandenen Knicks.)

5.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN

5.1 Baum-, Knick- und Heckenpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind diesen als Teilausgleich zugeordnet.

5.2 Die Ausgleichsflächen "M1" - "M4" sind dem gesamten Baugebiet zugeordnet.

6.0 LÄRMSCHUTZ

6.1 Innerhalb der Umgrenzung der mit S1 gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist entlang der Kauslunder Straße im Bereich des Bebauungsplanes ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m über vorhandenen Gelände anzulegen.

6.2 Auf den mit S2 gekennzeichneten Baulflächen sind zum Schutz der Wohnnutzung, an den der Lärmquelle zugewandten Außenbauteilen, passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei ist folgende Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten:

6.2.1 Erdgeschöß (EG) / Außenwohnbereich, resultierendes Schalldämmmaß: erforderliches R_{v,res} des Außenbauteils: 30 dB (gem. DIN 4109, Tabelle 8)

6.2.2 Obergeschöß (1.OG), resultierendes Schalldämmmaß: erforderliches R_{v,res} des Außenbauteils: 30 dB (gem. DIN 4109, Tabelle 8)

Übersichtsplan

Verfahrensvermerke

Der katastermäßige Bestand am 24.04.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Flensburg, 29.07.2002 (Siegel)

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung 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 16.05.2000 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.05.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Planungsausschuss hat am 22.05.2001 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 11.06.2001 bis zum 13.07.2001 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 02.06.2001 in den Flensburger Tageszeitungen bekannt gemacht worden.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.10.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.10.2001 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg, 31.07.2002 (Siegel)

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

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Flensburg, den 01.08.2002 (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 21.09.2002 öffentlich 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.09.2002 in Kraft getreten.

Flensburg, 23.10.2002 (Siegel)

HINWEIS:
Für diesen Bebauungsplan liegt der Grünordnungsplan "Kauslund - Osterfeld" vor.

Satzung der Stadt Flensburg

über den Bebauungsplan
"Kauslund - Osterfeld"
- Nr. 235 -

Gebietsumschreibung:

- im Norden: die Kauslunder Straße
- im Osten: der Weesrieser Weg
- im Süden: der Osterholzweg
- im Westen: die Ausgleichsfläche Osterholzer Moor

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. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902), sowie nach § 32 der Landesbauordnung in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) und nach § 9 Abs. 1a des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Kostenersatzungsbetragsatzung vom 03. April 1995 wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 18.10.2001 folgender Satzung über den Bebauungsplan Nr. 235 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

