

Stadt Flensburg

2. Änderung des Bebauungsplans "Holste-Hof" (Nr. 233)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzung

Art der baulichen Nutzung

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
FH Firsthöhe 52,5 m ü. NHN (über Normalhöhennull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze
o offene Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrtsbereich

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)

Private Grünfläche
Erhaltung: Bäume

2. Sonstige Planzeichen

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

3. Darstellung ohne Normcharakter

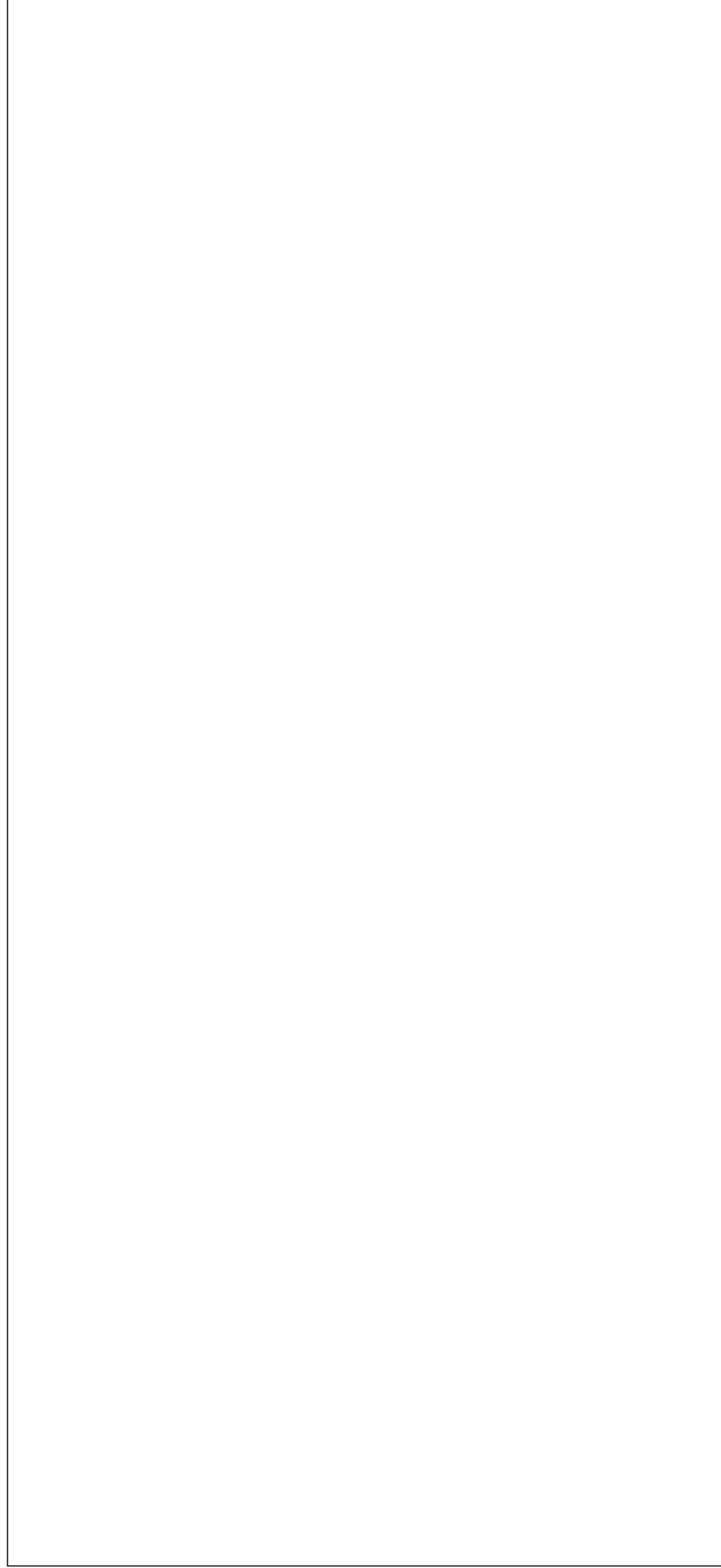
Flurstücksgrenzen
Flurgrenze
Flurstücksnummer
Gemarkung und Flurnummer
Vorhandene Gebäude
Bemaßung im Metern

Planzeichnung (Teil A)



Stadt Flensburg
Gemarkung: Sünderup
Flur: 4
Flurstück: 82
Grundlage: Katasterplan der Stadt Flensburg

Verfahrensvermerke



Teilbereich 1 des Plangebietes liegt zwischen:

- im Norden: Wohngrundstücke Johann-Holste-Weg 77-80.
- im Osten: Johann-Holste-Weg.
- im Süden: Wohngrundstück Johann-Holste-Weg 2 mit dem nördlich davon angrenzenden Privatweg.
- im Westen: Flächen des Sünderuphofes / nach Süden gedanklich verlängerte westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Johann-Holste-Weg 77.

Teilbereich 2 des Plangebietes liegt zwischen:

- im Norden: der nördlichen Grundstücksgrenze des Sünderuphofes.
- im Osten: Hauptgebäude des Sünderuphofes.
- im Süden: nach Westen gedanklich verlängerte südliche Gebäudefucht des Hauptgebäudes des Sünderuphofes.
- im Westen: größerer Gehölzbestand westlich des Hauptgebäudes des Sünderuphofes.

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO
 - der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, das heißt unzulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
 - Betriebe des Bahnbewirtschaftungsgebietes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, das heißt unzulässig.
- Gründordnerische Festsetzungen**
Zur Gliederung und Gestaltung der ebenen Stellplatzanlagen ist auf diesen Flächen oder in einem unmittelbaren Bereich von maximal 3m Entfernung von den Stellplätzen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, StU 16 – 18) mit einer Baumscheibe von mindestens einer Stellplatzgröße (12,5 m²) je angefangene vier Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die gleiche Baumart für die Stellplatzflächen zu verwenden, z.B. Eberesche (Sorbus aucuparia) oder Birke (Betula pendula).
Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Grundstückseinfriedung straßenseitig eine Hecke anzupflanzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und von Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelbem Licht oder LED-Lampen mit warm-weißem Licht. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60° verwendet werden. Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand und zur Landschaft hin abzuschirmen. Zum Schutz von Vögeln, Insekten und Fledermäusen ist eine Lichtabstrahlung der Leuchtmittel nach oben nicht zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 LBO)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude ausschließlich die Dachformen Krüppelwalmdach und Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Gebäude in den Farbtönen rot, rot-braun, grau oder schwarz einzudecken. Von der Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 4 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Standplätze für Abfallbehälter, Container sowie für die Lagerung von Waren in die Gebäude zu integrieren oder durch Türen, Wände oder Anpflanzungen abzuschirmen.
 - Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind in Verbindung mit den Dachflächen zulässig, sofern sie in der Dacheindeckung integriert oder auf die Dacheindeckung aufgesetzt sind. Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Energien muss parallel zur Dachfläche / Dacheindeckung des Gebäudes liegen. Von ihr dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Grundstückseinfriedung straßenseitig ausschließlich eine Heckenanpflanzung zulässig. Zaune dürfen ergänzend, auf der straßenabgewandten Seite der Hecke errichtet werden.

- Das Anlegen von Flächen aus Kies, Splitt oder Schotter ist als Element der Gartengestaltung auch innerhalb der zulässigen GRZ unzulässig.
- Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch verlegt zulässig.
- Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)**
Mit In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches folgende Satzung aufgehoben:
Bebauungsplan Nr. 233, rechtskräftig seit 12.09.2004.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - Archäologische Funde
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSzVG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
 - Kampfmittel
Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten zur Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel einzuholen. Die Bauträger sollen frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.
 - Gestaltung von Außenanlagen
Gemäß § 8 Abs. 1 LBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserunfähig zu belassen oder herzustellen oder zu überpflanzen.

Aufgrund der §§ 10 und 13 a des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom _____ folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans "Holste-Hof" (Nr. 233), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

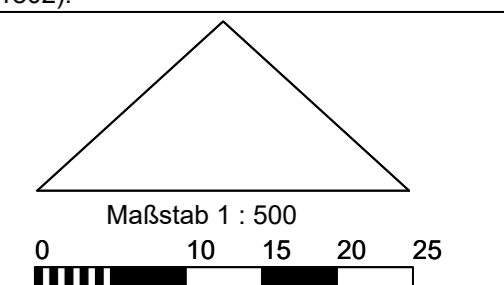
Satzung der Stadt Flensburg über die 2. Änderung des Bebauungsplans "Holste-Hof" (Nr. 233)



Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 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: 25.10.2022