

Stadt Flensburg Bebauungsplan Nr. 248

"Ehemaliges PH-Gelände"

Teil B Text

I Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO

- Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
Nr. 4: Gartenbaubetriebe
Nr. 5: Tankstellen
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Baugebieten WA 1 und WA 2 maximal 2 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.
- Mischgebiete MI
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Baugebieten MI 1 und MI 2 folgende Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
Nr. 6: Gartenbaubetriebe
Nr. 7: Tankstellen
Nr. 8: Vergrüngungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

- Sondergebiet SO
Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist im Baugebiet SO ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Frischmarkt, Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1800 m² zulässig. Durch angelegte Nutzungen (Bäckereishop, Getränkemarkt) darf die Verkaufsfläche auf maximal 2000 m² erhöht werden.
Zusätzlich sind Geschäfts- und Bürogebäude, ergänzende Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Gebäude oder Räume für freie Berufe sowie Betriebswohnungen zulässig.

II Bauweise und Baulinien nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- Im Bereich der WA 2 Flächen, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, müssen die Baukörper so aneinander gebaut werden, dass durchgängig eine Höhe von mindestens 3,00 m eingehalten wird.
- Im Bereich der WA 2 Flächen darf die Baulinie durch untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsportal, Balkon) bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

III Überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO; Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

- Im Bereich der WA 1 und WA 3 Flächen sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Straße einhalten.
- Im Bereich der WA 2 Flächen sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zwischen Baulinie und Arndtstraße zulässig.
- Im Bereich der MI 1 und SO Flächen dürfen Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb des Baufooters angeordnet werden, jedoch nur an der dem WA Gebiet abgewandten Ostseite (MI Gebiet) bzw. Nordseite (SO Gebiet).

IV Höhenlage nach § 9 Abs. 2 BauGB und Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO

- Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist das mittlere Niveau des an das Grundstück angrenzenden Erschließungsabschnittes (Normalhöhe).
- Im Bereich der WA 1 Flächen darf die Traufhöhe der Hauptgebäude maximal 6,50 m, die Gebäudehöhe maximal 12,50 m betragen.
- Im Bereich der WA 2 Flächen darf die Traufhöhe der Hauptgebäude maximal 6,00 m, die Gebäudehöhe maximal 12,50 m betragen. Für die WA 2 Flächen ist die Arndtstraße der angrenzende Erschließungsabschnitt.
- Im Bereich der MI 1 Fläche darf die Gebäudehöhe bis zu einer Bauleite 11 von 33,50 m maximal 12,50 m betragen. Bei einer Bauleite von bis zu 33,50 m darf die Gebäudehöhe maximal 6,50 m betragen.
- Im Bereich der MI 1 Fläche sind die Gebäude bis zu einer Höhe von 3,50 m so aneinander angrenzend zu errichten, dass zur Mürwiker Straße eine geschlossene Baureihe ohne Unterbrechungen entsteht.
- Im Bereich der SO Fläche darf die Gebäudehöhe bis zu einer Bauleite 12 von 18,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze zu den benachbarten WA Gebieten, maximal 6,50 m betragen. Bei einer Bauleite von mehr als 18,50 m darf die Gebäudehöhe maximal 12,50 m betragen.
- Im Bereich der SO Fläche müssen die Gebäude eine Mindesthöhe von 3,50 m einhalten.

V Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Entlang der Planstraße A sind auf den privaten Grundstücken an den dafür vorgesehenen Stellen Pyramidenweißbuchen mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Standorte der Bäume dürfen für Zufahrten zu Garagen/Carports (WA 1) oder für Nebenanlagen (WA 2) um bis zu 1,50 m verändert werden.
- Entlang der Jahnstraße sind auf den privaten Grundstücken an den dafür vorgesehenen Stellen Sand- oder Weißbirken mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Im Bereich der Fläche A1 ist eine mindestens 3,00 m breite Feldhecke zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Pro m² Fläche sind mindestens 1,5 heimische Sträucher zu pflanzen (Artenliste mit Beispielen als Anhang zur Begründung).
- Im Bereich der Fläche A2 ist auf einem 3,00 m hohen Wall eine mindestens 10,50 m breite Feldhecke zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Pro m² Fläche sind mindestens 1,5 heimische Sträucher zu pflanzen (Artenliste mit Beispielen als Anhang zur Begründung).
- Im Bereich der Fläche A3 ist eine mindestens 3,00 m breite Feldhecke zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Pro m² Fläche sind mindestens 1,5 heimische Sträucher zu pflanzen (Artenliste mit Beispielen als Anhang zur Begründung). Die festgesetzte Lärmschutzwand ist beidseitig dauerhaft einzugrünen. Entlang der Arndtstraße sind zusätzlich in einem Abstand von maximal 15,00 m hochstämmige heimische Bäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten (Artenliste mit Beispielen als Anhang zur Begründung). Die Hecke darf im Bereich des Parkplatzes durch Zugänge/Zufahrten in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.

- Im Bereich der Fläche A4 sind als Abgrenzung zwischen Fichtestraße und Parkplatz mindestens 4 standortgerechte, heimische Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Artenliste mit Beispielen als Anhang zur Begründung). Die Bäume sind mit Bodendeckern zu unterpflanzen.
- Im Bereich der Fläche A5 ist entweder:
a) eine geschlossene Laubhecke (Buche, Liguster) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Pro m Länge sind mindestens 6 Pflanzen zweierlei gegeneinander versetzt anzupflanzen. Die Hecke ist auf eine Höhe von mindestens 90 cm bis maximal 1,50 m zu begrenzen.
oder:
b) eine offene Hecke aus heimischen Einzelsträuchern in freier Höhe und freiem Abstand zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Artenliste mit Beispielen als Anhang zur Begründung).
Hecken aus Nadelgehölzen sowie Stein- und Friesenweiden sind nicht erlaubt. Die Fläche A5 darf pro Grundstück bis zu einer Breite von 3,50 m für Grundstückszufahrten und bis zu einer Breite von 1,00 m für Zugänge unterbrochen werden.

- Im Bereich der SO Fläche sind zur Gliederung der Stellplätze standortgerechte, heimische Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Artenliste mit Beispielen als Anhang zur Begründung). Pro 10 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen (Standort konzeptabhängig).

VI Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Im Bereich der MI Flächen sind an der Ostseite der Gebäude in allen Geschossen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_{w, res.} für Außenbauteile beträgt 30 dB. Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße erfolgt nach der DIN 4109, Tabelle 6, "Schallschutz im Hochbau".
- Im Bereich der WA 2 Flächen sind an der Westseite der Gebäude im EG und im 1. OG, im Bereich der WA 3 Fläche nur im 2. OG passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_{w, res.} für Außenbauteile beträgt 30 dB. Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße erfolgt nach der DIN 4109, Tabelle 6, "Schallschutz im Hochbau".
- Im Bereich der Sondergebietsfläche ist zwischen Parkplatz und Fichtestraße an der im Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe liegt zwischen 4,50 m und 5,50 m (siehe Lärmschutzgutachten). Lärmmiternde technische Einrichtungen und die Anlieferzone sind im Bereich der dem WA-Gebiet abgewandten Nord- oder Westseite der Bebauung unterzubringen. Der Anlieferbereich ist vollständig einzuhausen. Eine Nachtanlieferung des Lebensmittelmarktes zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ist nicht zulässig.

VII Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO; Sonstige Festsetzungen

- Im Bereich der WA 1 Flächen sind Nebenanlagen (Gartenhaus, Gerätehaus) außerhalb der überbaubaren Fläche nur bis zu einer Höhe von 3,00 m und einer Grundfläche von 15 m² erlaubt.
- Im Bereich der WA 2 Flächen sind Nebenanlagen (Gartenhaus, Gerätehaus) außerhalb der überbaubaren Fläche nur bis zu einer Höhe von 3,00 m und einer Grundfläche von 10,00 m² erlaubt. Sie müssen innerhalb der gekennzeichneten Fläche angeordnet werden.
- Im Plangebiet ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.

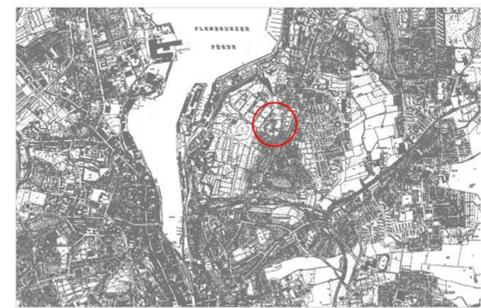
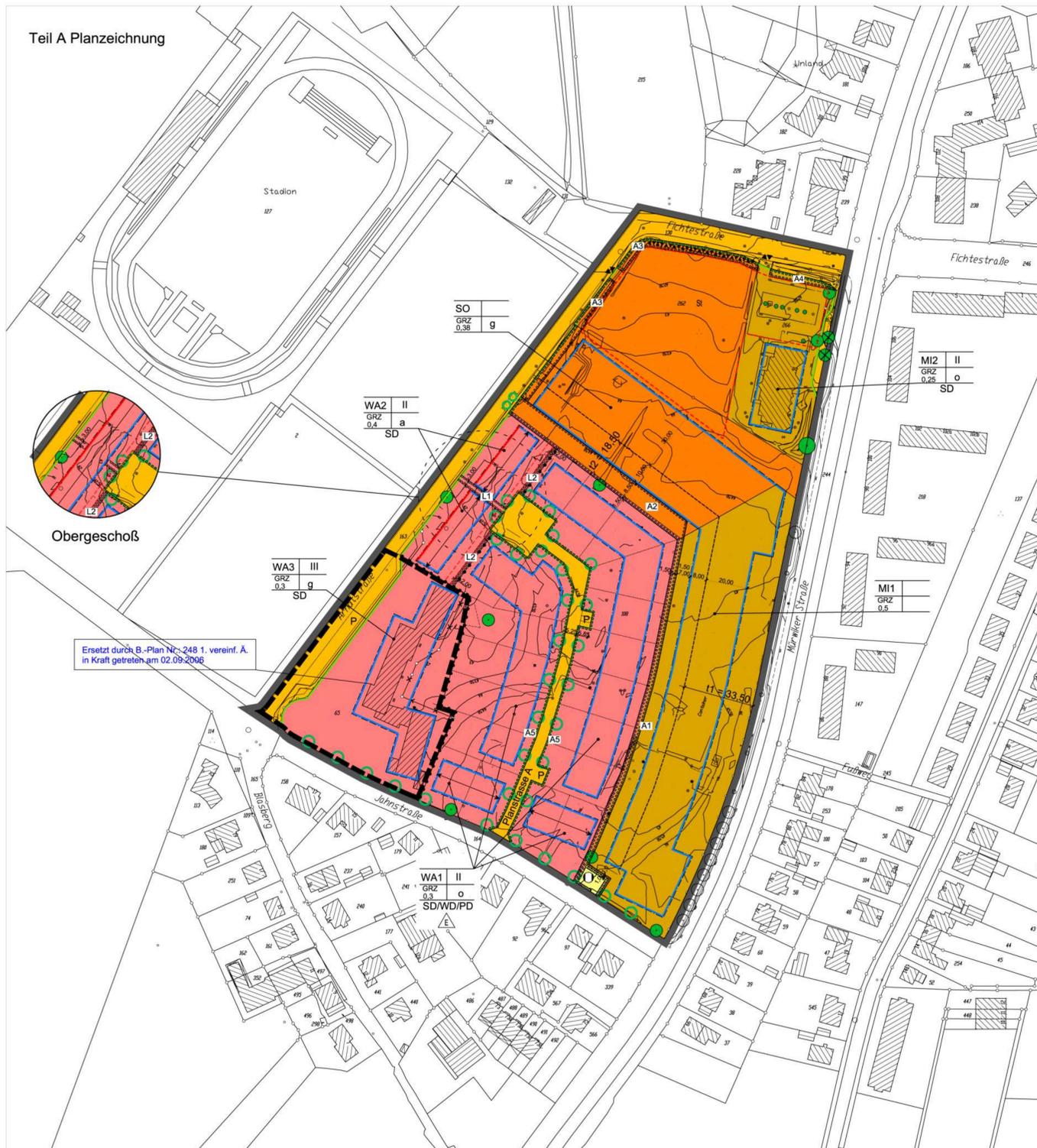
VIII Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Im Bereich der Fläche L 1 wird im Erdgeschoss ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Als Verbindung zur Arndtstraße ist ein Durchgang mit einer lichten Breite von 3,00 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,20 m festzusetzen.
- Im Bereich der Flächen L 2 wird ein Gehrecht zu Gunsten der Anlieger (WA 2) festgesetzt.

IX Gestalterische Vorschriften nach § 92 LBO

- Dächer
1.1 Im Bereich der WA 1 und WA 2 Flächen muss die Dachneigung der Hauptgebäude bei eingeschossiger Bauweise zwischen 40° und 55°, bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 20° und 45° liegen.
Im Bereich der WA 3 Flächen muss die Dachneigung der Hauptgebäude zwischen 20° und 45° liegen.
- Im Bereich der WA 1, WA 2 und WA 3 Flächen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Bei Pultdächern sind beidseitig Traufen auszubilden (im Bereich des Firstes gegeneinander versetzte Dachflächen).
- Einfriedigungen
Im Bereich der WA 1, WA 2 und WA 3 Flächen sind Einfriedigungen technischer Art nur in Verbindung mit einer geschlossenen Hecke auf der dem Grundstück zugewandten Seite oder im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig erlaubt. Eine Ausnahme bilden die der Arndtstr. zugewandten Vorgärten der WA 2 Flächen, sie dürfen auch mit Mauern (ohne Hecke) eingefasst werden (Gartenhöfe). Die maximale Höhe der Mauern darf 1,80 m betragen.
- Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leitung zulässig. Im Bereich der SO-Flächen sind Werbeanlagen in Form von Schutzjähren, Firmensignets oder Einzelbuchstaben nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Sie müssen im Bereich der überbaubaren Fläche angeordnet werden und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
Außerhalb der überbaubaren Fläche ist im SO- oder MI-2-Gebiet nur ein Werbeträger als Schild oder Pylon mit einer Fläche von maximal 12 m² und einer Höhe von maximal 8,00 m zulässig.

Teil A Planzeichnung



VERFAHRENSVERMERKE

Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besichtigt.
Flensburg, den _____

Katasteramt / OVI
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 25.09.2003. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 13.09.2003 erfolgt.

Die führende Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.09.2003 durchgeführt worden.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 03.08.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.08.2004 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 17.08.2004 bis zum 17.09.2004 während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist schriftlich oder zu Protokoll getätigt gemacht werden können am 07.08.2004 in den Flensburger Tageszeitungen bekannt gemacht worden.

Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.05.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.05.2005 von der Ratversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg,

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächenutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung des Innenministeriums. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgetriggt.

Flensburg,

Überbürgermeister

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 28.10.2005 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, Erhebungsansprüche 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 am 29.10.2005 in Kraft getreten.

Flensburg,

Satzung der Stadt Flensburg

über den Bebauungsplan "Ehemaliges PH-Gelände" - Nr. 248 -

Gebietsumschreibung:

- im Norden : den an die Fichtestraße angrenzenden Flurstücken Nr. 215, 220 und 239,
- im Osten : die Mürwiker Straße
- im Süden : die Jahnstraße
- im Westen : den an die Arndtstraße angrenzenden Sportflächen des Volksparkes

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 92 LBO Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung am 19.05.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 248, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990



Zeichenerklärung

- Planfestsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
 - MI Mischgebiet § 9 BauNVO
 - SO Sonderbaugbiet § 11 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB § 16 BauNVO
 - I Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß z. B. I

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Hauptfahrsrichtung
 - Verkehrsflächen
 - Strassenverkehrsflächen mit innerer Aufteilung und öffentlicher Parkflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Einfaht / Ausfahrt

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Fernwärmestation
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB
- anzupflanzende Hecke
- Anpflanzen: Bäume
- zu erhaltende Bäume
- künftig fortfallende Bäume

2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- PD Pultdach
- Lärmschutzwand
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- St Stellplätze
- Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Gehrecht zu Gunsten der Anlieger (WA 2) § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 5 BauNVO

3. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Flurstücksgrenzen
- fortfallende Flurstücksgrenzen
- Bezeichnung der Bauleite z. B. B 11
- vorhandene Gebäude
- künftig fortfallende Gebäude
- 3a. Schema zu Art, Maß und Bauweise
 - Art der baulichen Nutzung
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
 - Bauweise
 - Dachform
 - nur Einzelhäuser zulässig