

# Stadt Flensburg

## Bebauungsplan " Drosselweg " (Nr. 265)

### Zeichenerklärung

#### 1. Planfestsetzungen

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	<b>Allgemeines Wohngebiet</b> (§ 4 BauNVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)	<b>Grundfläche als Höchstmaß</b>
<b>GR</b> ..... m <sup>2</sup>	<b>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</b>
<b>II</b>	<b>Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN als Höchstmaß</b>
<b>OKFF</b> ..... m	<b>Oberkante Firsthöhe in Meter über NHN als Höchstmaß</b>
<b>FH</b> ..... m	<b>Oberkante Traufhöhe in Meter über NHN als Höchstmaß</b>
<b>TH</b> ..... m	
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenzen</b> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
<b>o</b>	<b>Offene Bauweise</b>
<b>—</b>	<b>Baugrenze</b>
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)	<b>Straßenbegrenzungslinie</b>
<b>Grünflächen</b> (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)	<b>Private Grünfläche</b>
<b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen</b> (§ 9 (1) Nr. 17 und (6) BauGB)	<b>Flächen für Aufschüttungen</b>
<b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern</b> (§ 9 (1) Nr. 26 und (6) BauGB)	<b>Stützmauer</b>
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)	<b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> siehe Text (Teil B) Nr. 5.1 (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)
<b>M1 M2</b>	<b>Erhaltung: Bäume</b>
<b>A1</b>	<b>Anpflanzen: Bäume</b> siehe Text (Teil B) Nr. 5.2
<b>A2</b>	<b>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> siehe Text (Teil B) Nr. 5.1 (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und (6) BauGB)
<b>A3</b>	<b>Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung eines Knicks gemäß Begründung</b> siehe Text (Teil B) Nr. 5.2 (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>L1</b>	<b>Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> siehe Text (Teil B) Nr. 6.1 (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
<b>L3</b>	<b>Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> siehe Text (Teil B) Nr. 6.1 (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
<b>Tg</b>	<b>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b> (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
<b>St</b>	<b>Tiefgarage auch für Fahrräder</b> Stellplätze
<b>Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind</b> (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)	
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</b> (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)	
<b>Hier: Maß der Nutzung innerhalb des Baugebiets</b>	
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes</b> (§ 9 (7) BauGB)	

#### 2. Darstellung ohne Normcharakter

<b>—</b>	<b>vorhandene Grundstücksgrenzen</b>
<b>—</b>	<b>Geplante Privatstraße</b>
<b>7</b>	<b>vorhandene Flurstücksnummern</b>
<b>■</b>	<b>vorhandene Bebauung</b>
<b>—</b>	<b>Höhennlinie mit Höhe über NHN</b>
<b>—</b>	<b>Vorhandene Böschung</b>
<b>—</b>	<b>Vorhandener Zaun</b>
<b>—</b>	<b>Vorhandene Hecke</b>
<b>—</b>	<b>Oberflächenwasser</b>
<b>▼ ▲</b>	<b>Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage</b>
<b>Gem.: Flbg D</b>	
<b>Flur: 49</b>	
<b>—</b>	<b>Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer</b>

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

<b>WA</b>	<b>II</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse</b>
<b>GR</b>	<b>OKFF</b>	<b>Grundfläche</b>	<b>Oberkante Fertigfußboden</b>
<b>FH</b>	<b>TH</b>	<b>Firsthöhe</b>	<b>Traufhöhe</b>
<b>o</b>		<b>Baufelder WA1-WA3: Bauweise</b>	

#### 3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

<b>—</b>	<b>Knick zu erhalten</b> (§ 25 (3) i. V. m. § 16 (5))
----------	----------------------------------------------------------

### Planzeichnung (Teil A)



### Text (Teil B)

#### Textliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 5, § 4, § 13, § 16 Abs. 5, § 18 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiete  
1.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 BauNVO)  
1.2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 BauNVO)  
- Räume für freie Berufe (§ 4 BauNVO i.V.m. § 13 BauNVO)  
1.3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 BauNVO)  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO)  
- Betriebe des Baherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 BauNVO)  
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)  
- Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)  
- Tankstellen (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)  
1.4. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die absolute Höhe Normalhöhen in m ü. NHN.
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
2.1. In dem Teilgebiet WA 5 darf die festgesetzte nördliche Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (wie Terrassen, Vordächer) bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.
- Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)  
3.1. **Außere Gestaltung der Hauptgebäude:**  
3.1.1. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von min. 3° und max 48° auszuführen.  
3.1.2. Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Betondachsteine oder unglasierte Tonziegel zulässig. Die Verwendung von engobierten Tonziegeln ist ebenfalls zulässig.  
3.1.3. Die Ausbildung der Dächer als Gründächer ist zulässig.  
3.1.4. Solaranlagen sind nur auf baulichen Anlagen zulässig. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.  
3.2. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 84 LBO)  
4.1. **Lage, Gestaltung:**  
4.1.1. Private Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.  
4.1.2. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) sind offene und überdachte Stellplätze zulässig.  
4.2. **Nebenanlagen:**  
Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.  
5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen von Pflanzbindungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1 a BauGB)  
5.1. **Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Flächen und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung flächenhafter Biotope als Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten.  
M1 Erhalt und Ergänzung des Talraumes einsch. der Kleingewässer.  
M2 Erhalt des offenen Talraumes durch einmal jährliche Mahd nach dem 31. Juli.  
5.2. **Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
A1 An den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen sind Bäume Feldahorn, Acer campestre 'Eisirk' (H 3 x v 14-16) mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm anzupflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und beim Abgang zu ersetzen. Die Standorte der Bäume dürfen um bis zu 5,00 m verändert werden.  
A2 Entwicklung und Erhalt eines Gehölzrüttels zwischen dem Wohngebiet und dem Talraum.  
A3 Anlage und Erhalt von Knicks mit Bepflanzung gem. Pflanzliste in der Begründung.  
Oberhalb der Tg-Fläche ist das Pflanzen von Bäumen oder tiefwurzeln den Büschen unzulässig.  
5.3 Im Plangeltungsbereich sind 5 Fiedermauskästen mit je zwei Quartieren zu installieren und dauerhaft zu erhalten.  
5.4 Im Plangeltungsbereich sind 5 Nistkästen für den Trauerschnäpper zu installieren und dauerhaft zu erhalten.  
5.5 Der überzählige Ausgleich in Höhe von 572 m<sup>2</sup> ist im Okokonto Winderatter See (OK 21) zu erbringen.  
6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
L1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger  
L2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
L3 für den Betrieb und die Unterhaltung von Fernwärmelleitungen  
6.2 Ausnahmsweise kann das Gehrecht südlich der Wendeanlage um 4m nach Osten oder Westen bei gleicher Breite verschoben werden.  
7. **Führung von Versorgungsleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.  
8. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
8.1. **Oberflächenwasser**  
Das Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) der Baufelder WA 1, WA 2, WA 6 und der Erschließungsstraße oberhalb von 48,62 m über NHN ist der örtlichen Regenwasserentsorgung zuzuführen. Das Oberflächenwasser der übrigen Baufelder und der Erschließungsstraße unterhalb des Niveaus von 48,62 m über NHN ist durch bauliche oder technische Maßnahmen zu versickern. Dabei ist durch bauliche und technische Maßnahmen ein Rückhalt / Stauvolumen dargestellt vorzusehen, dass maximal 5l (s x ha) dem Fließgewässer des Talraumes zugeführt werden.  
Auf den Baugrundstücken sind die Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 29.09.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.10.2011 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 16.09.2016 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 23.09.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 15.11.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.11.2016 bis zum 28.12.2016 montags bis freitags mindestens von 9 bis 18 Uhr, donnerstags bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. 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 18.11.2016 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 21.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 16.03.2017

Gez. Barz L.S.

Der katastermäßige Bestand am 23.02.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 17.03.2017

Gez. Volges L.S.

Katasteramt

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.02.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan am 02.02.2017 beschlossen und die Begründung gebilligt.

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

Flensburg, den 17.07.2017

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 21.07.2017 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 22.07.2017 in Kraft getreten.

Flensburg, den 25.07.2017

Gez. Barz L.S.

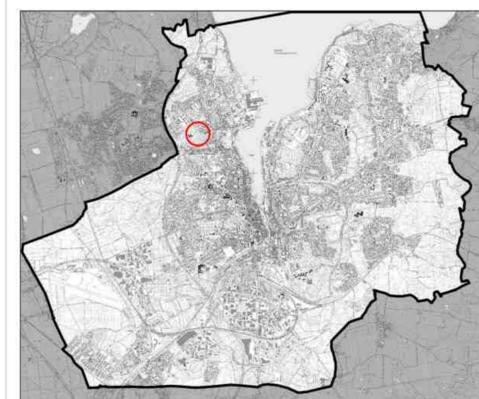
### Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Nord-Westen: dem Drosselweg
- im Nord-Osten: der Bebauung des Wachtelhofes und der westlichen Grenze der Bebauung Drosselweg 1-5
- im Süd-Osten: dem "Landschaftspark Sol-Lei" und der Kleingartenkolonie 23
- im Süd-Westen: der Kleingartenanlage 124 südlich des Drosselweges

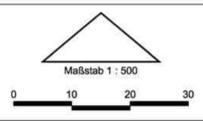
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 02.02.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan " Drosselweg " (Nr. 265), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Satzung der Stadt Flensburg

#### über den Bebauungsplan " Drosselweg " (Nr. 265)



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



Stand: 12. Jan. 2017