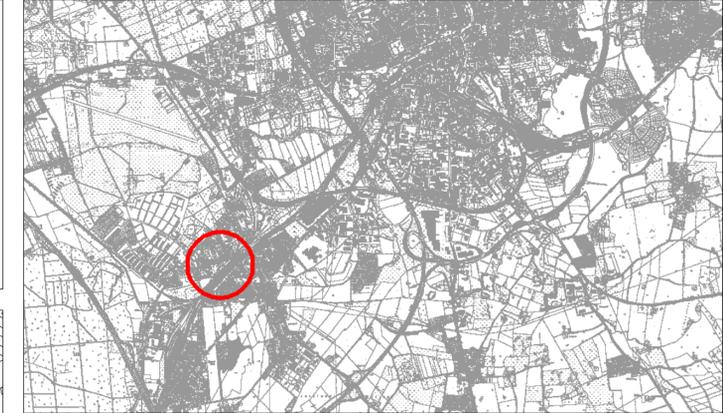


Stadt Flensburg

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Holzkrugweg / Lange Reihe" Nr. 239



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der

Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete

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

GRZ 0,2 Grundflächenzahl
GFZ 0,3 Geschossflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. 9,00m Höhe baulicher Anlagen in m über mittlerem Geländeniveau des an das Grundstück angrenzenden Erschließungsabschnittes (Bezugshöhe)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

● Erhaltung: Bäume

○ Laubhecke zu pflanzen (2-reihig)

⊗ Bäume: künftig forfallend

Sonstige Planzeichen

→ Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO

SD Satteldach
↔ Firstrichtung

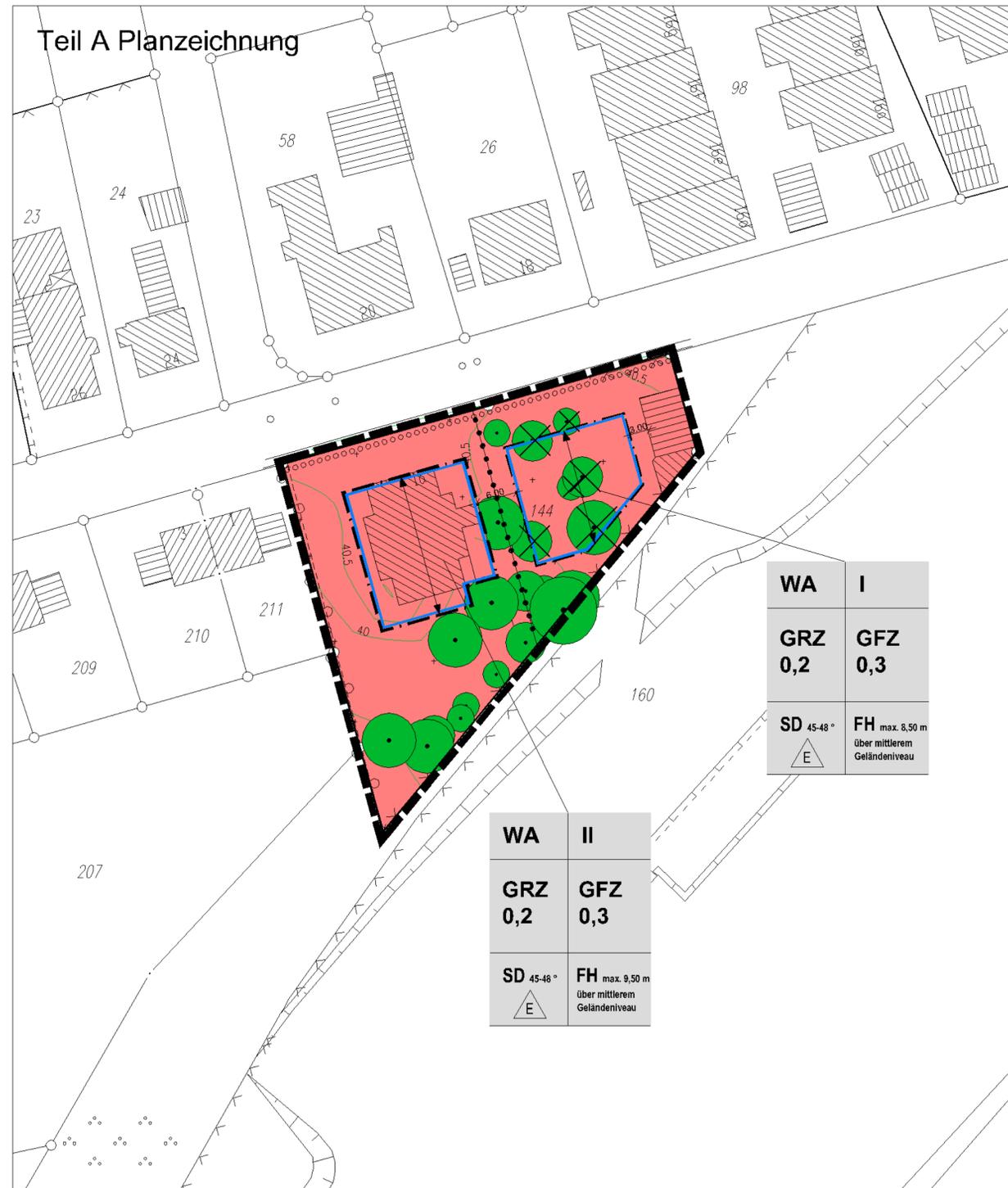
2. Darstellungen ohne Normcharakter

▨ Vorhandene Gebäude
○ Vorhandene Flurstücksgrenzen
- - - geplante Flurstücksgrenzen
47 Höhenlinien

2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

WA	I	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,2	GFZ 0,3	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
SD 45-48°	FH max. 9,50 m über mittlerem Geländeniveau	Dachform Haustyp	Firsthöhe

Teil A Planzeichnung



VERFAHRENSVERMERKE

Der katastermäßige Bestand am 24.10.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschl. Flensburg, den 30.01.2009

Katasteramt / Obv!

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 15.11.2007. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Hinweis in den Flensburger Tageszeitungen am 23.11.2007 und Bereitstellung im Internet ab dem 23.11.2007 erfolgt.

Von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 08.07.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Beteiligung mit den Betroffenen nach § 13 Nr. 2 BauGB bestimmt. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Betroffenen sind mit Schreiben vom 11.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert worden. Diesem Schreiben lag der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung bei.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 09.10.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.10.2008 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg, _____

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 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 hiemit ausgefertigt.

Flensburg, _____

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 20.02.2009 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 Möglichkeit, 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 hin am 21.02.2009 in Kraft getreten.

Flensburg, _____

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 92 LBO Schleswig-Holstein wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung am 09.10.2008 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

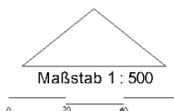
Satzung der Stadt Flensburg

über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Holzkrugweg /Lange Reihe" (Nr. 239)

Gebietsumschreibung:

- im Norden : der Straße Holzkrugweg
- im Osten : Flur A 39 Flurstück 160
- im Süden : der Bahnlinie
- im Westen : Flur A 39 Flurstücke 211, 207 und 160

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990



Maßstab 1 : 500

Stand 12.03.2008

Teil B - Text -

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO,) **sowie Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. unzulässig.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet maximal 2 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.
- 2.0 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 2.1 Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen -auch im geringfügigem Ausmaß- ist unzulässig. Vordächer dürfen nur maximal 1,00 m ausragen. Geschlossene Vorbauten sind unzulässig (§ 92 LBO).
- 3.0 Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO eine Höhe von 2,75 m und eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur in einem Abstand von 6,00 m von der öffentlichen Straße zulässig.

- 4.0 Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 4.1 Auf den Baugrundstücken sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau herzurichten (Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä.).
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in einem Abstand von 6,00 m von der öffentlichen Straße zulässig.
- 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 5.1 Die anzupflanzende Hecke ist aus folgenden Arten herzustellen (alternativ): Faldahorn, Hainbuche, Rotbuche oder alternativ Heckenkirsche. Die Heckenhöhe soll mindestens 1,00 m betragen. Einfriedigungen technischer Art (Drahtzäune, Flachzäune, Pflanzgefäße, etc.) zum öffentlichen Raum dürfen nur auf der Innenseite von Hecken (zum privaten Grundstück) gesetzt werden. Das Errichten von Stein- oder Knickwällen ist unzulässig. Vorhandene Straßen- und Wegseitige Hecken sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB).
- Zur Herstellung von Zufahrten / Zuwegungen können die Hecken in einer Breite von 4,00 m unterbrochen werden.
- 5.2 Auf dem neuen Baugrundstück ist ein Obstbaum als Ausgleich zu pflanzen.

- 6.0 Gestalterische Festsetzungen** (§ 92 LBO)
- 6.1 Innerhalb des Baugebietes sind nur nichtglänzende Pfannendächer in dunkelbraun, schwarz und dunkelgrau zulässig.
- 6.2 Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren) dürfen bis zu einer Fläche von 15 m² in die Dachfläche integriert werden.
- 7.0 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- immissionschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7.1 Auf den Bauflächen sind an den neu zu errichtenden Gebäuden in den Obergeschossen an den der Lärmquellen (der Straße Holzkrugweg und der Bahnlinie) zugewandten Gebäudeseite, passive Maßnahmen durch den Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich: Resultierendes Schalldämmmaß erforderlich R_wres des Außenbauteils 30 dB
- Bei Instandsetzung der vorhandenen Gebäude sind die gleichen Lärmschutzmaßnahmen, wie bei der vorgesehenen Neubebauung zu treffen.
- 8.0 Hinweis Wasserwirtschaftliche Regelungen**
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächen- und Dachflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.