

**Zeichenerklärung**

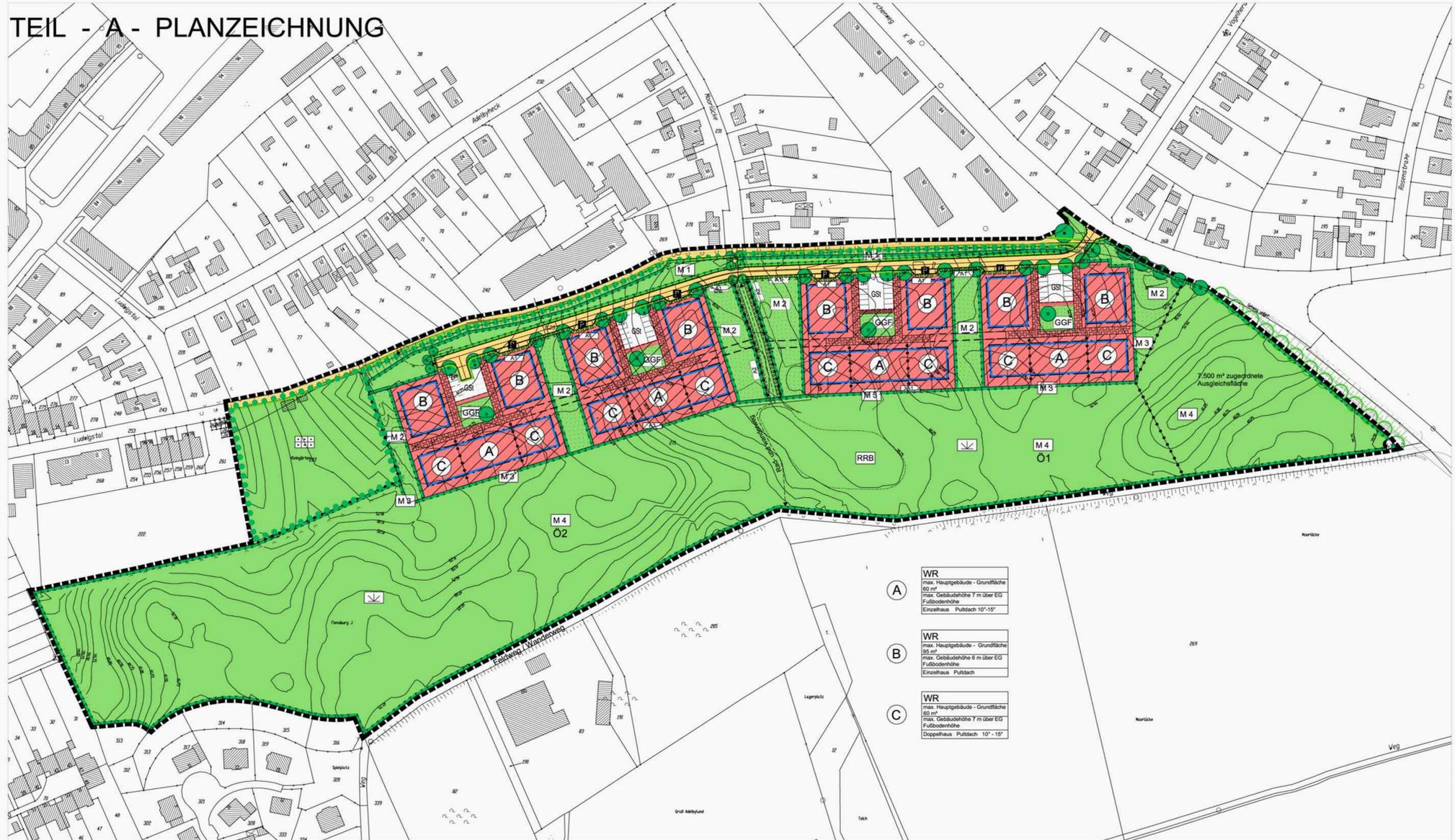
Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der  
Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

-  Reine Wohngebiete  
(§ 9 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
-  Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.8 BauGB)
-  Strassenverkehrsflächen
-  Strassenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Parkfläche
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.8 BauGB)
-  private Grünflächen
-  Gemeinschaftsgrünflächen
-  Maßnahmenflächen s. Text Nr. 4
-  öffentliche Grünflächen
-  Maßnahmenflächen s. Text Nr. 4
-  Dauerkleingärten
-  extensiv genutzte Wiese / Weide  
(Maßnahme s. Text Nr. 4 / O1 u. O2 = Ausgleichsflächen als Ökotopt)
- Versorgungsanlage**
-  Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 21 und Abs.8 BauGB)
-  M 1+ M 4
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft s. Text Nr. 4  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.8 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 Buchstabe e) und Abs.8 BauGB)
-  zu pflanzende Bäume
-  zu pflanzende Bäume (Planfestsetzung IE Ost)
- Sonstige Planzeichen**
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
-  GGSt Gemeinschaftsstellplätze
-  M Müll
-  ZBV zur besonderen Verwendung
-  Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Anlieger  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Buchst. a)
-  Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs.7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Bauweise, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(§ 9 Abs.8 § 10 Abs.3 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen**
-  Knick vorhanden  
(§ 19a UmwVG)
-  Bäume zu erhalten
- Darstellung ohne Normcharakter**
-  Rad- und Wanderweg
-  RRB Regenrückhaltebecken
-  vorhandene Gebäude

# STADT FLENSBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 252

## "Groß - Adelbylund"

### TEIL - A - PLANZEICHNUNG

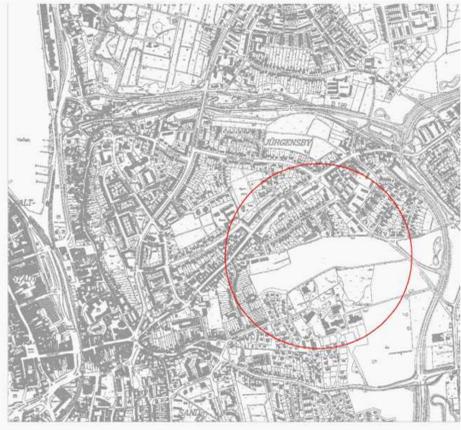


- WR**  
max. Hauptgebäude - Grundfläche 60 m²  
max. Gebäudehöhe 7 m über EG  
Fußbodenhöhe  
Einzelhaus Pultdach 10° - 15°
- B**  
max. Hauptgebäude - Grundfläche 60 m²  
max. Gebäudehöhe 6 m über EG  
Fußbodenhöhe  
Einzelhaus Pultdach
- C**  
max. Hauptgebäude - Grundfläche 60 m²  
max. Gebäudehöhe 7 m über EG  
Fußbodenhöhe  
Doppelhaus Pultdach 10° - 15°

### TEIL - B - TEXT

- 1. Nebenanlagen**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie z.B. Gartengeräteräume, Schuppen, Abstellräume, Kinderhäuser o.ä. dürfen auf den jeweiligen Wohngrundstücken eine Gesamtgrundfläche von 9 m² und eine max. Höhe von 3 m nicht überschreiten.  
Befestigte oder gepflasterte Flächen wie z. B. Terrassen oder Zuwegungen usw. dürfen eine Gesamtfläche von 30 m² pro Wohngrundstück nicht überschreiten. Hiervon dürfen die Flächen von befestigten Terrassen höchstens 20 m² betragen.
- 2. Stellplätze**  
Innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind auch überdachte Stellplätze (sogenannte Carports) zulässig.  
Außerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind keine weiteren Garagen und Stellplätze zulässig.
- 3. Gemeinschaftliche Grünflächen (GGF)**  
Auf den mit GGF gekennzeichneten gemeinschaftlichen privaten Grünflächen dürfen Anlagen, die der Versorgung mit Fernwärme dienen, errichtet werden. Zusätzlich sind hier auch Gemeinschaftsnebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² und einer maximalen Firsthöhe von 3,50 m zulässig.

- 4. Grünordnerische Festsetzungen**  
**Anpflanzangebote:**  
A1: - Zweireihige Heckenpflanzungen mit heimischen laubwerfenden Gehölzen entlang der Erschließungsstraße. Die Hecken dürfen zur öffentlichen Straßenfläche hin nicht unterbrochen werden.  
A2: - Zweireihige Heckenpflanzungen mit heimischen laubwerfenden Gehölzen zur Einfassung des Rad- und Wanderweges.  
A3: - Sofern die Wohngrundstücke mit Angrenzung an den Landschaftsraum (M2 und M3) eingefriedigt werden sollen, sind diese Abgrenzungen als zweireihige Heckenpflanzungen (laubabwerfende Gehölze) herzustellen.  
Technische Einfriedigungen sind nur in Verknüpfung mit Hecken zulässig und dürfen nur auf der Innenseite der Hecke gesetzt werden. Diese Zäune und Hecken dürfen nur eine max. Höhe von 1,50 m aufweisen. Das Errichten von Stein- und Knickwällen ist unzulässig.  
**Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:**  
M1: Sukzessionsfläche zwischen Knick- und Erschließungsstraße mit sporadischer Schlegelmahd zur Verhinderung eines Gehölzwuchses.  
M2: mit Obstbäumen heimischer Sorten gestaltete Wiesenflächen (1-2 malige jährl. Mahd) (Privat- Gemeinschaftsflächen).  
M3: ca. 2 m breiter Abstandstreifen zwischen Wohngrundstücken (Clustern) und Weideflächen (einmalige jährliche Mahd).  
M4: Wiesen-/ Weideflächen mit naturnah gestaltetem Regenrückhaltebecken: extensive Beweidung mit (Robust-) Rindern, Förderung der Fauna (Offenlandvogelarten), Einzäunung mit Weidezaun. Diese Flächen sind Öko-Konto-Flächen (O1/O2).
- 5. Standplätze Abfallbehälter**  
Die Sammelstandplätze der Abfallbehälter sind gestalterisch so abzusichern, dass sie von den Zuwegungen aus nicht einzusehen sind.
- 6. Solaranlagen**  
Auf den Wohngebäuden sind Solaranlagen zulässig. Diese dürfen auf der jeweiligen Dachfläche bis auf einen Mindestabstand von 2 m an die Dachkante heran errichtet werden.



### VERFAHRENSVERMERKE

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

Katasteramt / ÖbVI

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 24.06.2004. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 03.07.2004 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.06.2004 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.06.2006 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 03.07.2006 bis zum 03.08.2006 während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 23.06.2006 bekannt gemacht worden.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 12.10.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.10.2006 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg,

Der Bebauungsplan 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 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 22.12.2006 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 mitthin am 23.12.2006 in Kraft getreten.

Flensburg,

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 23.12.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.252, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Satzung der Stadt Flensburg

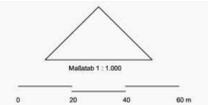
### über den Bebauungsplan "Groß - Adelbylund"

- Nr.252-

#### Gebietsumschreibung:

- im Norden : den nördlichen und südlichen Grenzen des Fußsteiges zwischen Ludwigstal und Adelbyr Kirchenweg,
- im Osten : der Planfeststellungsgrenze der Innenstadt-entlastungsstraße Ost,
- im Süden : des Feldweges bzw. Fußweges zwischen Adelbyr Kirchenweg und der Straße Hinter dem Lustgarten sowie der Nordgrenze des Bebauungsplanes "Hinter dem Lustgarten" (Nr.218),
- im Westen : dem östlichen Rand der Wohnbebauung Adelbyrkamp / Ludwigstal.

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990



Stand: 30.08.2006