

Stadt Flensburg

Bebauungsplan "Heinrich-Schuldt-Straße" (Nr. 312) und Erhaltungssatzung "Heinrich-Schuldt-Straße"

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzung

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

WR

Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

GR 200 m²

Grundfläche

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

0

Offene Bauweise

Baugrenze

Baugrenze

Verkehrsfächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.8 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

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

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

Elektrizität

Elektrizität

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, § 49 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs.4, § 172 Abs.1 BauGB)

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, zugunsten der Leitungsträger

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, zugunsten der Leitungsträger

Nähere Bestimmung des Rechts

Nähere Bestimmung des Rechts

2. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Gebäude

Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

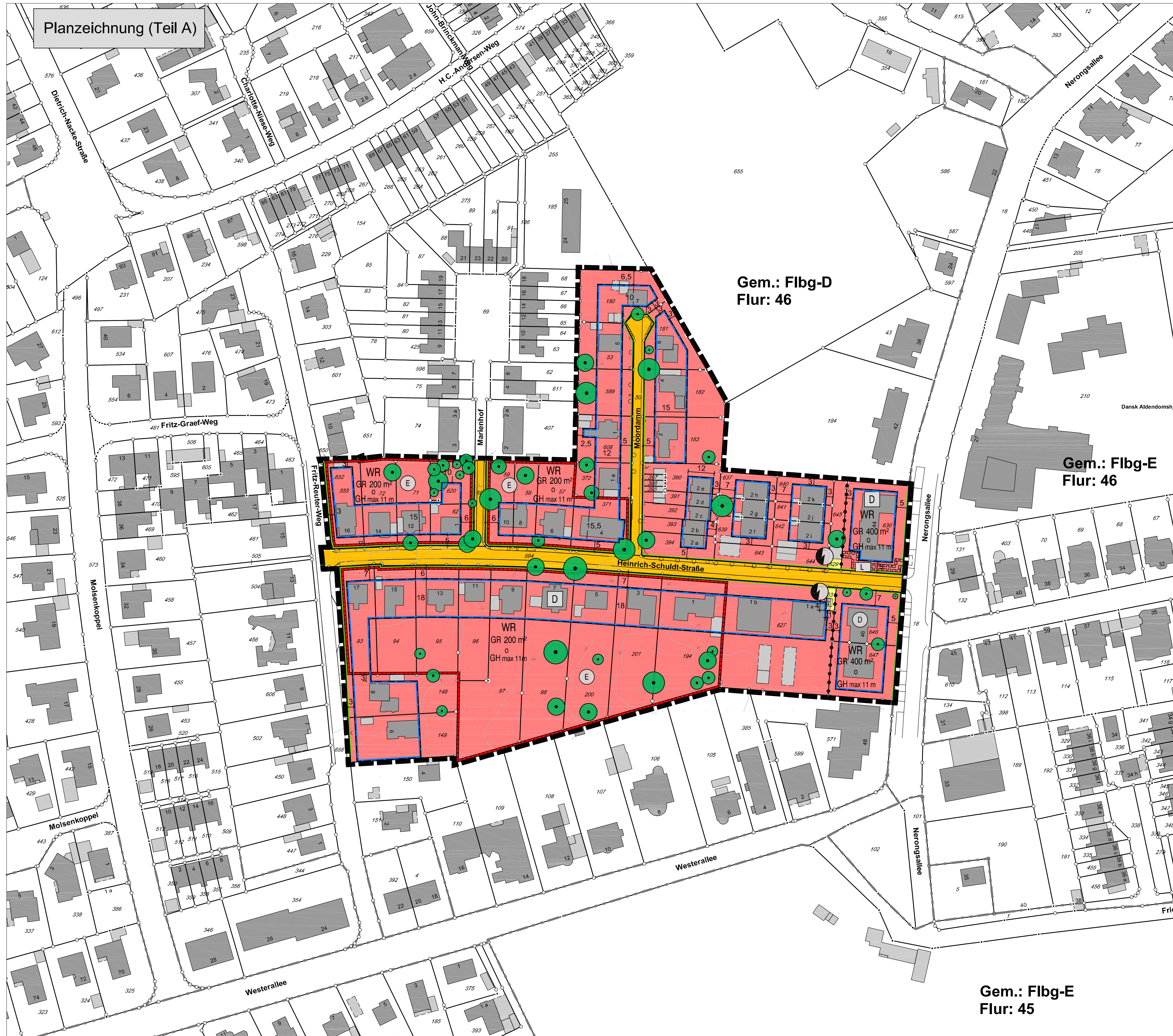
Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

Gemarkungsgrenze

Gemarkungsgrenze



Text (Teil B)

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

1.1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in einem Reinem Wohngebiet gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen
- nicht Bestandteile des Bebauungsplanes und damit unzulässig werden.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Reinen Wohngebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als 4 Wohneinheiten zulässig sind. Je Doppelpaus sind insgesamt 4 Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Bezugshöhe bis zum oberen Dachabschluss. Als untere Bezugshöhe für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der Straßensmitte der das Grundstück erschließenden Straße, senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt.

2.2. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten (§ 14 BauNVO, 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen für Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen und Stellplätze bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Die Baugrenze darf durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,00 m an der Straßenseitigen Seite überschritten werden.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

4.1. Dachformen

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer und Walmdächer/Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 60° zulässig. Innerhalb des Reinen Wohngebietes beträgt die maximale Traufhöhe 7,0m. Staffelfassaden sind nicht zulässig.

4.2. Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckung sind rote oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden.

Die Verwendung von glasierten Dachpfannen ist nicht zugelassen.

Bei vor 1939 errichteten Gebäuden sind originale Details der Traufen und des Ortgangs zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

4.3. Fassadengestaltung

Bei vor 1939 errichteten Gebäuden ist an den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden das originale Fassadenmaterial beizubehalten.

4.4. Fenster/Türen

Bei vor 1939 errichteten Gebäuden ist an den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden bei Fenster- und Türenerneuerung die originale Gestaltung der Fenster und Haustüren (Material, Profilstärken, Anzahl und Aufteilung der Fensterflügel sowie Sprossenentwurf) zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Technische Änderungen dürfen das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

4.5. Garagen, Carports, Nebenanlagen

Garagen, Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Garagen bzw. Carports sind hierbei jeweils nur auf einer Seite des Gebäudes zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie zwischen der Straßenseitigen und straßenfremder Gebäudefassade zulässig.

Zwischen Straßenseitigen und straßenfremder Gebäudefassade ist pro Grundstück nur 1 Zufahrt bis 3,50m Breite zulässig. Für die Befestigung ist Asphalt ausgeschlossen.

4.6. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form einer Zaunanlage mit max. 90cm Höhe oder einer Heckenpflanzung zulässig. Von dieser Beschränkung sind Einfriedungen ausgenommen, die entlang der Grenzen zu Grundstücken mit einer Sportnutzung liegen.

4.7. Denkmäler

Bei Kulturdenkmälern (D) sind nach den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein für Maßnahmen denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich. Dadurch können sich im Einzelfall von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes abweichende Anforderungen ergeben.

Auf die Genehmigungspflicht i.S.d. Umgebungsschutzes von Kulturdenkmälern (gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 3 DSCHG SH) wird hingewiesen.

5. Erhaltungssatzung

§ 172 Abs. 1 BauGB ermächtigt die Aufstellung einer Erhaltungssatzung als Bestandteil eines Bebauungsplanes zu Zwecke des Bestandschutzes. Ziel dieser Satzung ist es, die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist im Bebauungsplan dargestellt.

Durch die Erhaltungssatzung wird ein Genehmigungsverbot begründet: Abbrüche, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Erhaltungsbereich bedürfen der Genehmigung. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf bauliche Vorhaben, die aufgrund des § 69 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein keiner Baugenehmigung bedürfen.

Hinweis: Das Satzungsgebiet umfasst ein ab 1924 bis zum Ende der 1930er Jahre überwiegend bebautes Villen- und Einfamilienhausgebiet an der Heinrich-Schuldt-Straße auf der Westlichen Höhe. Bestimmt wird das Gebiet von ein- und zweigeschossigen Villen und Einfamilienhäusern, die überwiegend in den späten, schlichten Formen des Heimatschutzstil mit roten Ziegelfassaden, versehen sind mit Putzfassaden, errichtet wurden. Außerdem prägen die teilweise baumbestandenen, von Bebauung frei gehaltenen Vorgärten das Bild des Quartiers.

6. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 312 „Heinrich-Schuldt-Straße“ wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:
Fluchtliniennplan Nr. 178a für die Umgehungsstraße Apenrader Straße - Marienhölungsweg - Friessche Straße (17.03.1931)

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 27.09.2018. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine Umwidmung vorgenommen wird, erfolgte am 05.10.2018 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02.04.2019 durchgeführt.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 04.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.06.2019 bis zum 09.08.2019 montags bis freitags mindestens von 8 bis 15.30 Uhr, donnerstags bis 17.30 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, in den Flensburger Tageszeitungen am 07.06.2019 öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.flensburg.de im Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.06.2019 bzw. 24.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 08.10.2019

Im Auftrag

Gez. Carsten Barz L.S.

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Flensburg, den 14.10.2019

Gez. Harald Vöges L.S.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein / Öffentlich bestellter VermessungsingenieurIn

Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.09.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.09.2019 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

Flensburg, den 18.10.2019

Gez. S. Lange L.S.

OberbürgermeisterIn

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Internetadresse der Stadt Flensburg und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25.10.2019 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, 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 26.10.2019 in Kraft getreten.

Flensburg, den 28.10.2019

Im Auftrag

Gez. Carsten Barz L.S.

AUTHENTIZITÄTSNACHWEIS / ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

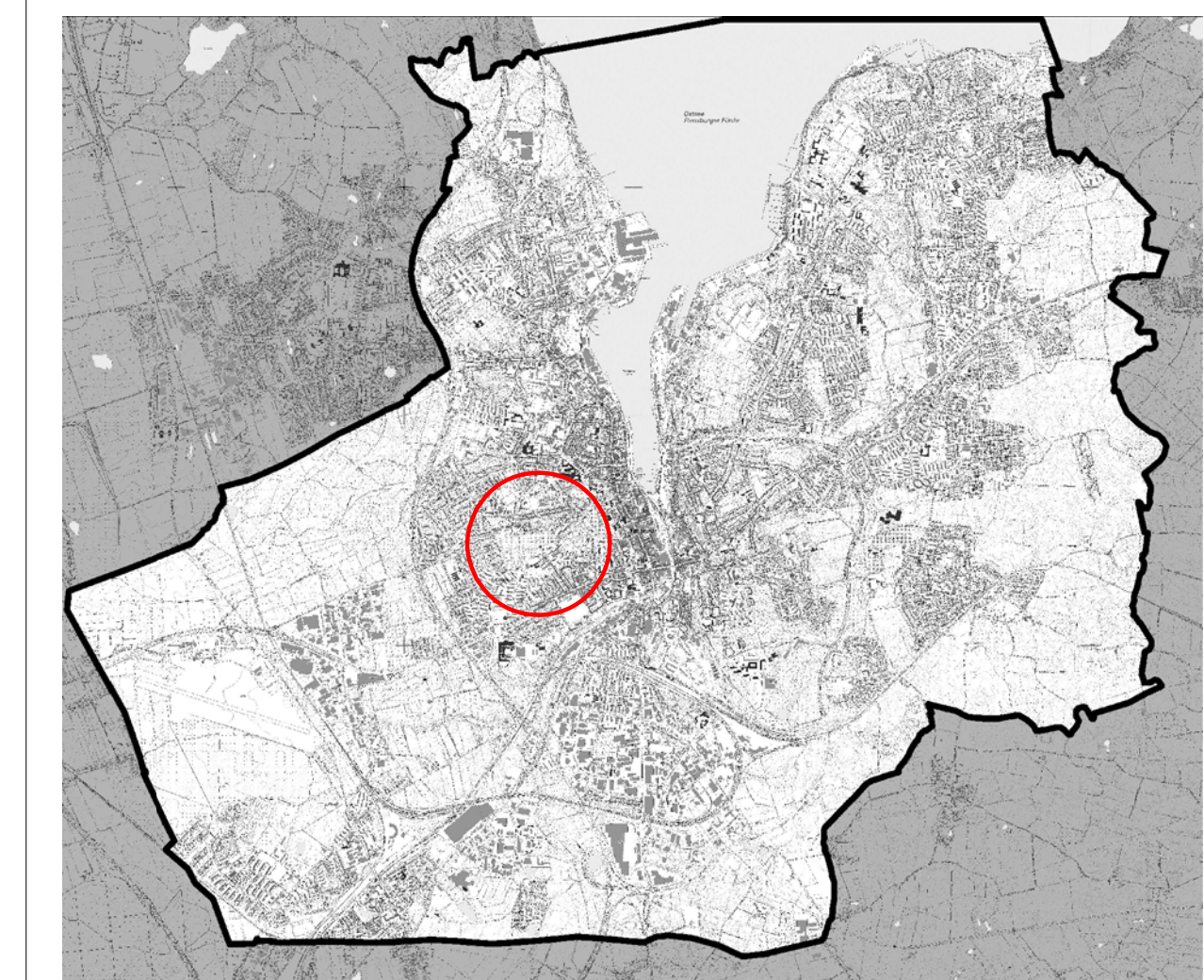
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes "Heinrich-Schuldt-Straße" (Nr. 312) der Stadt Flensburg übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Flensburg, Abteilung Stadt- und Landschaftsplanung kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Das Plangebiet liegt zwischen:

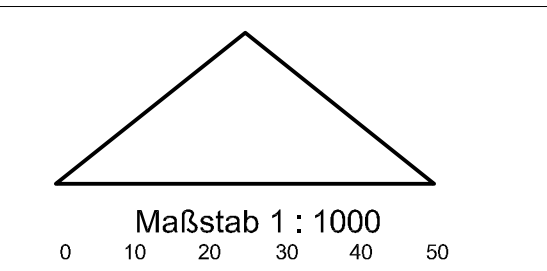
- im Norden: dem Hans-Christian-Andersen Weg,
- im Osten: der Nerongsallee,
- im Süden: der Westerallee,
- im Westen: dem Fritz-Reuter-Weg.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung am ... folgende Satzung über den Bebauungsplan "Heinrich-Schuldt-Straße" (Nr. 312), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg über den Bebauungsplan "Heinrich-Schuldt-Straße" (Nr. 312) und Erhaltungssatzung "Heinrich-Schuldt-Straße"



Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).



Stand 22.08.2019