

Stadt Flensburg

4. Änderung des Bebauungsplanes "Fördestraße 49/51" (Nr. 95)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA 1 - WA 3 Zuordnungsnummern der Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,0 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,35 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

THmax. 49,50 m Traufhöhe, als Höchstmaß über NHN

FHmax. 56,50 m Firsthöhe, als Höchstmaß über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

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, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 0 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

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

Stellplätze

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 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. 9 BauNVO)

Sonstige zeichnerische Darstellungen

SD Satteldach

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

Gem.: Flbg-L Flur: 52

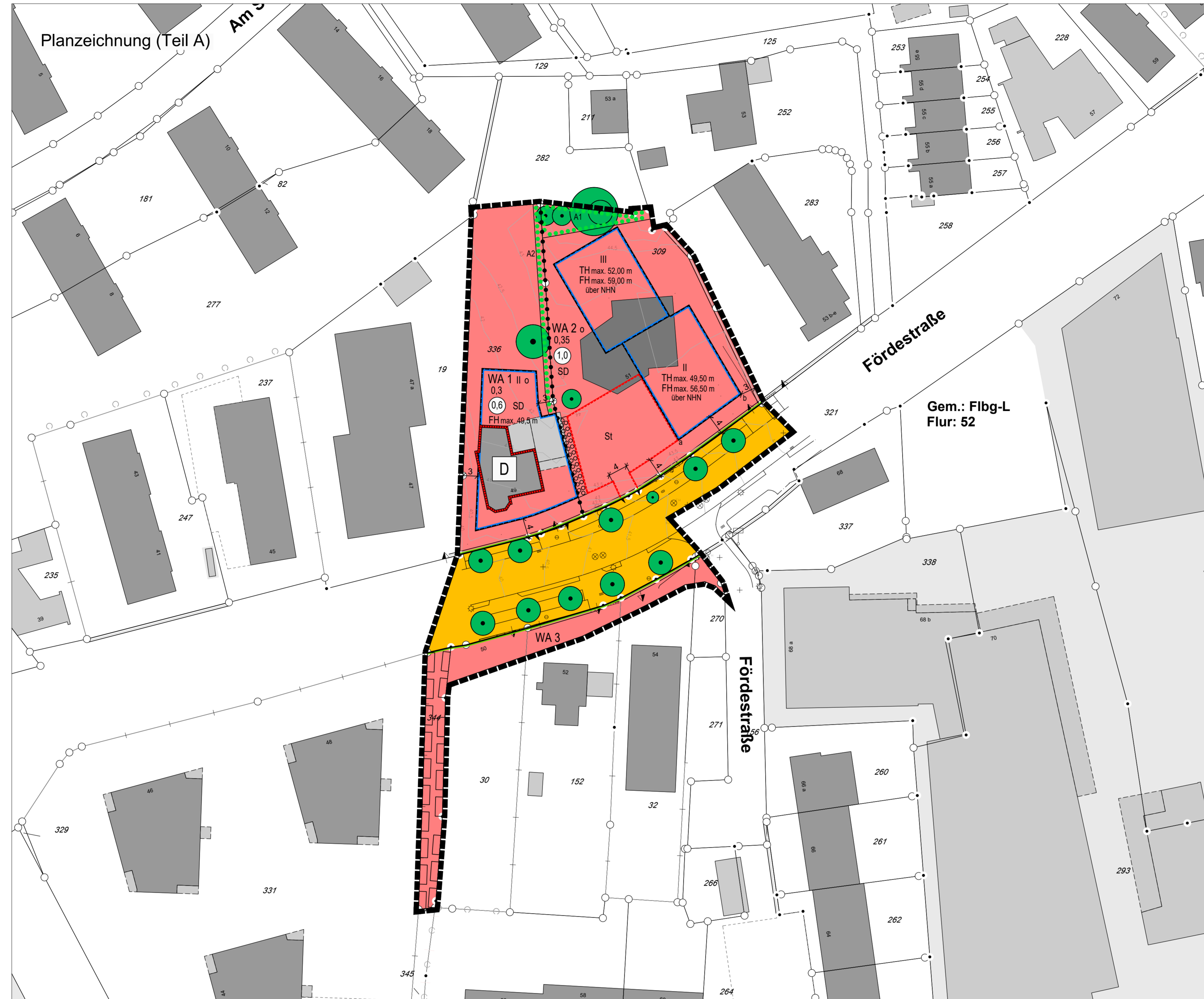
Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

Gemarkungsgrenze

3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 112 Abs. 1 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1, 4 und 16 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Ferienwohnungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Firsthöhen (FH) zugelassen werden, wenn diese ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,5 m von den Außenwänden des betreffenden Gebäudes zurückgesetzt sind.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 und § 14 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann ausnahmsweise ein Vortrassen von Terrassen bis zu 2,0 m vor die Baugrenze zugelassen werden. Dies gilt nicht entlang der Linie zwischen den Punkten a und b.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen unzulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (Fläche St) zulässig.

Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sind im erforderlichen Umfang, mit Ausnahme der gemäß textlicher Festsetzung 3.3 definierten Flächen, allgemein zulässig.

4. Ein und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Fördestraße sind Grundstückszufahrten nur in den als Einfahrtbereich festgesetzten Abschnitten zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen sind zu begrünen, die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Wege sowie die Flächen für Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 3.3, Satz 2.

5.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Während der Baumaßnahmen sind sie gemäß den Bestimmungen der DIN 18920 zu schützen.

5.3 Beschaffenheit von PKW-Stellplätzen

In den allgemeinen Wohngebieten sind nicht überdachte PKW-Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen barrierefreien Stellplätze.

6. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5 und § 15 BnatSchG)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im WA 2 sind bei Abriss des Gebäudebestandes und Neubebauung auf dem Grundstück Fördestraße 51 die folgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

7. Oberflächenwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist das auf den Baugrundflächen anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern, sofern die vor Ort vorherrschenden Bodenverhältnisse dies zulassen. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Grundstück nicht zulassen (durch Bodengutachten zu belegen), sind für das anfallende Oberflächenwasser bauliche und technische Maßnahmen (Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem Grundstück vorzusehen).

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

Die festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr zu belasten.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

Die Dächer von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO, Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen nach § 12 BauNVO sind zu mindestens 80 % zu begrünen. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 20°. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

9.1 Begrünung von Nebenanlagen

a) Die Dächer von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO, Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen nach § 12 BauNVO sind zu mindestens 80 % zu begrünen. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 20°. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

9.2 Barrierefreie Gestaltung

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen ist auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei auszuführen. Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar sein.

9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur an der Fassade im Erdgeschossbereich des Hauptgebäudes zulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf max. 0,25 m² betragen.

9.4 Beleuchtung

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur an der Fassade im Erdgeschossbereich des Hauptgebäudes zulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf max. 0,25 m² betragen.

9.5 Nicht überbaute Flächen

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.

9.6 Dachform, Dachflächen

In den mit SD bezeichneten Flächen sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen. Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten) sind hiervon ausgenommen.

10. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Fördestraße" (Nr. 95), rechtsverbindlich seit dem 10.12.1995, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

Bei dem auf dem Grundstück Fördestraße 49 gelegenen Hauptgebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal (Baudenkmal). Maßnahmen an oder in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

Das Plangebiet ist:

Die Grundstücke Fördestraße 49/51 und Teillflächen der Grundstücke Fördestraße 50/54 sowie den an die Grundstücke angrenzenden Abschnitt der Fördestraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am ... folgende Satzung die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Fördestraße 49/51" (Nr. 95), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes

"Fördestraße 49/51" (Nr. 95)



Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

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 23.01.2023

