

Stadt Flensburg

Bebauungsplan "Osterallee Ost - nördlicher Teil" (Nr. 274)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, und §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
z.B. GH 16,00	Gebäudehöhe in Metern über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o	Offene Bauweise
Baugrenze	Baugrenze

Verkehrsräume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen	Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
P	Öffentliche Parkfläche
V	Verkehrsberuhigter Bereich
innere Aufteilung von Verkehrsflächen	innere Aufteilung von Verkehrsflächen

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 5, BauGB)

Private Grünflächen	Private Grünflächen
öffentlich	Öffentliche Grünflächen
Private Hausgärten/Sonstige Gärten	Private Hausgärten/Sonstige Gärten
GGF	Gemeinschaftsgrünflächen
Natur- und Ausgleichsflächen	Natur- und Ausgleichsflächen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 27 und Abs. 5, BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
M1	Maßnahmenflächen (siehe Text Nr. 10.1 und 10.4)
Anpflanzen: Hecken	Anpflanzen: Hecken
Anpflanzen: Bäume	Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume	Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Text Nr. 5)

St	Stellplätze
Tg	Tiefgarage
As	Sammelanlagen für Abfall
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen
LL	Mit Fahrrechten zu belastende Flächen
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe Text Nr. 6.1 und 6.3)	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe Text Nr. 6.1 und 6.3)
S1	Nähere Bestimmung der Nutzungseinschränkung (s. Text Nr. 6)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

2. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Knick zu erhalten (§ 21 Abs. 4, NaturschG)

gesetzlich geschütztes Biotop (§ 21 UmwSchG)

2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

Art der baulichen Nutzung

WA 1	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,40	O	Bauweise
GH 19,50		Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

3. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksummern

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Hecke

Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

Gemarkungsgrenze



Text (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO, § 16 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 der BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1545), ausgeschlossen.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen ist für Seite um bis zu 3 m sowie durch Balkone um bis zu 1 m sind auf höchstens 30% der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO, § 50 Abs. 10 LBO)
 - Tiefgaragen sowie andere unterirdische Räume sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.
 - Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze angeordnet werden. In den WA 4, WA 7 und WA 8 sind sie zusätzlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Das Fahrrecht L 1 ist zu Gunsten der Stadt Flensburg festgesetzt. Es umfasst die Befugnis, einen befestigten Rettungsweg anzulegen und die Fläche jederzeit durch Rettungs- und Einsatzfahrzeuge zu befahren.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" sind neben Stellplätzen ausschließlich Abfallsammelanlagen und Fahrradstellplätze zulässig.
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - In den den Lärmpegelbereichen III (S 2) und IV (S 1) zugeordneten Teilen der WA 4, WA 5 und WA 8 sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung die Schlaf- und Aufenthaltsräume vorzugsweise den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III (S 2) und IV (S 1) sind für Schlaf- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zudem die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erforderliches R W, res) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzulasten:
 - Lärmpegelbereich III (S 2): erforderliches R W, res des Außenbauteils = 35 dB
 - Lärmpegelbereich IV (S 1): erforderliches R W, res des Außenbauteils = 40 dB
 Für Schlaf- und Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten sind innerhalb des Lärmpegelbereichs IV (S 1) die Schalldämm-Maße des Lärmpegelbereichs III (S 2) einzulasten. Für Schlaf- und Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten sind innerhalb des Lärmpegelbereichs III (S 2) keine weiteren Maßnahmen erforderlich. In den mit S 3 bezeichneten Bereichen des WA 8 sind vor Fenstern von Aufenthaltsräumen Vorhangschleiben oder verglaste Vorbauten erforderlich, die den Geräuschpegel vor dem geöffneten Fenster ausreichend mindern.
 - In den den Lärmpegelbereichen III (S 2) und IV (S 1) zugeordneten Teilen der WA 4, WA 5 und WA 8 ist für einen Außenwohnbereich einer Wohnung entweder
 - durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneter Bauweise sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagpegel von kleiner 55 dB(A) erreicht wird.
- Oberflächenwasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Fahr- und Gehwege sowie offene Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 - Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Stauwasser führen, sind unzulässig.
- Grünflächen**
 - Innerhalb der privaten Grünflächen sowie der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Natur- und Ausgleichsfläche" sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Absatz 1 der LBO 2009 unzulässig. Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung bleiben hiervon unberührt.
- Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Für alle als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebote im Plangebiet festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Anzupflanzende bzw. ersetzende Bäume sind in der Qualität 3 x verpflanzt zu verwenden und müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind gegen Befahren zu schützen.
 - Innerhalb der auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige freiwachsende Hecke mit mindestens 4 Gehölzen je laufendem Meter je Reihe anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind die Nassgrünlandbereiche hin zu den privaten Grünflächen durch eine, die zweireihige, freiwachsende Hecke ergänzende, dauerhafte Abzäunung abzugrenzen. Die Anlage der Abzäunung hat auf der Seite der privaten Grünflächen zu erfolgen.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung "GGF" (Gemeinschaftsgrünfläche, Quartierspark) ist mind. 1 großkroniger Laubbaum je 300 m Grundstücksfläche zu pflanzen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - M1-Flächen innerhalb der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Natur und Landschaft sind vor Eingriffen zu schützen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen.
 - Der vorhandene Knickwall ist zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und zu schützen und nach Abgang durch Anpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Einfriedungen sind nur im Abstand von mindestens 0,5 m vom Knickfuß entfernt zulässig.
 - Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Knicks vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (Schutzzaun unter Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen).
 - Auf der mit M2 bezeichneten Fläche ist eine Erweiterung des nach § 21 UmwSchG i.V.m. § 30 NatSchG gesetzlich geschützten Biotops Nassgrünland durch geeignete Bodenmodellierung und Entwicklung eines nassen Standortes auf einer Fläche von mind. 250 m² vorzusehen. Die neugeschaffene Fläche ist mit Ansaat zu begrünen. Dabei ist standortangepasstes und lokales Saatgut oder zertifiziertes Regionalgut dieser Herkunftsregion zu verwenden. Der Zugang zur Fläche muss gewährleistet werden.
- Zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Natur- und Ausgleichsfläche und den Wohnbauflächen im Südosten sind eine bauliche Abgrenzung (Zaun) sowie eine Amphibienstiege zu schaffen.**
- CEF-Maßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG)
 - Zur Kompensation der Eingriffe sind Maßnahmen im Okokonto "Peelwall" der Stadt Flensburg vorzusehen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO 2009)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Dachformen zulässig: Sattel-, Walmdach, Zelldach und Pultdach. Pultdächer sind nur als gebrochener Putz (2 Putte gegeneinander gestellt) zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf maximal 45° betragen.
 - Dacheindeckungen sind aus Ton, Beton und Metall zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Dacheindeckungen aus Ton oder Beton müssen dem roten, schwarzen oder grauen Farbspektrum zugeordnet sein. Dacheindeckungen aus Metall sind ausschließlich Frontgläser mit einer sehr hohen Transmission und damit niedriger Reflexion einzusetzen.
 - An den Außenwänden ist die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien unzulässig. Allgemein zulässig sind Sichtmauerwerk, Putz und Holz. Teilflächen bis zu 30% der Gesamtoberfläche der Wandbewerkungen dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen nicht berücksichtigt.
 - Einfriedungen technischer Art (wie Drahtzäune, Flechtzäune, Pflanzgefäße etc.) zum öffentlichen Raum dürfen nur auf der Innenseite von Hecken (zum privaten Grundstück) gesetzt werden. Die Hecken sind niveaugleich zum Straßenraum, zu den Bürgersteigen oder zu Wegen zu pflanzen. Das Errichten von Erd- oder Steinwällen ist unzulässig.
 - Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Fassade im Erdgeschossbereich zulässig. Ihre Größe darf max. 0,25 m² betragen. Es sind ausschließlich unbeleuchtete oder indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig. Blink- und Laufbandbeleuchtungen sind unzulässig.
 - Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäuden muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden. Nebenanlagen wie Abfallbehälter und Fahrradstellplätze müssen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
 - Oberirdische Stellplätze dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen überdeckt werden.
 - Standflächen für Abfallsammelanlagen sind auf drei Seiten einzuhauseln. Die Einhauselungen sind aus Holz oder Metall zu errichten.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch Einfriedungen zu umgrenzen.
- Aufhebung von Rechtsvorschriften**
 - Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Bebauungsplan "Osterallee-Ost (nördlicher Teil)" (Nr. 274) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Fluchtlinienplan Nr. 100 für den Bereich Trippitz- und Hildebrandstraße, rechtsveränderlich seit dem 13.11.1919 aufgehoben.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 15.08.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.08.2013 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de.

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 18.12.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.10.2014 durchgeführt.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 04.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.10.2016 bis zum 17.11.2016 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 Auslegungfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 07.10.2016 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter 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 07.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 07.04.2017

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 13.04.2017

Gez. Voiges L.S.

Katasteramt

Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratversammlung hat den Bebauungsplan am 02.03.2017 beschlossen und die Begründung gebilligt.

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

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 Vertiefung 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.

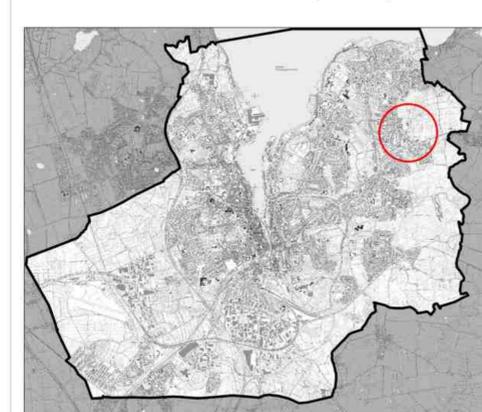
Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden an einen Seitenarm der Osterallee angrenzende Grundstücke und dem Naturschutzgebiet "Tweeder Feld";
- im Osten dem Naturschutzgebiet "Tweeder Feld";
- im Süden der Nordgrenze der Straße Osterallee angrenzende Grundstücke;
- im Westen an einen Seitenarm der Osterallee angrenzende Grundstücke.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung am 02.03.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Osterallee Ost - nördlicher Teil" (Nr. 274), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg

über den Bebauungsplan "Osterallee Ost - nördlicher Teil" (Nr. 274)



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 26.01.2017