

# Stadt Flensburg

## 2. Änderung des Bebauungsplanes "Groß Tarup - westlicher Teil" (Nr. 255)

### Zeichenerklärung

#### 1. Planfestsetzung

##### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise, siehe Text (Teil B) Nr. 2

Baugrenze

##### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Fußweg

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

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

Elektrizität

Abwasserpumpstation

Regenrückhaltebecken

##### Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Schirm- und Begleitgrün

##### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Wasserflächen

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmenflächen siehe Text (Teil B) Nr. 5.1

Anpflanzen: Bäume

Knickschutzzstreifen

##### Sonstige Planzeichnungen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Nähere Bestimmung der Nutzungsbeschränkung, siehe Text (Teil B) Nr. 8

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe Text (Teil B) Nr. 6.1 - 6.5

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

### 2. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummer

Vorhandene Gebäude

Gem.: 1041

Flur.: 004

Gemarkungsgrenze

Höhenlinie mit Höhe über NN

Wälle

Vorhandener Zaun

### 2.a Schema zu Art Maß und Bauweise

Die mit der Zweckbestimmung „Schirm- und Begleitgrün“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als Wiesenflechte anzulegen oder mit Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen

Anpflanzen von Bäumen

Entlang der Planstraße A sind auf den privaten Grundstücken an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen folgende Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, SU 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte der Bäume dürfen für Zufahrten um bis zu 5,00 m in Straßenrichtung verändert werden.

A1 Planstraße A Festschirm, Acer campestre Ehrlich

Entlang des Tarpurper Weges sind in den straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen folgende Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, SU 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

A6 Einzelbäume in öffentlichen Grünflächen sind in einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen (Hochstamm 3 x verpflanzt) und dauerhaft zu erhalten. Vogelkirsche, Prunus avium

### 3. Nachträgliche Übernahmen und Kennzeichnung

Knick zu erhalten

Bahnanlagen



### Text (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO, d.h.
    - Anlagen für sportliche Zwecke,
    - Betriebe des Betriebsgewerbes,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen
 nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
  - Im Baufeld WA 1 sind max. 4 Vollgeschosse zulässig. Im Baufeld WA 2 sind max. 5 Vollgeschosse zulässig. Bei aneinander gebauten Gebäuden (vgl. Text Nr. 2.3) muss die Anzahl der Vollgeschosse unterschiedlich sein oder eines der beiden Gebäudeteile mit einem Staffgeschoss ausgebildet werden.
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO i.V.m. § 84 LBO)
  - Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise besteht darin, dass Gebäude mit maximal 39 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.
  - Die Länge eines Einzelgebäudes darf max. 20 m betragen.
  - Gebäude mit einer größeren Länge als 20 m sind mit einem sichtbaren Versatz zu errichten.
- Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, § 50 Abs. 10 LBO)
  - Zufahrten und Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbauten Flächen zulässig.
  - Nebengebäude (z.B. Garagen, Fahrradstellplätze, Geräteschuppen) sind nur innerhalb der überbauten Flächen zulässig.
  - Abweichend von der Flensburger Stellplatzsatzung sind je Wohnfläche 2 Fahrradstellplätze zu schaffen.
- Gründorferliche Festsetzungen**
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 

Die mit der Zweckbestimmung „Schirm- und Begleitgrün“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als Wiesenflechte anzulegen oder mit Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen
  - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 

Entlang der Planstraße A sind auf den privaten Grundstücken an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen folgende Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, SU 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte der Bäume dürfen für Zufahrten um bis zu 5,00 m in Straßenrichtung verändert werden.
  - Planstraße A Festschirm, Acer campestre Ehrlich
 

Entlang des Tarpurper Weges sind in den straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen folgende Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, SU 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Einzelbäume in öffentlichen Grünflächen sind in einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen (Hochstamm 3 x verpflanzt) und dauerhaft zu erhalten. Vogelkirsche, Prunus avium
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in einer Breite von 3,00 m zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen in einer Breite von 3,00 m zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in einer Breite von 3,00 m zugunsten der Stadt Flensburg zur Errichtung und Unterhaltung eines öffentlichen Geh- und Radwegs, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Allgemeinen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in einer Breite von 3,00 m zugunsten des Trägers zur Bewirtschaftung des Lärmschutzwalls
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in einer Breite von 3,00 m zugunsten der Stadt Flensburg zur Errichtung und Unterhaltung eines öffentlichen Geh- und Radwegs, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Allgemeinen
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 LBO)
  - Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig. Überdachte Stellplätze, Fahrradstellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer oder als fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig.
  - Einfriedigungen
 

Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken zulässig, die maximale Höhe der Hecken darf 1,80 m nicht überschreiten. Zäune zum öffentlichen Straßenraum und zu den privaten Erschließungsstraßen (L1-L5) sind nur als integrativer Bestandteil von Hecken zulässig, die maximale Höhe der Zäune darf 1,50 m nicht überschreiten. Hecken sind aus standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen.
  - Barrierefreiheit
 

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäuden muss auch innerhalb der Grundstücke barrierefrei ausgeführt werden. Die Aufstellbereiche müssen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 

**Festsetzung von Lärmpegelbereichen**

Zum Schutz der Wohn- und Büroräume vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Planungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Lüftungsdruck nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfallbeschlusses ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Mittlerer Schallleistungspegel (L <sub>WA</sub> )	Erforderliches Schalldämmmaß (D <sub>2,5</sub> )	
		Wohnbereich (W)	Bürobereich (B)
I	51-55	30	30
II	56-59	35	35
III	60-63	40	40
- Schutz vor Verkehrslärm**

In den Obergeschossen sind befestigte Außenwohnbereiche wie Balkone und Loggien innerhalb des allgemeinen Wohngebietes in Richtung der Kreisstraße K8 bis zu einem Abstand von 65 m, gemessen von der Straßenmitte der K 8 und in Richtung der Schienenstrecke bis zu einem Abstand von 40 m, gemessen von der nordwestlichen Planungsbereichsgrenze, in (räumlich) geschlossener Bauweise zulässig. Außenwohnbereiche in Richtung der Schienenstrecke sowie der Kreisstraße K8 sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
- Hinweise**
  - Archäologische Funde
 

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DStG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
  - Kampfmittel
 

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten zur Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landes kriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel einzuholen. Die Baufrager sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Raummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.
  - Flensburger Stellplatzsatzung
 

Die Satzung der Stadt Flensburg über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen (Flensburger Stellplatzsatzung) findet hier Anwendung. Jedoch werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 255 gemäß § 1 (1) der Flensburger Stellplatzsatzung abweichende Regelungen in Bezug auf die Richtlinien für die erforderlichen Fahrradstellplätze getroffen (vgl. Text Nr. 2.2).

### Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 10.11.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.11.2016 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter [www.flensburg.de](http://www.flensburg.de).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.10.2016 durchgeführt.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 23.11.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 12.12.2016 bis zum 27.01.2017 montags bis freitags mindestens von 8 bis 16 Uhr, donnerstags bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 02.12.2016, in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter [www.flensburg.de](http://www.flensburg.de) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 03.04.2017

Gez. Barz L.S.

Der katastermäßige Bestand am 28.02.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 05.04.2017

Gez. Volges L.S.

Katasteramt

Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratversammlung hat den Bebauungsplan am 30.03.2017 beschlossen und die Begründung gefasst.

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

Flensburg, den 11.04.2017

Gez. Lange L.S.

Oberbürgermeisterin

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 21.04.2017 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 22.04.2017 in Kraft getreten.

Flensburg, den 16.05.2017

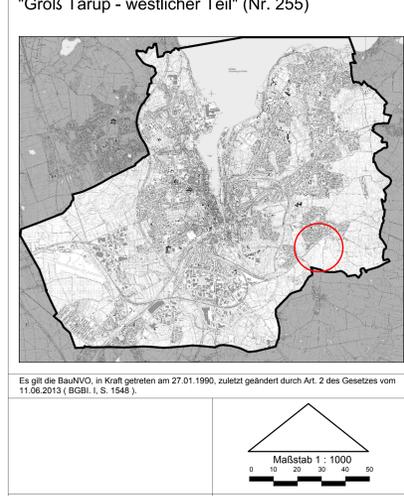
Gez. Barz L.S.

### Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: der Bahnhofs Flensburg - Kiel,
- im Osten: der Adelyeburg (östlich Böschungskante),
- im Süden: der Hochfelder Landstraße,
- im Westen: einer gedachten Linie ca. 220 m östlich parallel zur Ringstraße.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlußfassung durch die Ratversammlung am 30.03.2017 folgende Satzung über die 2. 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 2. 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 11.08.2013 (BGBl. I, S. 1548).

Stand 07.03.2017