

# Stadt Flensburg

## 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan "Nördliche Altstadt Norderstrasse/Rummelgang" (Nr. A4.1)

### Zeichenerklärung

#### 1. Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 1 und 2 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

GH 14,8 m Gebäuhöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 2 und 3 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A Fußgängerbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauNVO)

Erhaltung Bäume

Erhaltung von Hecken

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsnetzen zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 1 BauNVO)

3/2

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksummern

Vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

Vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches

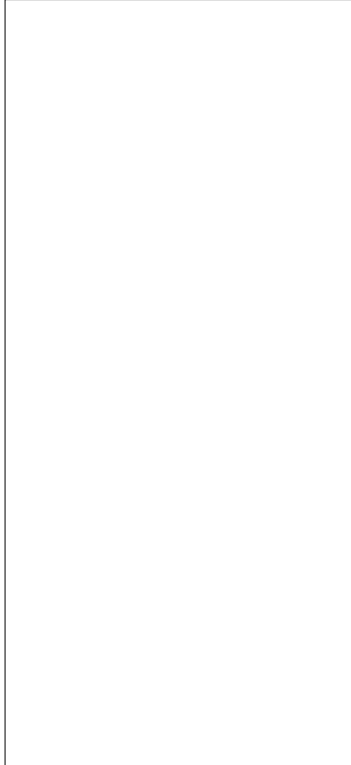
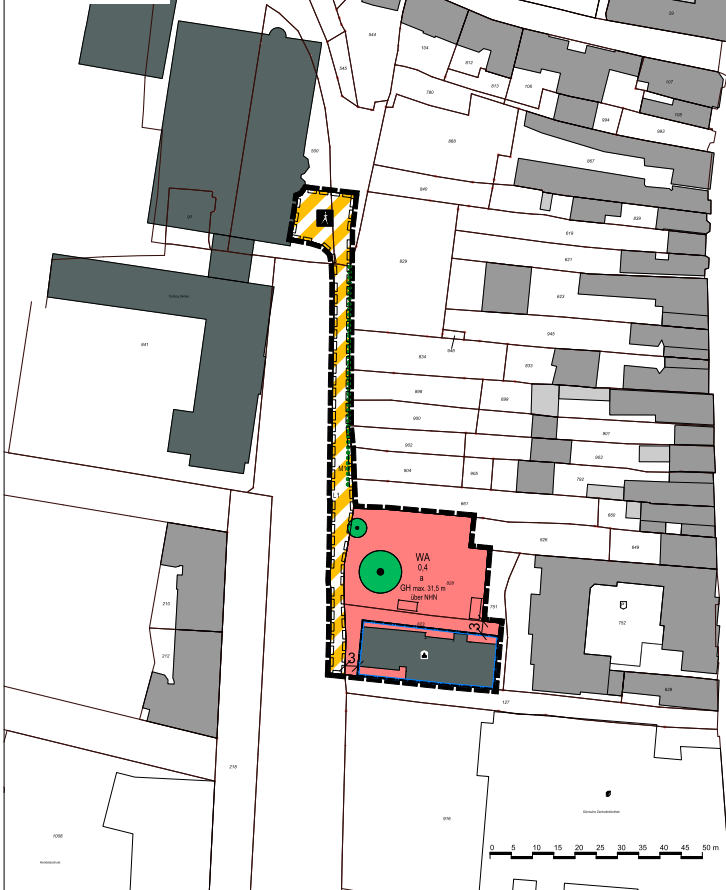
Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

Gem.-, Flüg.-E  
Flur 46

Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

Gemarkungsgrenze

### Planzeichnung (Teil A)



Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: der Grundstücksgrenze zwischen dem Grundstück Marienstraße 10 und den nördlich angrenzenden Grundstücken des Rummelganges,
- im Osten: dem Fußweg zwischen Marienstraße 10 und dem Grundstück Norderstraße 77,
- im Süden: der Marienstraße,
- im Westen: dem Rummelgang sowie dem Bereich des östlichen Kellerausganges der Duborg-Skolen.

### Text (Teil B)

#### I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, und
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

###### 2.1. Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Es gelten folgende Abweichungen:

- Die Abstandsflächen an der Süd- und Ostgrenze des Allgemeinen Wohngebietes dürfen unterschritten werden bzw. es ist in dem Bereich eine Grenzbebauung zulässig.

###### 2.2. Baugrenzen

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen an bis zu 3m, durch Balkone an bis zu 1 m sowie Erschließungsanlagen, wie Treppen oder Erschließungsbrücken, sind auf höchstens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes zulässig.

###### 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer baulichen Höhe von max. 2,5 m hoch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Die Dachflächen sind als Flachdächer auszuführen und gärtnerisch als dauerhafte Begrünung anzulegen. Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind unzulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Auf die Regelungen gemäß § 12 Abs. 7 BauNVO wird verwiesen. Befahrungen von den landesrechtlichen baurechtlichen Vorschriften, die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen bzw. der Abkösligkeit sind mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Für unbedingt erforderliche Befahrungen von Wege- und Hofflächen sind aus ökologischen und denkmalpflegerischen Gründen ausschließlich Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, wasserpermeablen Decken, Rasenpflaster oder kleinteiligen Betonpflaster zulässig.

###### 4. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsnetze (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

Es wird ein Geh- und Fahrrecht (L1, siehe Planzeichnung) zu Gunsten der Erschließung der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

###### II. GRUNDRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauNVO)

###### 1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

Mit der bestehenden zwergerige Hecke ist zurückzuschneiden. Hierbei ist die zum Rummelgang laufende Reihe zu entfernen. Die zur Grünfläche angrenzende Reihe ist zu erhalten und bei Teilfall mit den gleichen Pflanzentypen neu zu pflanzen. Die bestehende Zaunanlage ist zu erhalten bzw. ggf. neu zu errichten. Der Umgang mit der Hecke ist mit der Städtischen Feuerwehr abzustimmen. Eine Einschränkung der Befahrbarkeit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch Rettungsfahrzeuge ist nicht zulässig.

##### 6. Grünfassaden

Vertikale Fassadenelemente ab 3 m Breite ohne Öffnungen sind zu begrünen. Die Fassade ist so zu begrünen, dass mindestens 60% der fensterlosen Fassade mit kletternden oder rankenden Pflanzen bedeckt ist. Von den Fassadenbegrünungsmaßnahmen ausgenommen sind die an Nachbargrundstücken errichtete Außenwände.

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

###### 7.1. Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächen mit Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Steinbeeten sind unzulässig. Die Verwendung von Gittersteinen ist generell unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

###### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 84 LBO)

###### 8. Dachbegrünung

Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 20° Neigung müssen zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen gemäß DIN 1969-100 mit einer Mindest-Aufbaudicke von 10 cm und einem mittleren Abwasserwert von 0,2 oder weniger (entsprechend einer Aufbaurechenung von mind. 80%) eternit-verbürgt 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 sind.

###### 9. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen maximal 1,8 m hoch sein. Westen zwei Höhe durch Einfriedungen voneinander getrennt, so sind diese mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Hecke zwischen Rummelgang und dem Grundbereich ist auf 1,0 m bzw. im Bereich Schlossstraße auf 1,3 m Höhe zu begrenzen.

###### 10. Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus Ton oder Beton müssen dem roten, schwarzen oder grauen Farbpektrium zugerechnet sein. Dacheindeckungen aus Metall sind nur zulässig, wenn Metallschendendungen verwendet werden, die die natürliche Farbe des Metalls, ggf. unter Berücksichtigung des natürlichen Alterungsprozesses, erhalten (Kupfer, Zink, Aluminium).

###### 11. Außenfassaden

Außenfassaden sind aus Ziegelmauerwerk zu errichten. An den Außenfassaden sind nur Materialien zulässig, die keine störenden glänzenden und reflektierenden Auswirkungen auf die Umgebung haben. Allgemein zulässig ist die Verwendung von gedöckter Färbung.

###### 12. Abfallbehälter

Standplätze von Abfallbehältern, Containern sowie für die Lagerung von Waren sind in die Gebäude zu integrieren, also im öffentlichen Straßenumfeld unzulässig und durch Türen, Wände und Anpflanzungen gegenüber öffentlich zugänglichen Flächen abzusichern. Im Hofbereich können auch durch begrünzte Holzpergolen abgeschirmte Standplätze vorgesehen werden.

###### 13. Feuerwehr

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 5,0 Tonnen befahren werden kann. Eine dauerhafte Befahrbarkeit (Winterdienst) ist sicherzustellen. Es ist eine Mindestbreite innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Befahrung durch Rettungsfahrzeuge vorzusehen, einschließlich der erforderlichen Flächen der Wendeeinrichtung. Es ist ein Lichtraumprofil von mindestens 3,50 m Höhe herzustellen. Unterschlüpfungen sind mit der Berufsfeuerwehr (Abt. Vorbeugender Brandschutz) abzustimmen.

###### 14. Abfallbehälter

Es ist ein Wendepunkt für Rettungsfahrzeuge anzulegen. Die Anforderungen an den Wendepunkt sind mit der Berufsfeuerwehr (Abteilung Vorbeugender Brandschutz) im Detail abzustimmen. Innerhalb von Wohngebäuden des Allgemeinen Wohngebietes ist ein zweiter Rettungsweg nachzuweisen. Ausnahmen von dieser Regelung sind mit der Berufsfeuerwehr (Abteilung Vorbeugender Brandschutz) sowie dem Unteren Bauaufsicht zu klären.

#### IX. HINWEISE

##### 14. Zutrittsanlagen

Im Bereich des Rummelganges sowie einiger angrenzender Grundstücke befindet sich die ehemalige Luftschutzbatterieanlage „Schützender“. Bauliche Beeinträchtigungen durch Baummaßnahmen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auszuschließen. Weitergehende Abstimmungen hierzu sind im Bedarfsfall mit der Unteren Bauaufsicht bzw. der OMSB zu klären.

##### 15. Befahrbarkeit Rummelgang

Neben den Regelungen unter PKL 5 sowie den örtlichen Bauvorschriften unter PKL 13 hinsichtlich Festsetzungen zur Sicherstellung der Befahrbarkeit des Rummelganges durch Rettungsfahrzeuge ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für bauliche Vorhaben innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nachzuweisen, dass auch außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung des Bebauungsplanes

- der Borstein an der Einmündung Toosbystraße auf eine Maximalhöhe von 8 cm abgewerkt wird,
- eine ausreichende Beleuchtung in den Kurvenbereichen hinter den Gebäuden Toosbystraße und der Sülzmaier zum Hang hergestellt wird und
- eine genügende Nutzbarkeit der Treppenanlage zwischen Schlosswall und Rummelgang gewährleistet wird (Winterdienst).

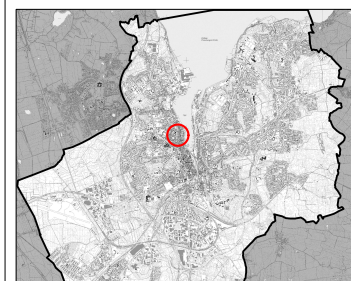
Auf weitere konkrete Abstimmungen mit der Berufsfeuerwehr (Abt. Vorbeugender Brandschutz) sowie der Unteren Bauaufsicht wird hingewiesen.

##### 16. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauNVO)

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nördliche Altstadt Norderstrasse/Rummelgang (Nr. A4.1) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan „Nördliche Altstadt Norderstrasse/Rummelgang“ (Nr. A4.1) aufgehoben.

### Satzung der Stadt Flensburg über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan "Nördliche Altstadt Norderstrasse/Rummelgang" (Nr. A4.1)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung am ... folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan "Nördliche Altstadt Norderstrasse/Rummelgang" (Nr. A4.1), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, S. 1057).

UNVERPFLICHTLICH

Dieser Bauleistungsplan 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 01.07.2025