

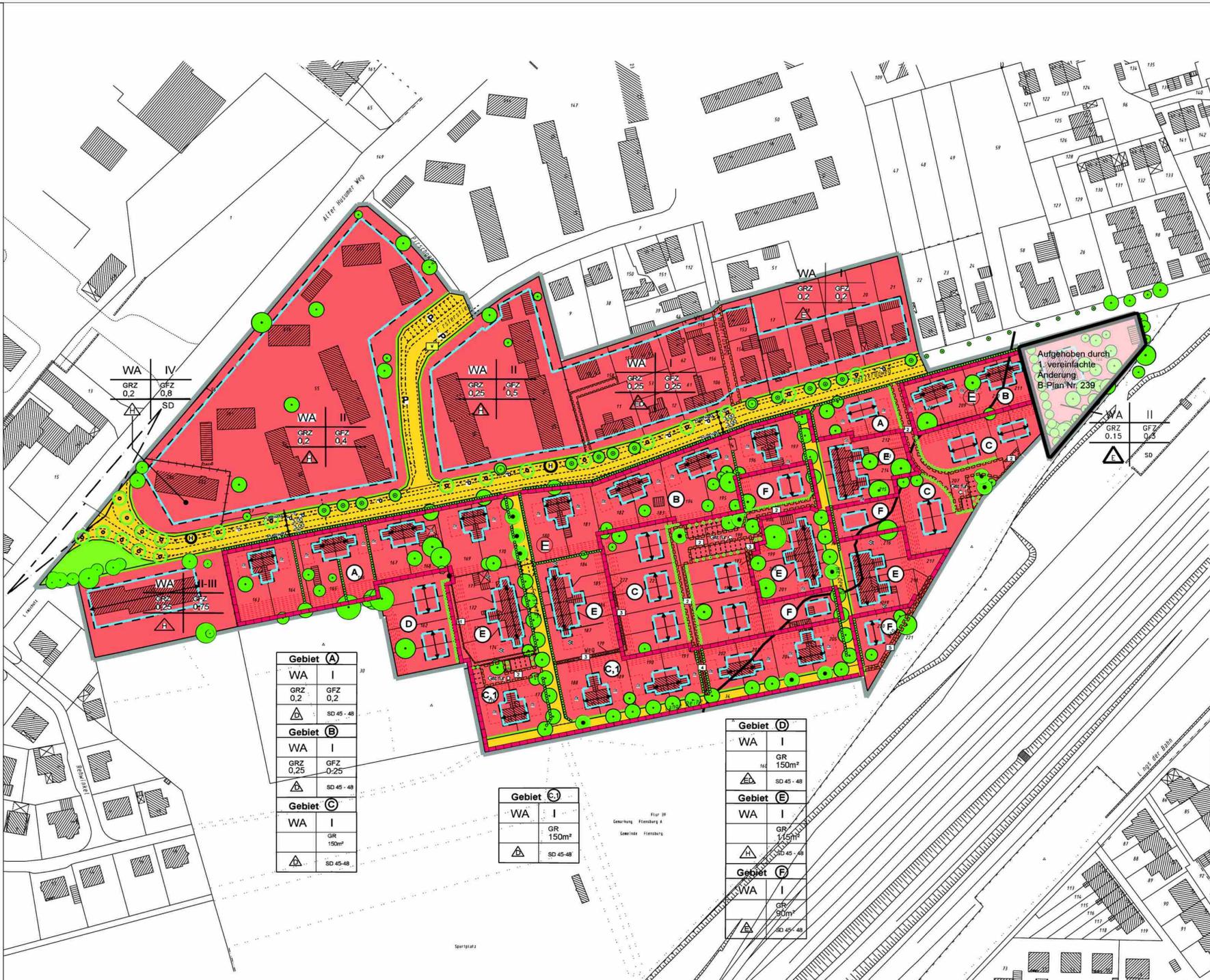
# STADT FLENSBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 239

## "Holzkrugweg / Lange Reihe"

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Planfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (siehe Text Nr. 1.0.)
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
GR Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse:  
- als Höchstmaß, z.B. I  
- als Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig  
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig  
Baugrenze (siehe Text Nr. 3.2.)
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen einschließlich öffentlicher Parkplätze  
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (öffentlich)**
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume zu pflanzen und zu erhalten (siehe Text Nr. 6)  
Hecke (Laubgehölze) zu pflanzen und zu erhalten (siehe Text Nr. 6)  
Hecke zu erhalten (siehe Text Nr. 6)  
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe Text Nr. 6)  
Hecke (Strauchhecke) zu erhalten (siehe Text Nr. 6)  
Baum zu erhalten (siehe Text Nr. 6)
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh- und Laufflächen zugunsten zu belastende Flächen zugunsten  
- der Anlieger und Versorgungssträger  
mit Geh-, Fahr- und Laufflächen zugunsten zu belastende Flächen zugunsten  
- der Anlieger und Versorgungssträger  
mit Geh- und Fahrsrecht zu belastende Flächen zugunsten  
- der Öffentlichkeit  
mit Geh- und Fahrsrecht zu belastende Flächen zugunsten  
- der Anlieger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (siehe Text Nr. 4.1 + 4.2)
- Gemeinschaftsstellplätze  
Stellplätze
- S-Linie - Isophonlinie (siehe Text Nr. 7)
- Flächen auf denen Nebenanlagen zulässig sind (siehe Text Nr. 4.2)
- Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO**
- SD Satellitdach  
Hauptfahrsrichtung (siehe Text Nr. 3.3)



Gebiet	WA	GRZ	GFZ	GR	SD
Gebiet (A)	I	0,2	0,2		45-48
Gebiet (B)	I	0,25	0,25		45-48
Gebiet (C)	I			150m²	45-48
Gebiet (D)	I			150m²	45-48
Gebiet (E)	I			150m²	45-48
Gebiet (F)	I			150m²	45-48

**Verfahrensvermerke**

Der katastermäßige Bestand am 17.04.2002 sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 23.05.2002.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.05.2002 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.09.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme beschossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Planungsausschuss hat am 29.10.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.11.2002 bis zum 18.12.2002 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 08.11.2002 in den Flensburger Tageszeitungen bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.

Die Ratversammlung hat die vorgeschlagenen Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.02.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.02.2003 von der Ratversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung begelgt.

Flensburg.

(Siegel)

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

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

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 erteilt sind, sind am 21.02.2003 öffentlich 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 Erhaltungspflichten (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mit dem 22.02.2003 in Kraft getreten.

Flensburg.

(Siegel)

### Satzung der Stadt Flensburg

#### über den Bebauungsplan "Holzkrugweg / Lange Reihe" - Nr. 239

- Gebietsumschreibung:**
- im Norden: dem Alten Husumerweg, Pirschgang, den nördlichen Grenzen der Grundstücke Holzkrugweg Nr. 50-30 sowie 1-7
  - im Osten: der östlichen Grenzen des Grundstückes Holzkrugweg 1a
  - im Süden: der Straße Lange Reihe,
  - im Westen: der westl. Grenzen der Grundstücke Forstweg 2-8, der südl. Grenzen der Grundstücke Holzkrugweg 33-41.

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 Landesverordnung in der Fassung vom 11. Juli 1994 (OVBl. Schl.-H. S. 321) und nach § 9 Abs. 1a des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Kostenersatzungsabgrenzung vom 03. April 1995 wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom 20.02.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.239 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990



Stand: September 2002

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- Geplante Flurstücksgrenzen  
Innere Aufteilung von Verkehrsflächen  
Vorhandene Gebäude  
Vorhandene Flurstücksgrenzen  
Wertstoffannehmerbehälter  
Sichtdreiecke  
Bushaltestelle

#### 2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

WR	GRZ	GFZ	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
I	0,25	0,25	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
SD 45-48			Bauweise	Dachform und Neigung

#### 3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- vorhandener Baumbestand (nicht zwingend zu erhalten)
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
- Umgrenzung von Erhaltungsgebieten (siehe Text Nr. 2.0.1 + 4.1 + 8.2)

#### TEIL B - TEXT

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**  
Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. (§ 1 Nr. 20)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)  
Im Erhaltungsbereich ist die Firsthöhe auf 7m und die Traufhöhe auf 3m über dem mittleren Straßenmiveau festgesetzt.  
für die Neubauten wird eine Firsthöhe von 8m und eine Traufhöhe von 3,2m über dem mittleren Straßeniveau festgesetzt.
- 3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen**
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauGB)**  
Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung sind in den mit A, B, C, C1 bezeichneten Bereichen Doppelhäuser, in den mit D bezeichneten Bereichen Einzel- und Doppelhäuser in dem mit E bezeichneten Bereich Hausgruppen und in dem mit F bezeichneten Bereich Einzelhäuser mit seitlichen Grenzabständen zulässig.
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. BauNVO)**  
Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen - auch im geringfügigen Ausmaß - ist unzulässig.  
Vorächer dürfen nur maximal 1m auskragen. Geschlossene Vorbauten sind unzulässig. (§ 92 LBO)  
Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze um bis zu 2,5m durch eingeschossige Wintergärten ist zulässig.  
Darüber hinaus sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände gemäß § 8 LBO einzuhalten.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen**  
Die in der Planzeichnung eingezeichneten Hauptfahrsrichtungen sind einzuhalten.  
Nebenfahrsrichtungen sind nicht zulässig.
- 4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**
- 4.1 Bauweise und Stellung der Garagen**  
Im Erhaltungsbereich § 172 (1) 1 BauGB sind Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen unzulässig.
- 4.2 Nebenanlagen**  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den schraffiert dargestellten Flächen zulässig. In den im Plan schraffierten Flächen sind Nebenanlagen nur mit einer Grundfläche von maximal 15m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3m zulässig.
- 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**
- 5.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**  
Die weiteren Maßnahmen zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes innerhalb des B-Planes werden auf Kosten des Vorhabensträgers durch die Stadt Flensburg an anderer Stelle durchgeführt.
- 5.2 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**  
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasser-durchlässiger Bauweise durchzuführen (Rasenplattens, Rasengittersteine o.ä.), Stellplätze für Garagen und Carports sind nur auf den im Plan dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 5.3 Geh- und Fahrrechte**  
Die im Plan festgesetzten Flächen für Geh- und Fahrrechte sind zur Minimierung der Versiegelung in wasser-durchlässiger Bauweise auszuführen.
- 6.0 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a,b BauGB)**  
An den festgesetzten Standorten "Bäume zu pflanzen" sind heimische standortgerechte Laubbäume entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Straßenbäumen sind für Bäume im Bereich der Erschließungswege sind jeweils Baumstümpfen von mindestens 8m vorzusetzen und durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu sichern.  
Als Einfriedigung der Grundstücke zum Straßenraum sind Laubhecken zu pflanzen (Anpflanzen). Die Heckenhöhe soll mindestens 1,00m betragen. Einfriedigungen technischer Art (z.B. Drahtgitter, Flechtzäune) zum öffentlichen Raum dürfen nur auf der Innenseite (zum privaten Grundstück) gesetzt werden. Das Errichten von Steinwällen ist unzulässig. Vorhandene straßen- und wegseitige Hecken sind entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes im gesamten Geltungsbereich dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25b BauGB).  
An den dargestellten Standorten "Bäume zu erhalten" sind die bestehenden Bäume entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes dauerhaft zu erhalten.  
Als Einfriedigung der Grundstücke zum Straßenraum sind Laubhecken zu pflanzen (Anpflanzen). Die Heckenhöhe soll mindestens 1,00m betragen. Einfriedigungen technischer Art (z.B. Drahtgitter, Flechtzäune) zum öffentlichen Raum dürfen nur auf der Innenseite (zum privaten Grundstück) gesetzt werden. Das Errichten von Steinwällen ist unzulässig. Vorhandene straßen- und wegseitige Hecken sind entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes im gesamten Geltungsbereich dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25b BauGB).  
An den neuen Grundstücken ist jeweils ein Obstbaum als Hausbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die im Plan festgesetzten Hauptfahrsrichtungen sind einzuhalten. Die Herstellung von Zufahrten / Zuwegungen können die zu erhaltenden und die zu pflanzenden Hecken in einer Breite von 4,00m unterbrochen werden.
- 7.0 Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**  
Auf den Baufeldern zwischen der "S-Linie" und der Bahn sind an den neu zu errichtenden Gebäuden in den Obergeschossen an den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseiten, passive Maßnahmen durch den Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich:  
Resultierendes Schalldämmmaß erforderlich R'w,ras des Außenbauteils 30 dB  
Bei Instandsetzung der vorhandenen Gebäude sind die gleichen Lärmschutzmaßnahmen, wie bei der vorgesehenen Neubebauung zu treffen.
- 8.0 Öffentliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO Schl.-Holst.)**
- 8.1 Materialien im Dachbereich**  
Innerhalb des Baugelbietes sind nur nichtglänzende Pfannendächer in dunkelbraun, schwarz und dunkelgrau zulässig.
- 8.2 Dachaufbauten**  
Speziell für den Erhaltungsbereich  
- Die bestehenden Gauben der straßenseitigen Dachflächen dürfen nicht vergrößert werden.  
- Bei straßenseitigen Dachflächen ohne Dachaufbauten sind Gauben bis zu 1,8m Breite je Haushälfte oder Reihenhauszeile zulässig. Ein seitlicher Abstand zu den Giebelseiten von mindestens 1,2m ist einzuhalten. In der Dachschräge gemessen muss die Hauptfläche zwischen First und Dachfläche einer Schräggaube mindestens 1,5m und zwischen Traufe und Gaube mindestens 1,0m lang sein. Die Gauenfenster dürfen ein Höhe von 1,0m nicht überschreiten. Dächern (5° -15°) zu errichten.  
- Die historischen Bauten dürfen nicht aufgestockt werden. Die Dachneigung darf maximal 48° betragen. Dachaufbauten sind unzulässig.  
Speziell für den Neubereich  
- Straßenseitig sind Dachaufbauten mit Gauben bis zu 2m Breite je Haushälfte bzw. Einfamilienhaus zulässig. Ein seitlicher Abstand zu den Giebelseiten von mindestens 1,2m ist einzuhalten. In der Dachschräge gemessen muss die Hauptfläche zwischen First und Dachfläche einer Schräggaube mindestens 1,5m und zwischen Traufe und Gaube mindestens 1m lang sein. Die Gauenfenster dürfen ein Höhe von 1,2m nicht überschreiten.
- 8.3 Fassade**  
Es sind ausschließlich Putzfassaden mit hellem, dezenten Anstrich in sandigen Farb-tönen zulässig (gebrochen weiß, beige, sandgelb).
- 8.4 Bei Erneuerung der straßenseitigen Fenster** ist die Originalgestaltung der Fenster bezüglich Anzahl und Aufteilung der Flügel sowie Sprossenenteilung wieder herzustellen.
- 9. Hinweis**  
Wasserwirtschaftliche Regelungen  
Das auf den Baugrundstücken anfallende geringbelastete Oberflächen- und Dachflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zur Verickterung zu bringen.