

Stadt Flensburg

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

"Groß Tarup westlicher Teil" (Nr. 255)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
§§ 1 bis 11, § 16 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max. 9,00 m	Firsthöhe in Metern über Gelände Bezugspunkt siehe Text Teil B Nr. 2.2
TH max. 4,00 m	Traufhöhe in Metern über Gelände

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

	Offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
--	-------------------------

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünflächen
--	-------------

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
Abs. 6, § 29 Abs. 1 und § 40 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

	Flächen für Aufschüttungen
--	----------------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
	Maßnahmenflächen siehe Text Teil B Nr. 4.2
	Anpflanzungen: Bäume siehe Text
	Zweckbestimmung siehe Text Teil B Nr. 4.1

Sonstige Planzeichen

Mit Gehrecht und Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Bewirtschafter zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) siehe Text Teil B Nr. 5.1

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	---

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

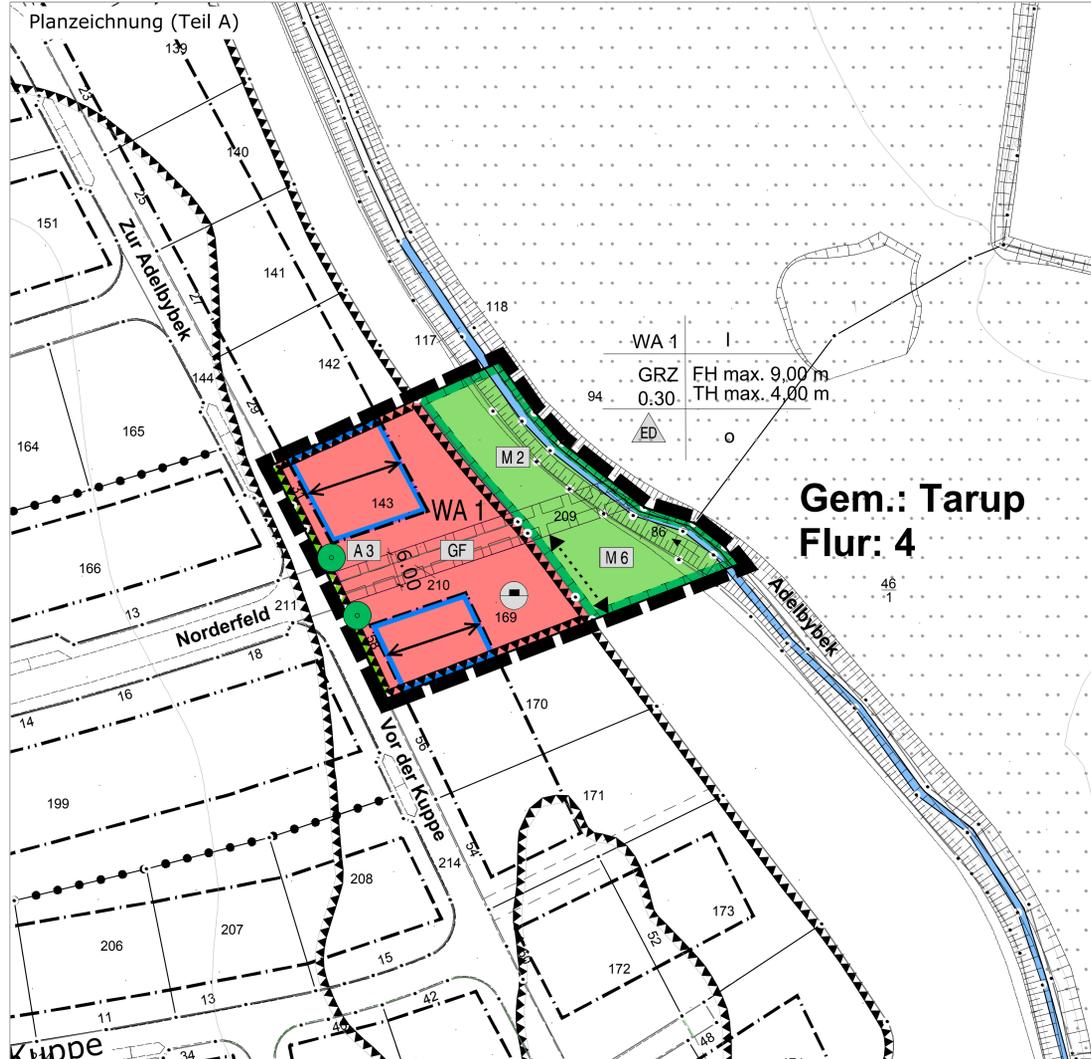
	Firststrichung
--	----------------

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	Gemarkung und Flurnummer
	vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Höhenlinien
	Adelbybek
	Walle
	Fußwegeverbindung

2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

WA	I	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,30	FH max. 9,00 m TH max. 4,00 m	Grundflächenzahl	zulässige Gebäudehöhe zulässige Traufhöhe
		Bauweise	Bauweise



Text (Teil B)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO, d. h.
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• Gartenbaubetriebe und
• Tankstellen
nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig (1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte).

2.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16, 22 und 23 BauNVO)
2.1 Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch eingeschossige Anbauten wie Wintergärten oder Veranden bis zu 3,00 m überschritten werden.
2.2 Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss) ist das mittlere Niveau des an das Grundstück angrenzenden Erschließungsabschnittes (Bezugshöhe). Der Fertigfußboden darf bis zu 0,3 m über der Bezugshöhe liegen.
2.3 Abgrabungen außerhalb der überbauten Fläche sind nur für Garagenzufahrten und außerdem für Terrassen zulässig, die unmittelbar an das Gebäude grenzen und eine Tiefe von maximal 4,00 m nicht überschreiten.
2.4 Aufschüttungen sind nur zur Anpassung an das Straßenniveau im Vorgartenbereich vom Grundstück zulässig, die vom mittleren Niveau der Erschließungsanlage abfallen (zwischen Erschließungsanlage und Baukörper).
2.5 In den Flächen, die in der Planzeichnung als Flächen für Aufschüttungen festgesetzt sind, muss das Gelände für das Wohngebäude von der Straße maximal bis zur hinteren Baugrenze auf 42,50 m ü NN aufgeschüttet werden. Die Abfangung des Geländes soll auf den privaten Grundstücken durch eine Böschung im Verhältnis 1:2 an der hinteren Grundstücksgrenze zur Adelbybek erfolgen.

3.0 Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, § 50 Abs. 10 LBO)
3.1 Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,00 m zu der Straße einhalten, von wo aus die Zufahrt erfolgt. Von allen anderen öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Grünflächen) ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
3.2 Garagen sind aus dem gleichen Material wie das Hauptgebäude zu errichten und dem Wohngebäude unterzuordnen.
3.3 Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind zu begrünen. Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 20°.
3.4 Die Höhe der Garage bzw. der überdachten Stellplätze ist auf maximal 3,50 m begrenzt.
3.5 Auf den Baugrundstücken sind Gehwege und sonstige Zuwegungen nur in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Zufahrten und Stellplätze können zwar einen wasserdurchlässigen Aufbau erhalten, sind jedoch an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.
3.6 Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein.
3.7 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO eine Höhe von 3,00 m und eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten.
3.8 Nebenanlagen sind zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) nicht zulässig.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
4.1 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Entlang der Straßen sind auf den privaten Grundstücken an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen folgende **Bäume** mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen (Hochstamm 3 x verpflanzt) und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte der Bäume dürfen für Zufahrten um bis zu 3,00 m in Straßenrichtung verändert werden. Die Bäume sind zu erhalten und beim Abgang zu ersetzen.
A3 Zierapfel, *Malus floribunda*.

4.2 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 25a Abs. 1a BauGB) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
M2 **Extensiv zu pflegende Wiese** ansäen und entwickeln (Mähd einmal pro Jahr).
M6 **Kulissenartige Pflanzung** von Erlen, *Alnus glutinosa*, entlang der Adelbybek.

5.0 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
5.1 Die Fläche GF ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen am Schminngeser Weg zu belasten. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde aus dieser Fläche einen 4,5 m breiten allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, eine allgemein zugängliche bis zu 4,5 m breite Fußgängerbrücke (einschließlich der erforderlichen baulichen Anlagen) herzustellen und zu unterhalten. (Bei der Begründung eines Gehrechtes können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche GF bis zu einem Maß von 3,0 m zugelassen werden.)

6.0 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 LBO)
6.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist folgende Dachform nicht zulässig: Tonnendach, Putzdächer sind nur als gebrochenes Dach (2 Putze gegeneinander gestellt) zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf maximal 45° betragen.
6.2 Dacheindeckungen aus Ton oder Beton müssen dem grauen Farbspektrum zugeordnet sein. Zusätzlich sind rote, braune oder schwarze Farbtöne zulässig. Von der Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.
6.3 Die Verwendung von unbeschichteten Metalldächern ist unzulässig. Beschichtete Metalldächer dürfen nur verwendet werden, wenn die natürliche Farbe des Materials verwendet wird (Kupfer, Zink, Aluminium). Begrünte Dächer sind zulässig.
6.4 Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren) dürfen in die Dachfläche integriert werden. Zur Vermeidung einer Blendwirkung der Anlagen, sind ausschließlich Frontgläser mit einer sehr hohen Transmission und damit niedriger Reflexion einzusetzen.
6.5 Einfriedigungen technischer Art (Drahtzäune, Flechtzäune, Pflanzgefäße, etc.) zum öffentlichen Raum dürfen nur auf der Innenseite von **Hecken** mit heimischen, laubwerfenden Sträuchern zum privaten Grundstück gesetzt werden. Das Errichten von Stein- oder Klinkerwällen ist unzulässig. Die Höhe der Hecken soll mindestens 0,80 m und höchstens 1,50 m betragen. Die Hecken sind niveaugleich zum Straßenraum, zu den Bürgersteigen oder zu Wegen zu pflanzen (nicht auf Erd- oder Steinwällen).
6.6 Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Wohnungen muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden.
6.7 Die Abfallbehälter müssen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
6.8 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschossbereich zulässig. Ihre Größe darf max. 0,25 qm betragen. Blink- und Laufbandbeleuchtungen sind unzulässig. Zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Straßenbegrenzungslinie - im Vorgartenbereich - sind Werbeanlagen nicht zulässig.

5.0 Aufhebung von Rechtsvorschriften

Mit In-Kraft-Treten der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Groß Tarup - westlicher Teil" (Nr. 255) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:
5.1 Bebauungsplan "Groß Tarup - westlicher Teil" (Nr. 255), rechtswirksam seit dem 20.11.2012.
5.2 Bebauungsplan "Groß Tarup - westlicher Teil" (Nr. 255 - 1) - 1. vereinfachte Änderung, rechtswirksam seit dem 03.02.2015.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 17.12.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.12.2015 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de.

Auf Beschluss der Ratsversammlung vom 17.12.2015 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 08.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2016 bis zum 04.02.2016 montags bis freitags mindestens von 8 bis 17 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 24.12.2015 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 06.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 11.03.2016

Gez. Barz L.S.

Der katastermäßige Bestand am 11.04.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 11.04.2016

Gez. Volges L.S.

Katasteramt

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.03.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan am 17.03.2016 beschlossen und die Begründung gebilligt.

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Flensburg, den 13.04.2016

Gez. Faber L.S.

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.04.2016 öffentlich 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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 18.04.2016 in Kraft getreten.

Flensburg, den 18.04.2016

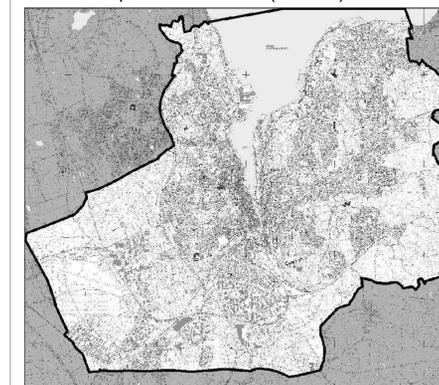
Gez. Barz L.S.

Das Plangebiet liegt zwischen:

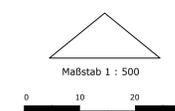
im Norden: einer nördlichen Linie im Abstand von 40-50 m zur verlängerten Achse der Straße Norderfeld
im Osten: der Adelbybek
im Süden: einer südlichen Linie im Abstand 30-35 m zur verlängerten Achse der Straße Norderfeld,
im Westen: den Straßen Zur Adelbybek und Vor der Kuppe

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 17.03.2016 folgende Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Groß Tarup westlicher Teil" (Nr. 255), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Satzung der Stadt Flensburg über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Groß Tarup westlicher Teil" (Nr. 255)



Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).



Stand: 26.11.2015