

Satzung der Stadt Flensburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonwik - Alter Marinestützpunkt Mürwik" (VEP Nr. 12)

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1 : 1.000

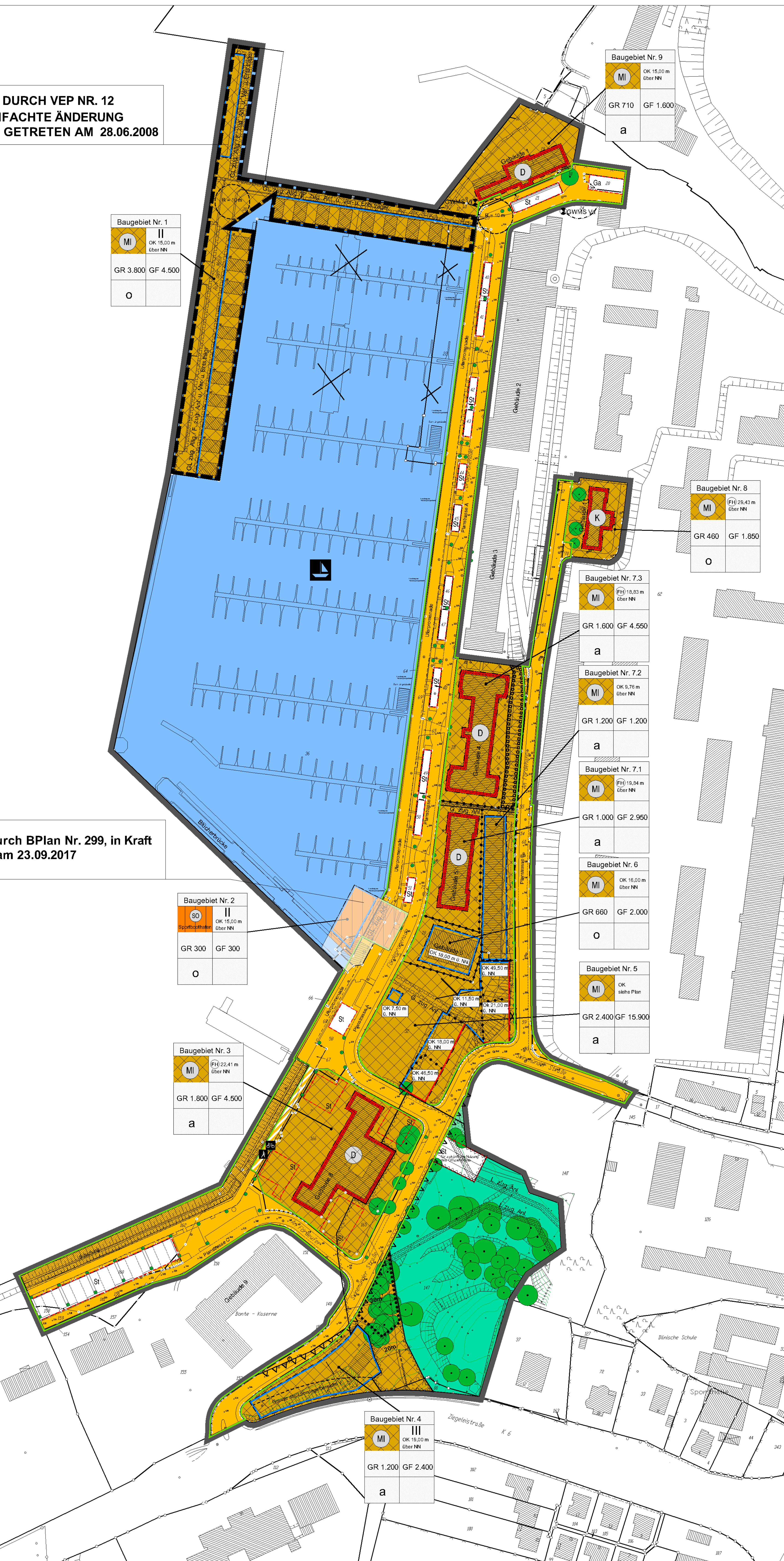
ERSETZT DURCH VEP NR. 12
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
IN KRAFT GETRETEN AM 28.06.2008

Baugebiet Nr. 11	MI	OK 15,0 m über NN
GR 3.800	GF 4.500	
O		

Flensburger Förde
- Bundeswasserstraße -

Ersetzt durch BPlan Nr. 299, in Kraft
getreten am 23.09.2017

B-Plan Nr. 175
"Klärwerk Kielseng"



Teil B - Text

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB, § 11 BauNVO)
 - Baugebiet Nr. 1 (Mischgebiet)**
Das Baugebiet Nr. 1 (Mischgebiet) soll der Unterbringung von Wohngebäuden, Geschäften, Dienstleistungen und von Gebäuden und Anlagen für spezifische Zwecke, die im Zusammenhang mit dem benachbarten Sportboothafen errichtet werden, dienen. Die Gebäude und Anlagen sind dem Wasser abwendigen Seite oder Brückenanlagen oder auf schwimmenden Pontons zu errichten. Unterhalb der Gebäude ist der freie Wasserausbauch sicherzustellen.
In Baugebiet Nr. 1 sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:
a) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
b) sonstige Gewerbebetriebe,
c) Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Sportplätze, Spielplätze,
d) Tankstellen,
e) Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
 - Baugebiet Nr. 2 (Sondergebiet Sportboothafen)**
In Baugebiet Nr. 2 (Sondergebiet Sportboothafen) sind Gebäude und Anlagen des Sportboothafens, eine Tankstelle für Sportboote sowie Gastronomiebetriebe zulässig.
 - Baugebiete Nr. 3, 5, 6, 7, 1, 2 und 7,3 (Mischgebiete)**
a) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche pro Betrieb 300 m² nicht übersteigt. Die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf darf 500 m² nicht übersteigen.
b) Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche pro Betrieb 500 m² nicht übersteigt. Die Verkaufsfläche sämtlicher Einzelhandelsbetriebe, d.h. einschließlich der Betriebe für den täglichen Bedarf, darf 2.500 m² nicht übersteigen.
c) Tankstellen sind in den Baugebieten Nr. 3, 5, 6, 7, 1, 2 und 7,3 nicht zulässig.
d) Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
 - Baugebiete Nr. 4, 8 und 9 (Mischgebiete)**
a) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
b) Tankstellen,
c) Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
 - Grundflächenüberschreitung in den Baugebieten Nr. 3 und 6**
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte maximale Grundfläche in den Baugebieten Nr. 3, 5, 6 und 7,3 (Mischgebieten) mit den § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen Baugebiet 2 (Sondergebiet) um bis zu 400 m², Baugebiet 3 um bis zu 2.500 m² und Baugebiet 6 um bis zu 500 m² überschritten werden.
 - Abweichung von den festgesetzten Freishöhen in den Baugebieten Nr. 3, 5, 6, 7, 1, 2 und 8**
In den Baugebieten Nr. 3, 5, 6, 7, 1, 2 und 8 (Mischgebieten) ist eine Abweichung von der für die denkmalsgeschützten Gebäude Nr. 4, 5, 6 und 11 als zwingend festgesetzte Freishöhe mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde von bis zu 30 cm zulässig.
 - Abweichung von der festgesetzten Gebäudehöhe im Baugebiet Nr. 7,2 (Mischgebiet)**
Die im Baugebiet Nr. 7,2 festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde um bis zu 1,4 m überschritten werden.
Für die im Baugebiet Nr. 7,2 befindlichen Gebäude mit der maximalen Gebäudehöhe von 16,00 m über NN und 21,00 m über NN kann die festgesetzte jeweils maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,70 m für notwendigen Schutzsitz / Geländer auf den Terrassen überschritten werden.
 - Höhenbegrenzung**
Die für Baugebiet Nr. 4 festgesetzte Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt Nr. 1 (5,5 m über NN).
 - Bauweise, überbaute Grundstücksflächen**
§ 9 Abs. 2 BauGB, § 22 BauNVO
 - Abweichende Bauweise in den Baugebieten Nr. 3, 4, 5, 7, 1, 2, 7,3 und 9**
Für die Baugebiete Nr. 3, 4, 5, 7, 1, 2, 7,3 und 9 wird eine vom § 22 Abs. 2 BauNVO (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, daß auch Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig sind.
 - Überschreitung der Baulinien in den Baugebieten Nr. 3, 7, 1, 2, 7,3 und 9**
In den Baugebieten Nr. 3, 7, 1, 2, 7,3 und 9 (Mischgebieten) ist eine Überschreitung der bei den denkmalsgeschützten Gebäuden Nr. 4, 5, 6 und 11 festgesetzten Baulinien um bis zu 2,5 m durch Balkone, Erker sowie sonstige Vorbauten und Gebäude mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde zulässig.
 - Geh- und Leitungsrechte**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Geh- und Leitungsrecht im Baugebiet Nr. 2**
Die im Baugebiet Nr. 2 (Sondergebiet "Sportboothafen") festgesetzten Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit kann bei Bedarf bis zu 10 m vordrängen und im Anlagen des Sportboothafens (z.B. Yacht, Bootstempel) korrigiert werden.
 - Leitungsrecht im Bereich der privaten Stellplätze**
Für die gesamte Fläche der im Bereich der Planstreifen A und C festgesetzten privaten Stellflächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
 - Stellplatzflächen**
4.1 Die im Bereich der Planstreifen A und C festgesetzten privaten Stellplatzflächen, die der Unterbringung von Kfz-Stellplätzen für die Baugebiete und für den Sportboothafen dienen sollen, können innerhalb der Vorkehrfläche verschoben oder anders angeordnet werden, sofern die Flächengröße nicht verändert wird.
4.2 Für die Oberflächenbefestigung der südöstlich der Schwimmröhre abgrenzt an die öffentliche festgesetzten Stellfläche ist nur wasserundurchlässiges Material (z.B. Schotter oder Geröll) zulässig.
4.3 Die im Bereich der Planstraße C festgesetzte private Stellplatzfläche ist durch das Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen zu begrenzen. Als Privat- / Stellplätze ist ein Pflanzbaum (Liquidambar styraciflua, Platane) anzupflanzen. Als Pflanzgut sind entsprechend BfQ Qualität Hochstämme zu verwenden, mit Ballen, 14 - 16 cm Ø zu verwenden. Die Bäume sind auf einer unterfestigten, mindestens 12 m² großen Vegetationsfläche anzupflanzen.
 - Schalldämmung**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Baugebiet Nr. 4 passive Schalldämmmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorzusehen.
An den Ziegelstraßen (Lärmquelle) zugewandten Gebäudeseiten sind nach der DIN 4109 folgende Mindestwerte für die Schalldämmung der Außenwände von schallabstrahlenden Räumen einzuhalten:

erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _{wa} in dB	45	40
für Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich IV		
Außenbalkone in Wohnungen, Überdachungsräumen in Behälter- und Lagergebäuden, Unternehmungsküchen und ähnlichen Büroräumen und ähnliches	40	35

 Für die von der Ziegelstraße abgewandten Gebäudeseiten kann das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{wa} bei offener Bebauung um 5 dB bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innhöfen um 10 dB gemindert werden.
- Hinweise**
 - Die Vor- und Entsorgungseinrichtungen der Leitungsgräber wie z.B. Stativwerke, Telemann, Überdachungsräume, etc. werden im öffentlichen Straßenraum bzw. in öffentlichen Flächen sowie im Bereich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte untergebracht.
 - Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 werden Teile des Baugebietes (Klärwerk Kielseng) Nr. 175 "Klärwerk Kielseng" nicht übersteigt. In diesem Bereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 175 aufgehoben und durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 ersetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neu sich bildenden Flurstücke sind ... Flensburg, den ...

Katasteramt / OGV

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 12.07.2001. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 21.07.2001 erfolgt.

Die heutige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.10.2001 durchgeführt worden.

Der Planungsausschuss hat am 18.12.2001 mit Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.01.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2002 bis zum 07.02.2002 während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 29.12.2001 in den Flensburger Tageszeitungen bekannt gemacht worden.

Die Ratversammlung hat die vorgeschlagenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.08.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.08.2002 von der Ratversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gefügt.

Die Ausfertigung und Inkraftsetzung ist wegen rechtlicher Differenzen zu den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen nicht erfolgt. Das Ergebnis eines mit den Denkmalschutzbehörden abgeklärten Antragsverfahrens ist gemäß Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 31.07.2006 Grundlage einer Erneuerungsplanung geworden.

Eine weitere Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 14.02.2006 durchgeführt worden.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 28.03.2006 den neuen Entwurf des Bebauungsplans des Teilbereichs mit Begründung beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.04.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.04.2006 bis zum 10.06.2006 während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 31.03.2006 in den Flensburger Tageszeitungen bekannt gemacht worden.

Die Ratversammlung hat die zur erneuten Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.06.2006 von der Ratversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gefügt.

Zeichenerklärung zu Teil A

- Planfestsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - MI Mischgebiete (§9 (1) 1 BauGB, § 6 BauNVO)
 - SO Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sportboothafen (§9 (1) 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)
 - FI 22,41 m über NN Freishöhe über NN zwingend (§9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)
 - FN 22,41 m über NN Freishöhe über NN als Höchstmaß (§9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)
 - OK 22,41 m über NN Gebäudeoberkante über NN als Höchstmaß (§9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)
 - GR 300 Grundfläche als Höchstmaß (in Quadratmeter) z. B. 3000 m² maximal zulässige Grundfläche (§9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GF 5000 Geschossfläche als Höchstmaß (in Quadratmeter) z. B. 5000 m² maximal zulässige Geschossfläche (§9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
 - a abweichende Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
 - Baulinie (§9 (1) 2 BauGB, § 23 (4) BauNVO)
 - Baugrenze (§9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
 - Öffentliche Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche (§9 (1) 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) 11 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Öffentlicher Geh- und Radweg
 - Zweckbestimmung: Kaimauer, Böschung

- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - vorhandene Gebäude
 - zukünftig entfallende Gebäude
 - vorhandene Grundstücksgrenze
 - Flurstückskennnummer
 - Grundwasserstandswert GWMS I/IV und GWMS Va
 - Höhenbezugspunkt mit Kennzahl und Höhenangabe über NN (vgl. textl. Festsetzungen)
 - bestehende Brückenanlagen
 - vorhandene Staganlagen im Sportboothafen mit eingeschlossenen Sondergebäuden. Die Staganlagen einschließlich darauf ruhender Sondergebäude sind nicht ortsfest, ihre Lage resultiert aus dem Sportboothafen zu verortet.
 - zukünftig entfallende Ponton- und Staganlagen
 - innerhalb der Straßenverkehrsfläche vorhandene Ultrapromenade
 - Grenze des Lärmpegelbereichs V im Baugebiet Nr. 4 (vgl. textliche Festsetzungen zum Schallschutz)
- 2a. Schema zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise**

Baugebiet Nr.	Baugebiet mit Nummerierung	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe
MI	OK 15,0 m über NN	Grundfläche in Quadratmeter	Geschossfläche in Quadratmeter
GR ...	GF ...	Bauweise	
O			
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Kulturdenkmale besonderer Bedeutung (§5, 6 DenkmalschutzG)
 - Kulturdenkmale (§1, Abs. 2 DenkmalschutzG)
 - Waldschutzstreifen (§24 Landeswaldgesetz)
 - Grenzen und Erhaltungsschutzstreifen (Küstenschutzgesetz) (§11 NatSchG)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 (5) BauNVO)

Flensburg

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächenzuteilungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung des Innenministeriums.

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

Flensburg

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches sowie nach §52 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom 29.06.2006 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonwik - Alter Marinestützpunkt Mürwik" (VEP Nr.12) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Hinweis: Für diesen vorhabenbezogener Bebauungsplan liegt der Freianlagenplan "Sonwik - Alter Marinestützpunkt Mürwik" mit einzeilbezogener Vorprüfung der Umweltverträglichkeit vor.

Satzung der Stadt Flensburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonwik - Alter Marinestützpunkt Mürwik" (VEP Nr. 12)

Übersichtskarte:
 im Norden: die Ostseite
 im Westen: die Westseite des Neuen (Marinestützpunkt) Platz 21 und das Unterirdische Baugebiet 21
 im Osten: das Marinestützpunkt sowie der Hangplatz östlich der Topografie und Seemannsstraße
 im Süden: die Zigeunerstraße und die Bornekassone
 im Westen: die Hofwasserscheide in einem Abstand von ca. 180 m bis 200 m parallel zur Kaiserstr. zwischen der Bornekassone und der Mittelwasserbrücke

Es gilt die BauNVO 1986 i. d. F. vom 22.01.1990, in Kraft getreten am 27.07.1990

Maßstab 1 : 1.000

0 10m 20m 30m 40m 50m

Blatt: 22. Nr. 206

Auftraggeber: Bausiedlung Haus 4 GmbH + Co. KG, Fresische Str. 62, 24937 Flensburg