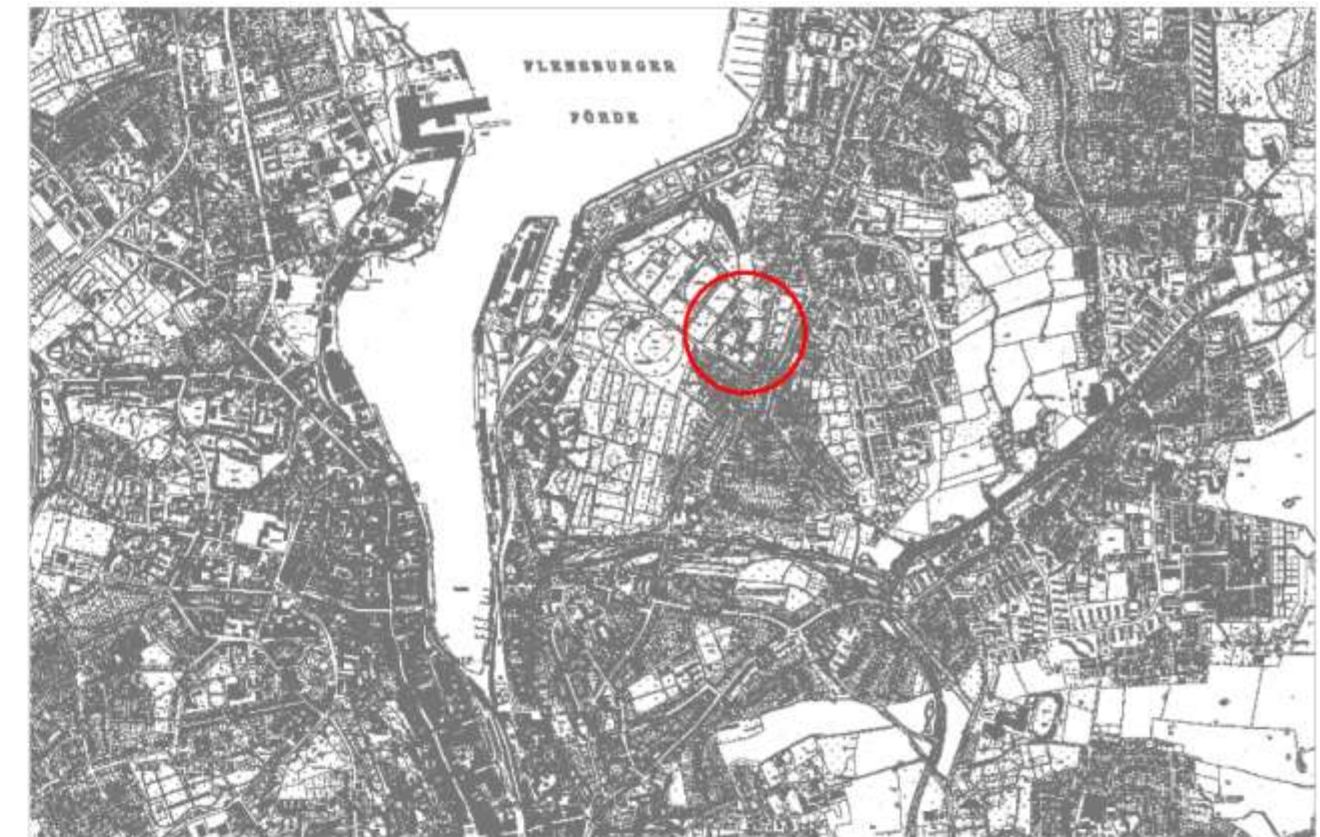


Stadt Flensburg

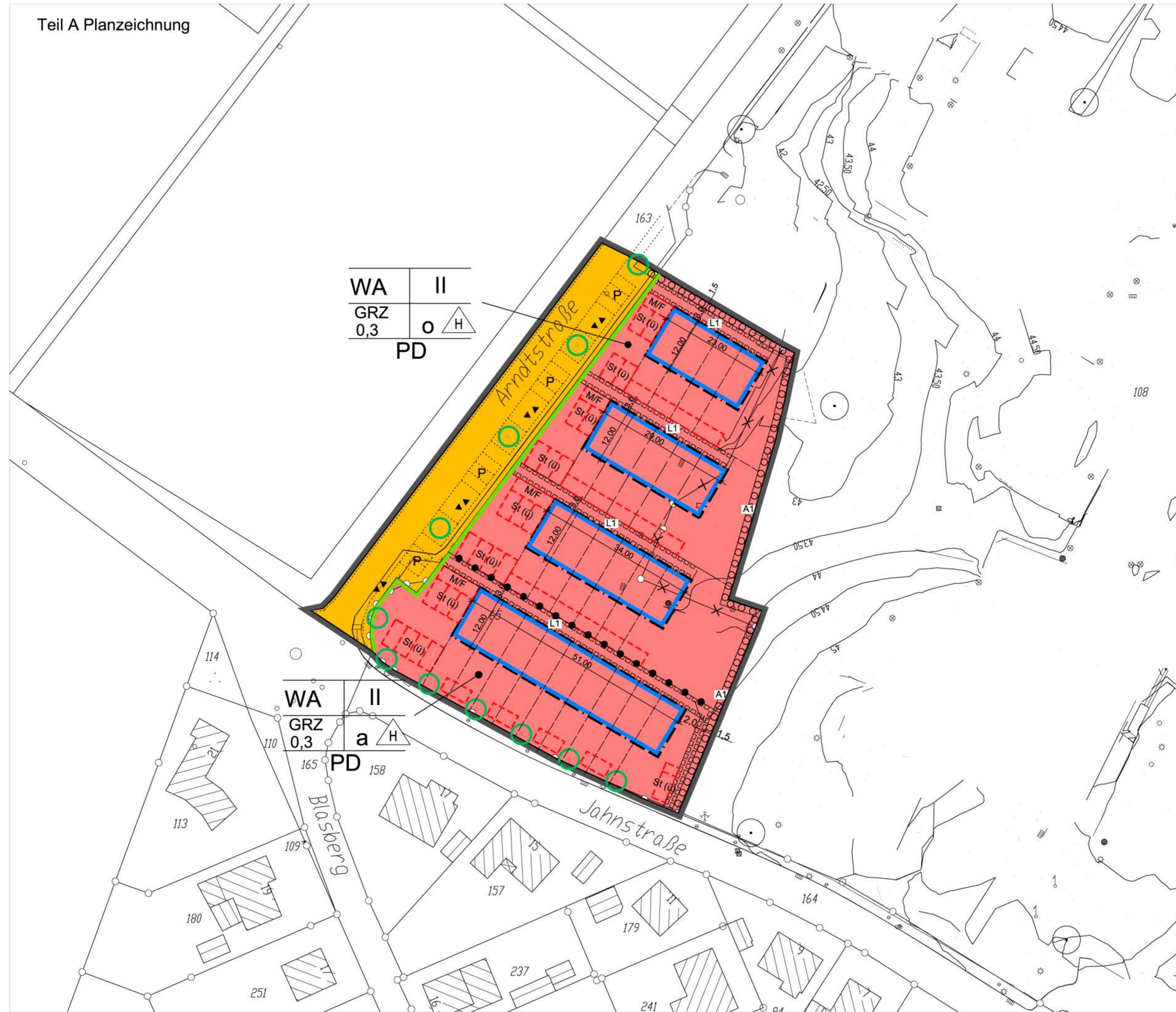
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 248 "Ehemaliges PH-Gelände"



Teil B Text

- I Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO**
1. Allgemeines Wohngebiet WA
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Baugebiet WA folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5: Tankstellen
- II Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO**
1. Im Bereich der Flächen, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, darf die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen.
- III Überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO; Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO**
1. Im Bereich des WA-Gebietes sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zulässig.
- IV Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
1. Entlang der Jahnstraße sind auf den privaten Grundstücken an den dafür vorgesehenen Stellen Sand- oder Weißbirken (*Betula pendula*), entlang der Arndtstraße Säulenebereschen (*Sorbus aucuparia* "Fastigiata") mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
2. Im Bereich der Fläche A1 ist eine 1,50 m breite Hecke aus Sträuchern (80% heimische Arten) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (mindestens 1,5 Pflanzen pro m²; Artenliste mit Beispielen als Anhang zur Begründung, siehe Anlagen 3 und 4).
- V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
1. Im Bereich des WA-Gebietes sind an der Nordwestseite der Gebäude entlang der Arndtstraße 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 8, "Schallschutz im Hochbau".
- VI Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO; Sonstige Festsetzungen**
1. Im Bereich des WA-Gebietes sind Nebenanlagen (Gartenhaus, Gerätehaus) außerhalb der überbaubaren Flächen nur an den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen und bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m und einer Fläche von maximal 6 m² erlaubt.
2. Im Plangebiet ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.
- VII Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
1. Im Bereich der Flächen L 1 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie ein Gehrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt (Anlieger im Norden und im Süden des Weges).
- VIII Gestalterische Vorschriften nach § 92 LBO**
1. Dächer
1.1 Im Bereich der WA Flächen sind für die Hauptgebäude nur Putzdächer zulässig. Die Dachneigung darf maximal 15° betragen.
2. Einfriedungen
2.1 Entlang der Zugangswege L1 und entlang der Arndt- und der Jahnstraße sind Einfriedigungen technischer Art nur in Verbindung mit einer geschlossenen Laubhecke zulässig. Die Einfriedigungen sind auf der dem Straßenraum und den Wegen abgewandten Seite der Hecke anzuordnen und vollständig hinter der Hecke zu verbergen.

Teil A Planzeichnung



VERFAHRENSVERMERKE

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

Katasteramt / ObVI

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 15.12.2005.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 23.12.2005 erfolgt.

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

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 17.01.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.03.2006 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 30.01.2006 bis zum 01.03.2006 während der Auslegungsfrist schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 20.01.2006 in den Flensburger Tageszeitungen bekannt gemacht worden.

Stellungnahmen zum Entwurf liegen nicht vor. Die Ratsversammlung hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.06.2006 als Sitzung 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 Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit 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 01.08.2006 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 02.09.2006 in Kraft getreten.

Flensburg,

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 92 LBO Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 29.06.2006 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 248, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

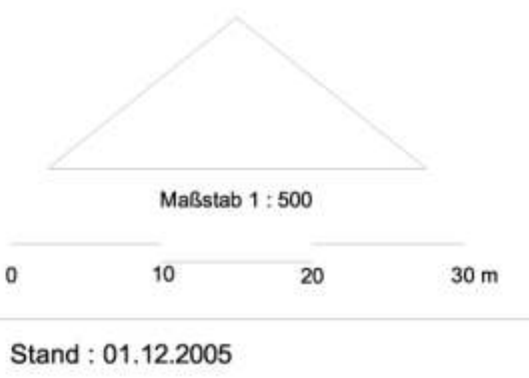
Satzung der Stadt Flensburg

über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Ehemaliges PH-Gelände" - Nr. 248 -

Gebietsumschreibung:

- im Norden : die nördliche Grundstücksgrenze der ehemaligen Studentenbursa
- im Osten : die östliche Grundstücksgrenze der ehemaligen Studentenbursa
- im Süden : die Jahnstraße
- im Westen : den an die Arndtstraße angrenzenden Sportflächen des Volksparkes

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990



Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen

WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß z.B. II	
o	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
a	offene Bauweise	
a	abweichende Bauweise	
H	Hausgruppen	
H	Baugrenze	

P	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB
P	Strassenverkehrsflächen mit innerer Aufteilung und öffentlicher Parkflächen	
▲ ▼	Strassenbegrenzungslinie	
▲ ▼	Einfahrt/Ausfahrt	
○	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
○	Anpflanzen: Bäume	
A1	anzupflanzende Hecke	

2. Sonstige Planzeichen

PD	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
PD	Putzdach	
● ● ● ●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
St (ü)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St (ü)	überdachte Stellplätze/Carports	
M/F	Müll-/Fahrräder	
Garten-/Gerätehaus	Garten-/Gerätehaus	
L1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie ein Gehrecht zu Gunsten der Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

3. Darstellung ohne Normcharakter

—	vorhandene Flurstücksgrenzen
---	geplante Flurstücksgrenzen
x x	fortfallende Flurstücksgrenzen
▨	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	H	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Dachform
PD			