

# Stadt Flensburg




## Bebauungsplan "Ochsenweg 82 (ehem. St. Michael)" (Nr. 318)

### Zeichenerklärung

#### I. Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)

-  Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
-  Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche: Kindertagesstätte
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



##### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,35** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 47,50 m** Maximale Gebäudehöhe für eine Neubebauung, gemessen über Normalhöhennull (NHN)


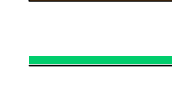
##### Bauweise und Baugrenzen

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

-  Offene Bauweise
-  Baugrenze

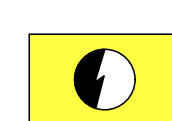
##### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie


##### Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

-  Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität - Verteilerkasten


##### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  Grünfläche (Privat)

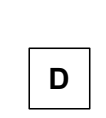
##### Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)


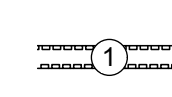
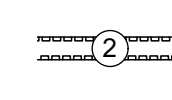

-  Bäume - Erhaltung

##### Stadterhaltung und Denkmalschutz

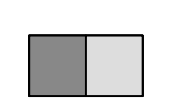
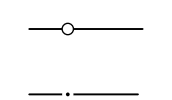
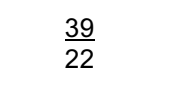


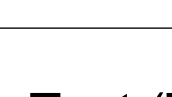
(§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB)

-  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

##### Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Hauses Nr. 82a
-  Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Flensburg
-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

##### II. Darstellungen ohne Normcharakter

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen, vermarkt
-  Flurstücksgrenzen, unvermarkt
-  Flurstücksnummer
-  Flurgrenze
-  30 m - Waldabstand

### Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 2023. (©GeoBasis-DE/LandVerGeo SH/CC BY 4.0) (<https://peodaten.schleswig-holstein.de/geoinformations/apps/download/@-akus.html>)

### Verfahrensvermerke

Der katastermäßige Bestand am \_\_\_\_\_ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den \_\_\_\_\_

Katasteramt / ObvI

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Ratsversammlung vom \_\_\_\_\_ Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Hinweis in den Flensburger Tageszeitungen am \_\_\_\_\_ und Bereitstellung im Internet ab dem \_\_\_\_\_ erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am \_\_\_\_\_ durchgeführt worden. Die von der Planung berichteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die von der Planung berichteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am \_\_\_\_\_ / Hinweis in den Flensburger Tageszeitungen am \_\_\_\_\_ und Bereitstellung im Internet ab dem \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am \_\_\_\_\_ von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg, den \_\_\_\_\_

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung des Innenministeriums. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Flensburg, den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Flensburg, den \_\_\_\_\_

### Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: dem Straßenbegleitgrün der Lilienthalstraße,
- im Osten: der Bahntrasse sowie dem Grundstück Pellwormer Weg 1 - 16,
- im Süden: dem Grundstück Ochsenweg 80,
- im Westen: der Straßenmitte Ochsenweg.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 86 der Landesbauordnung vom 01. September 2022 (GVObI. Schl.-H. S. 1422) wird nach der Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am \_\_\_\_\_ folgende Satzung über den Bebauungsplan "Ochsenweg 82 (ehem. St. Michael)" (Nr. 318) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

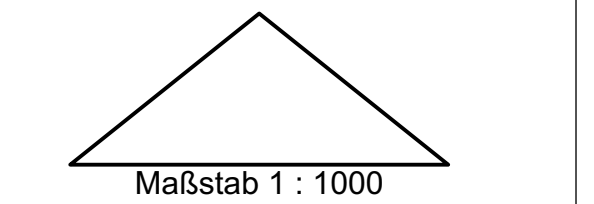
### Satzung der Stadt Flensburg

#### über den Bebauungsplan "Ochsenweg 82 (ehem. St. Michael)" (Nr. 318)



Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 23.01.1990, zuletzt geändert durch die Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I 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.



Entwurf

Stand 30.06.2025

### Text (Teil B)

#### 1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

(1) Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind Gebäude, welche für den Betrieb einer Kindertagesstätte erforderlich sind sowie die dazugehörigen Außenanlagen mit Spiel- und Sportgeräten zulässig.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen wie Heiz- und Klimaanlagen, Treppenaufgänge etc. um max. 1,50 m überschritten werden. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann durch Geländer zur Absturzicherung (z.B. an Terrassen und Balkonen) um max. 1,00 m überschritten werden.

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten sind Flächenbestimmungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Zufahrten sowie die Außenanlagen mit Spiel- und Sportgeräten im Rahmen einer 50-prozentigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 4. Stellplätze, Garage, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 und § 14 BauNVO)

Neu herzustellende, nicht überdachte Stellplätze (inkl. Stellplätze für Fahrräder) sind mit einem versickerungsfähigen Belag (z.B. wassergebundene Decke, haufwerksporiger Beton, Pflaster mit Rasenfugen und Schotterterrassen) zu versehen. Hiervon können die notwendigen barrierefreien Stellplätze ausgenommen werden.

#### 5. Oberflächenwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Im Geltungsbereich 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.

#### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein mindestens 3,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Hauses Nr. 82a festgesetzt.
- Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs wird auf der privaten Grünfläche ein mindestens 3,00 m breites Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Flensburg festgesetzt.

#### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(1) Zur Gliederung und Gestaltung der neu herzustellenden Stellplatzanlagen auf der Gemeinbedarfsfläche ist auf diesen Flächen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, StU 16/18) mit einer Baumscheibe von mindestens einer Stellplatzgröße (12,5 m<sup>2</sup>) je angefangene vier Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wenn die Stellplatzanlage als Garagen, Carports oder überdachte Stellplatzanlage errichtet wird oder die Anzahl der zusammenhängenden Stellplätze 12 oder weniger beträgt, können die Bäume ausnahmsweise an anderem Standort innerhalb des Geltungsbereichs angepflanzt werden.

(2) In der Gemeinbedarfsfläche müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen gemäß DIN1986-100 mit einer Mindest-Aufdrucke von 15 cm und einem mittleren Abflussbeiwert  $c_{\text{m}}$  von 0,2 oder weniger (entsprechend einer Abflussreduzierung von mind. 80%) extensiv begrünt sein. Ausnahmsweise können die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Wintergärten) hiervon ausgenommen werden. Ebenfalls ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen oder Balkone hergestellt werden.

(3) 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 Erhaltungspflicht festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

(4) Als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes sind auf der Ausgleichsfläche "Grüner Weg" (Flurstück 267, Flur 46, Gemarkung C) 11 Bäume (Hochstämme, 9 x StU 14/16 und 2 x StU 10/12) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO S-H)

- Der Zugang zu öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäuden muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei erreichbar ausgeführt werden. Nebenanlagen wie Abfallbehälter und Fahrradstellplätze müssen barrierefrei erreichbar sein.
- Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsvollem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natrumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelbem Licht oder LED-Lampen mit warm-weißem 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.
- Müllsammelplätze sind mit Hecken oder Ranken zu begrünen.
- Die Dächer von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen (inkl. für Fahrräder) nach § 12 BauNVO sind entsprechend Nr. 7 (2) zu begrünen.
- 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.

### Hinweise

#### Baudenkmale

Im Plangebiet befindet sich das eingetragene Kulturdenkmal "Katholische Kirche St. Michael". Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 3 DSchG SH bedürfen Instandsetzungen und Veränderungen von Denkmälern sowie Veränderungen in der Umgebung von Denkmälern, die geeignet sind deren Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalbehörde.

#### DIN-Normen

Die im Rahmen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

#### Waldabstand

In der Planzeichnung dargestellten Waldabstandes dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen von der zuständigen Bauaufsicht keine Bedenken hinsichtlich der Brandgefahr bestehen. Die Erlaubnis zur Unterschreitung des Waldabstandes ist im Einvernehmen mit der Unteren Forstbehörde bei der zuständigen Bauaufsicht zu beantragen.