# Stadt Flensburg

# 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dietrich-Buxtehude-Straße" (Nr. 22)

## Zeichenerklärung

### 1. Planfestsetzung

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

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GR 100 m² — Grundfläche

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH 54 m über NHN — Höhe der baulichen Anlage, über NHN als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

**Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

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)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### 2. Darstellung ohne Normcharakter

280 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

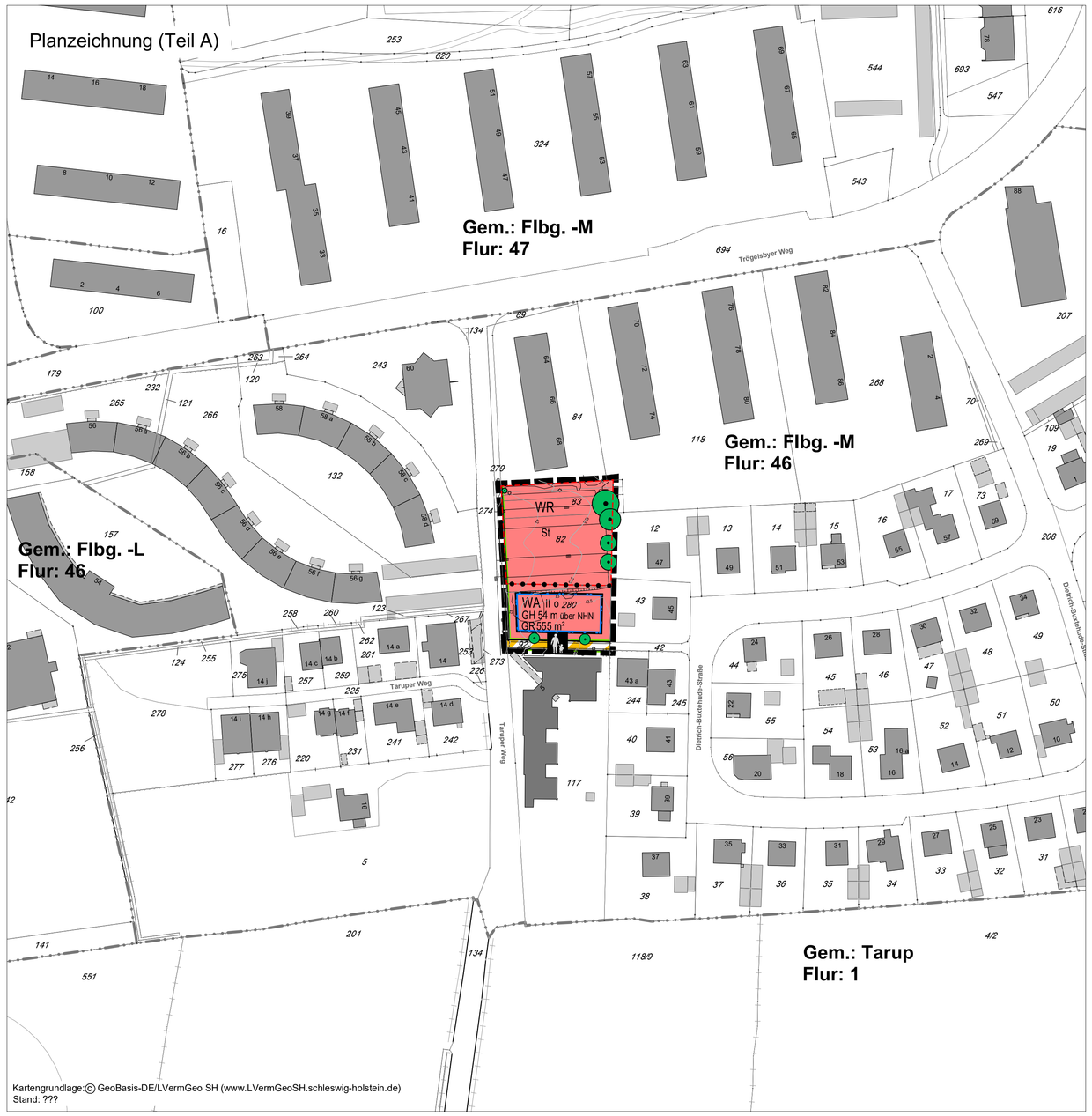
Vorhandene Gebäude

43 — Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

Gem.: Flbg-M
Flur: 46 — Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

Gemarkungsgrenze

## Planzeichnung (Teil A)




Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)
Stand: ???

## Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: der Grundstücksgrenze Trögelsbyer Weg 64,
- im Osten: den Grundstücksgrenzen Dietrich-Buxtehude-Staße 45 und 47,
- im Süden: der Grundstücksgrenze der Kindertagesstätte Engelsby Taruper Weg 5,
- im Westen: dem Taruper Weg

## Text (Teil B)

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 6, § 4, § 13, §16 Abs. 5, § 18 BauNVO)**

**Allgemeines Wohngebiet**

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbungsgewerbes nach §4 Abs. 3 Nr.1 BauNVO, Ferienwohnungen nach §4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauN-VO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

1.2 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.

1.3 Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich auf die Summe aller baulichen Anlagen innerhalb der WA -Fläche. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

**2. Verkehrsflächen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 12 BauNVO)**

2.1 Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Stellplätze für Fahrräder) sind mit einem versickerungsfähigen Belag (z.B. wassergebundene Decken, haufwerk- sporiger Beton, Pflaster mit Rasenfugen und Schotterrasen) zu versehen. Ausnahmsweise können hiervon die notwendigen barrierefreien Stellplätze ausgenommen werden.

**3. Sonstige Festsetzungen Oberflächenwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

3.1 Im WA ist als Maßnahme zum Schutz der Natur das auf den Grundstücken anfallende, nicht genutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Verdunstung und zur Versickerung zu bringen. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht zu lassen (durch Bodengutachten zu belegen), sind für das anfallende Oberflächenwasser bauliche und technische Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem eigenen Grundstück, vorzugsweise durch oberirdische, naturnahe Maßnahmen, vorzusehen.

**4 Grünordnerische Festsetzungen**

4.1 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung müssen zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen gemäß DIN 1986-100 mit einer Mindest-Aufbaudicke von 10 cm und einem mittleren Abflussbeiwert cm von 0,2 oder weniger (entsprechend einer Abflussreduzierung von mind. 80%) extensiv begrünt sein. Die Dächer von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von untergeordneten Gebäudeteilen sind hiervon ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen oder Balkone hergestellt werden.

4.2 Baumpfanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
an der im Bebauungsplan bezeichneten Stelle sind Bäume anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Baumart und Qualität: Tilia cordata, Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, dreimal verpflanzt (H, StU 18-20, 3xv).

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

5.1 Der Zugang zu öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäuden muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei erreichbar ausgeführt werden.

5.2 Nebenanlagen wie Abfallbehälter und Fahrradstellplätze müssen barrierefrei erreichbar sein.

5.3 Einfriedigungen technischer Art (Drahtzäune, Flechtzäune, Pflanzgefäße, etc.) zum öffentlichen Raum dürfen nur auf der Innenseite von Hecken mit heimischen, laubabwerfenden Sträuchern zum privaten Grundstück gesetzt werden. Das Errichten von Stein- oder Knickwällen ist unzulässig. Die Höhe der Hecken soll mindestens 0,80 m und höchstens 1,50 m betragen. Die Hecken sind niveaugleich zum Straßenraum, zu den Bürgersteigen oder zu Wegen zu pflanzen (nicht auf Erd- oder Steinwällen).

5.4 Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspekt-rum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelblichem Licht oder LED-Lampen mit warm-neutralweißem Licht. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60 °C verwendet werden. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr entstehen. Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand hin abzuschirmen.

5.5 Müllsammelplätze sind mit Hecken oder Ranken zu begrünen.

5.6 Unbebaute oder nicht anderweitig zulässig genutzte Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind sie gemäß den Bestimmungen der DIN 18920 zu schützen.

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen

**6 Aufhebung von Rechtsvorschriften (§10 BauGB)**

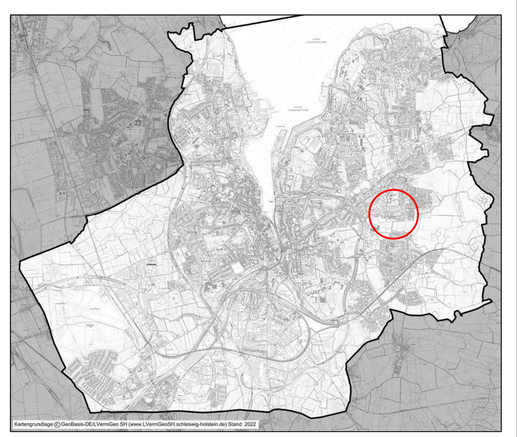
6.1 Bebauungsplan 22 „Dietrich-Buxtehude-Straße"
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes 22 „Dietrich-Buxtehude-Straße" wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan 22 „Dietrich-Buxtehude-Straße" (rechtskräftig seit 14.01.1971) aufgehoben.

**Hinweise:**
Alle genannten DIN-Normen werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 86 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung am _____ folgende Satzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dietrich-Buxtehude-Straße" (Nr. 22), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

# Satzung der Stadt Flensburg

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dietrich-Buxtehude-Straße" (Nr. 22)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de) Stand: 2022

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023, Nr. 176).

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.

Maßstab 1 : 1.000
0 10 20 30 40 50

Entwurf

Stand 13.03.2026