

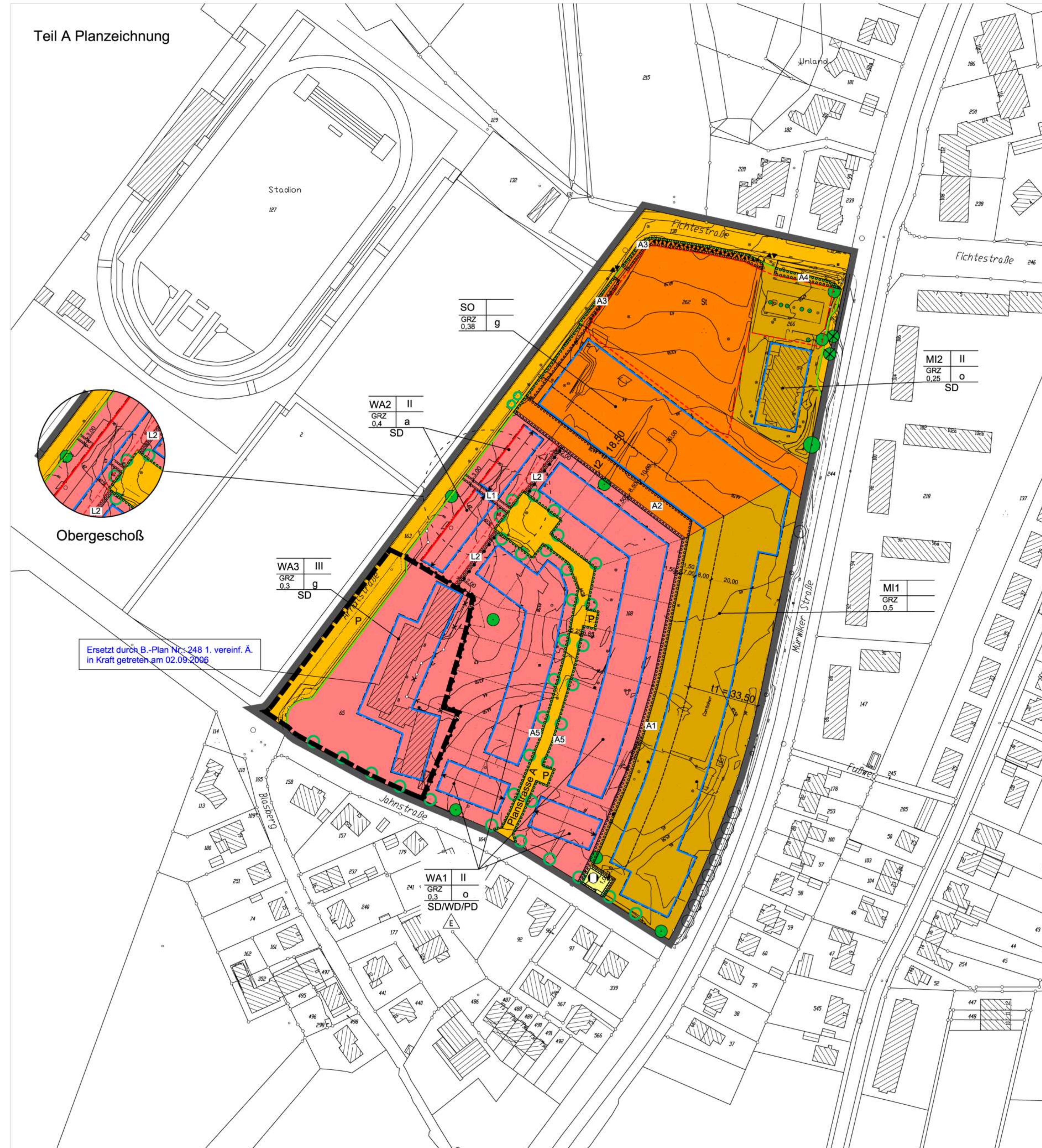
Stadt Flensburg Bebauungsplan Nr. 248

"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
1.2. 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
2.1. 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: Vergrüngungsstellen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Sondergebiet SO
3.1. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist im Baugebiet SO ein größflächiger Lebensmittelmarkt (Frischmarkt, Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfäche von maximal 1800 m² zulässig. Durch angelegte Nutzungen (Bäckereishop, Getränkemarkt) darf die Verkaufsfäche auf maximal 2000 m² erhöht werden.
3.2. Zusätzlich sind Geschäfts- und Bürogebäude, ergänzende Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentliche 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 aneinandergereiht 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, Eingangsportale, Balkone) 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 Baufernens 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 mehr als 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 aneinandergereiht 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 10,00 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 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 einzugrün.
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.

Teil A Planzeichnung



VERFAHRENSVERMERKE

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

Katasteramt / OVG

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 27.01.2003. 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 Umweltschutz und Planungsausschuss hat am 03.08.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die von der Planung betroffenen 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 beigefügt.

Flensburg,

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

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 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, 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 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

1. Planfestsetzungen

	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Mischgebiet	§ 9 BauNVO
	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	
—	Hauptfirstrichtung	

Verkehrsflächen

	Strassenverkehrsflächen mit innerer Aufteilung und öffentlicher Parkflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB
—	Strassenbegrenzungslinie	
—	Einfahrt / Ausfahrt	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- o Fernwärmeabstation

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

- A1 - A5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A4 anzapflanzende Hecke
- o Anpflanzen: Bäume
- o zu erhaltende Bäume
- o 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	
..... L1	Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
..... L2	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	
x-x-x-x	fortfallende Flurstücksgrenzen	
-----	Bezeichnung der Bauleite z. B. B.11	
	vorhandene Gebäude	
	künftig fortfallende Gebäude	

3a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	o	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
0,3		Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Dachform
SD/WD			nur Einzelhäuser zulässig