

Stadt Flensburg Bebauungsplan "Wohnprojekt Freiland" (Nr. 273)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzung

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, z.B. Teilgebiet 1 (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11, 20 BauNVO)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl, z.B. 1,2
GRZ 0,5 Grundflächenzahl, z.B. 0,5
GR 1.660 m² Grundfläche mit Flächenangabe
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
GH 14 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Erschließungsanlage, z.B. 14 m

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

o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Fußweg
Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Verkehrsberuhigter Bereich

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

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
Elektrizität
Abwasser
Fernwärme

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
Naturflächen
Schirm- und Begleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB und Abs. 1a BauGB)

Anpflanzen: Bäume
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GSt Gemeinschaftsstellplätze
GAs Gemeinschaftsabfallsammelanlage
Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GF1 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen: Breite 3,00 m
GF2 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Trägers der Bewirtschaftung des Gleisbaches zu belastende Flächen: Breite 3,20 m
L1 Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen: Breite 1,20 m
L2 Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen: Breite 0,60 m
L3 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich II - III) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 1 BauGB)
LPB III Lärmpegelbereich III
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
vorhandene Böschung
vorhandene Geländeoberfläche in m über N.H.N., z.B. 18,14
Grundwasseressensstelle
Sichtdreiecke
innere Aufteilung von Verkehrsflächen
Vorhandene Gebäude
Gem.: Flensburg H Flur: 43
Gemarkungsgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

2. a Schema zu Art, Maß und Bauweise

WA 1	III	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,5	1,2		
a	GH 14 m	Bauweise	Gebäudehöhe

3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BauNVO i.V.m. § 21 NaturschutzG 01)

Waldabstand, hier: reduziert auf 25 m (§ 24 LWaldG)
Umgrenzungen der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Planzeichnung (Teil A)



Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 6, § 4, § 13, § 16 Abs. 5, § 16 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebietes 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)
- Räume für freie Berufe (§ 4 BauNVO i.V.m. § 13 BauNVO)

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)
- Fabrikhallen (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

1.4 Im Teilgebiet WA 1 ist die Überschreitung der Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für technische Anlagen auf dem Dach um max. 1,50 m überschritten werden. Weitere Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es für die Funktionstüchtigkeit der Anlagen erforderlich ist.

In der Planzeichnung festgesetzte maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt das mittlere Niveau der an das Grundstück angrenzenden verkehrlichen Haupterschließungsanlage. Als Haupterschließungsanlage gelten für das Teilgebiet WA 1 die Planstraße A2, für das Teilgebiet WA 2 Planstraße A2/ Wendeanlage, für die Teilgebiete WA 3 und WA 4 der Planweg D.

2. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

Im Teilgebiet WA 1 sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudehöhen von mehr als 50 m Länge sind zulässig (abweichende Bauweise).

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 4 darf die festgesetzte westliche Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (wie Terrassen, Vordächer) bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 84 LBO)

Private Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und im Teilgebiet WA 1 zwischen der nördlichen Baugrenze und der nördlichen Grenze des Teilgebiets zulässig.

Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GS/ WA 5) wird den Teilgebieten WA 1 bis WA 4 zugeordnet. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GS) sind nur offene Stellplätze zulässig. Überdachungen sind unzulässig.

3.2 Barrierefreiheit:

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Wohnungen und Gebäuden muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei und ausgeteilt werden. Nebenanlagen wie Abfallbehälter und Fahrradstellplätze müssen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

3.3 Nebenanlagen:

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Fläche für die Gemeinschaftsabfallsammelanlage (GAs) wird den Teilgebieten WA 2 bis WA 4 zugeordnet. Standflächen für Abfallsammelanlagen sind auf drei Seiten einzuhausen. Die Einhausungen sind aus Holz oder Metall zu errichten.

4. Oberflächenwasserbehandlung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

Die Versickerung und Verrieselung von Oberflächenwasser von privaten Stellplatzflächen, sonstigen befahrbaren privaten Freiflächen sowie von auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser ist nicht zulässig, ausgenommen sind die Standflächen der Gemeinschaftsstellplätze.

Die Standflächen der Gemeinschaftsstellplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

5.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude:

5.1.1 Die Dächer sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° auszuführen.

5.1.2 Die Dächer sind zu begrünen. Die Pflicht zur Eingrünung gilt nicht für Belichtungsfächen (wie Atrien, Glasüberdachungen).

5.1.3 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 Wandentwicklungen dürfen in anderen Materialien ausgeführt werden. Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen nicht berücksichtigt.

5.1.4 Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen, Solar Kollektoren) sind auf den Grundflächen zulässig, sofern die Funktion des Grundstückes nicht beeinträchtigt wird. Die Dächer sind unberührt. Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind ausschließlich Frontgläser mit einer sehr hohen Transmission und damit niedriger Reflektion zu verwenden.

5.2 Einfriedungen: Einfriedungen technischer Art (wie Drahtzaun, Flechtzaun, 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.

5.3 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung an der Fassade im Erdgeschossbereich zulässig. Ihre Größe darf max. 0,25 m² betragen. Es sind ausschließlich indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig. Blink- und Laufbandbeleuchtungen sind unzulässig.

6. 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)

6.1 Die Einrichtung und Nutzung von Haus- und Gartenbrunnen zur Eigenwasserversorgung ist unzulässig.

6.2 Bei Pflanzbindungen sowie bei Einrichtung von Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist eine Verschleppung von Schadstoffen in tiefere Bodenschichten durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

6.3 Die Flachdächer der Baukörper, die nicht verglast sind oder der Belichtung dienen, sind vollständig extern zu begrünen und dauerhaft zu offenlegen und zu erhalten. Die Begrünung ist mit einem Abflussbeiwert von 0,3 auszubilden.

6.4 Auf der Fläche der Gemeinschaftsstellplätze sind mindestens folgende Baumpflanzungen vorzunehmen: 15 Stück: Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*); Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16/18, 3 x v., mit Ballen. Die anzupflanzenden Bäume sind zu ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Eine Abweichung des Standortes der anzupflanzenden Bäume um max. 7,50 m je Standort ist zulässig.

6.5 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche "Schirm- und Begleitgrün" sind heimische, standortgerechte Sträucher (100 - 150 cm) und Heister (150 - 200 cm) gemäß Artenliste 1 im Mengenverhältnis 90:10 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche im nordöstlichen Teil des WA 1 gilt der folgende Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109:

LPB III für die der Straße zugewandten Gebäudeselten.

8.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche „LPB III“ sind die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeselten zu orientieren.

8.3 Für die von der Straße abgewandten Gebäudeselten im nordöstlichen Teil des WA 1 darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden. Außenwohnbereiche sind an den lärmabgewandten Gebäudeselten anzuordnen.

8.4 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzeinnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen resultieren.

Artenliste 1:
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Bergulme (*Ulmus glabra*),
- Eiche (*Quercus robur*),
- Feldahorn (*Acer campestre*),
- Feldulme (*Ulmus minor*),
- Hasel (*Corylus avellana*),
- Hartnagel (*Comus mas*),
- Hölunder (*Sambucus nigra*),
- Schreibkorn (*Viburnum opulus*),
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

9. Lärmpegelbereich III

Die Tabelle zeigt die Lärmpegelbereiche für verschiedene Nutzungskategorien.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches R _w des Außenbauteils in dB
III	61 - 65	35

8.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche „LPB III“ sind die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeselten zu orientieren.

8.3 Für die von der Straße abgewandten Gebäudeselten im nordöstlichen Teil des WA 1 darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden. Außenwohnbereiche sind an den lärmabgewandten Gebäudeselten anzuordnen.

8.4 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzeinnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen resultieren.

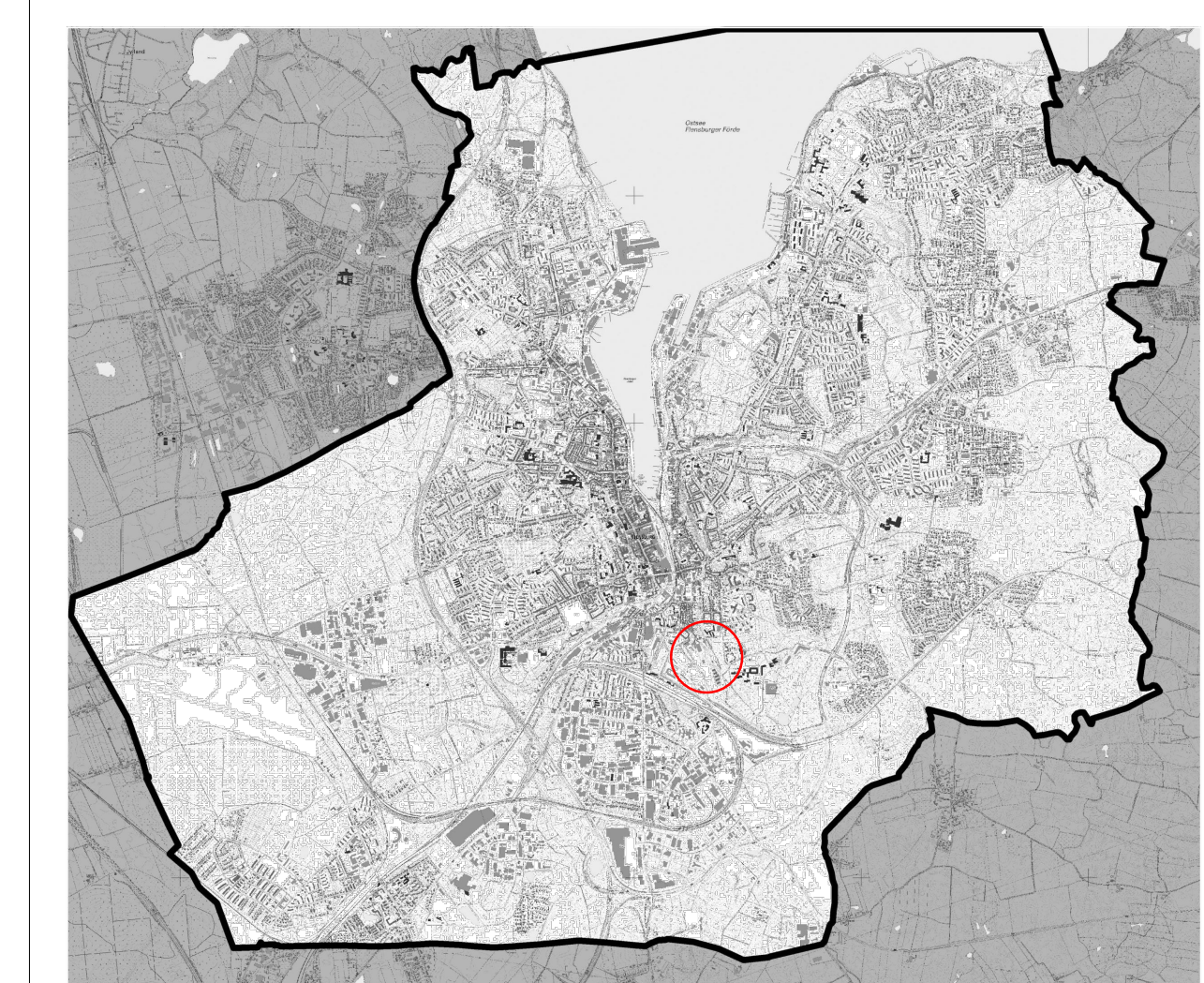
Verfahrensvermerke

Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: der südlichen Grundstücksgrenze des Gewerbebetriebes Munketoft 42 in gerader Verlängerung über die südliche Gebäudekante zur Straße Munketoft,
- im Osten: der Straße Munketoft und der Westgrenze der Grundstücke Munketoft Nr. 68 bis 150,
- im Süden: der Südgrenze der Lagerfläche des ehemaligen städtischen Bauhofes,
- im Westen: der östlichen Uferkante des Gleisbaches.

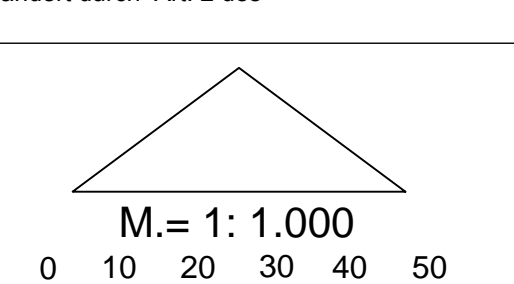
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 00.00.0000 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Wohnprojekt Freiland" (Nr. 273), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Satzung der Stadt Flensburg über den Bebauungsplan "Wohnprojekt Freiland" (Nr. 273)



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).

UNVERBINDLICH
Dieser Bauleitplan ist ein Entwurf, der sich im Aufstellungsverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch befindet und dessen Inhalt sich im weiteren Verfahren noch ändern kann. Eine Vervielfältigung des Planes ist unzulässig.



Entwurf

Stand 18.12.2015