



# Stadt Flensburg

## 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 235 "Kauslund-Osterfeld"

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der katastermäßige Bestand am 15.09.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 19.10.2010

Katasteramt

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 08.10.2009. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Hinweis in den Flensburger Tageszeitungen am 16.10.2009 und Bereitstellung im Internet ab dem 16.10.2009 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.02.2010 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.10.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 20.04.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.04.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.05.2010 bis zum 04.06.2010 während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können durch Hinweis in den Flensburger Tageszeitungen am 23.04.2010 und Bereitstellung im Internet ab dem 23.04.2010 bekannt gemacht worden.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 02.09.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 02.09.2010 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg, den 21.10.2010

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung des Innenministeriums. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Flensburg, den 26.10.2010

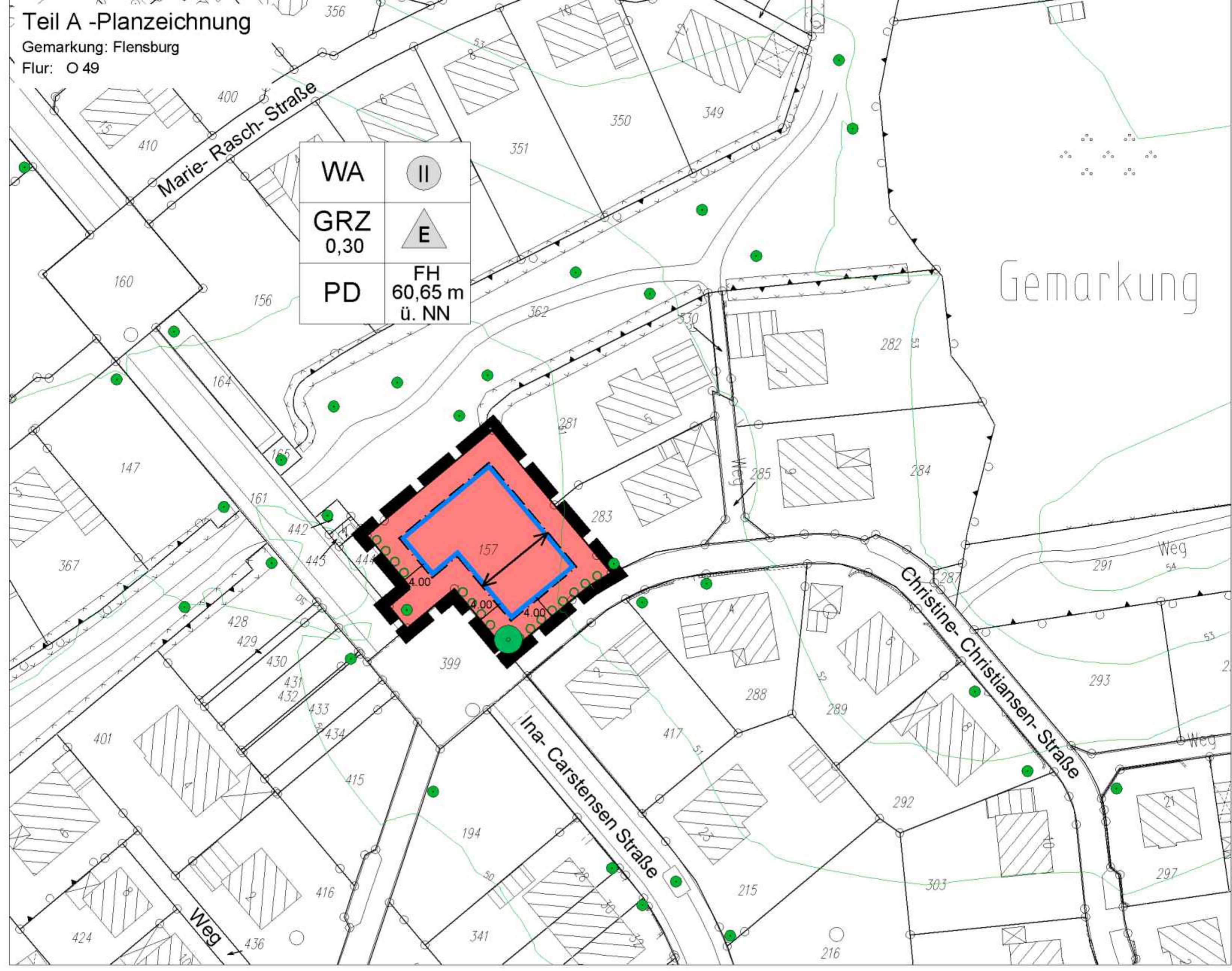
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.11.2010 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 06.11.2010 in Kraft getreten.

Flensburg, den 12.11.2010

### Zeichenerklärung

- 1. Planfestsetzung**
- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,30** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH** Firsthöhe in Metern über NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Hecken
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs.7 BauGB)
- Gestalterische Festsetzungen  
(§ 84 LBO)
- Firstrichtung
- PD** Dachform: Pultdach
- 2. Darstellung ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenze Flurstücknummer
- Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern ü NN
- Vorhandene Gebäude
- 2.a Schema zu Art, Maß und Bauweise**
- |          |                  |                           |                            |
|----------|------------------|---------------------------|----------------------------|
| WA       | II               | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse     |
| GRZ 0,30 | E                |                           |                            |
| PD       | FH 60,65 m ü. NN | Dachform                  | Höhe der baulichen Anlagen |
- 3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnung**
- Vorhandener Baumbestand



**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.

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 Die Oberkante des Erdgeschossroßfußbodens darf nicht höher als das mittlere Niveau des im Bereich der Baugrundstücke liegenden Erschließungsabschnittes sein.

1.3.2 Aufschüttungen zur Anpassung an das Straßenniveau sind nur im Vorgartenbereich zulässig.

**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 die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zum Erschließungsraum hin nicht überschreiten.

2.3 Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau herzurichten.

2.4 Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein.

**3.0 Gestalterische Festsetzungen nach § 84 LBO**

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

3.2 Die Farben für das Pultdach werden auf grau-anthrazit begrenzt.

3.3 Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren etc.) dürfen in die Dachfläche integriert werden.

3.4 Bei den Baukörpern ist beidseitig eine Traufe auszubilden. Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 6,00 m über gewachsenem Gelände.

3.5 Die Fassade ist zu verputzen.

3.6 Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Wohnungen muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden.

3.7 Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

**4.0 Grünordnerische Festsetzungen**

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

4.2 Als Einfriedigung des Baugrundstücks 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.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 LBO Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 02.09.2010 folgende Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 235, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Satzung der Stadt Flensburg

über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes -Nr. 235- "Kauslund-Osterfeld"

Gebietsumschreibung:

Grundstück Christine - Christiansen - Straße 1

Stand 12.02.2010

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

