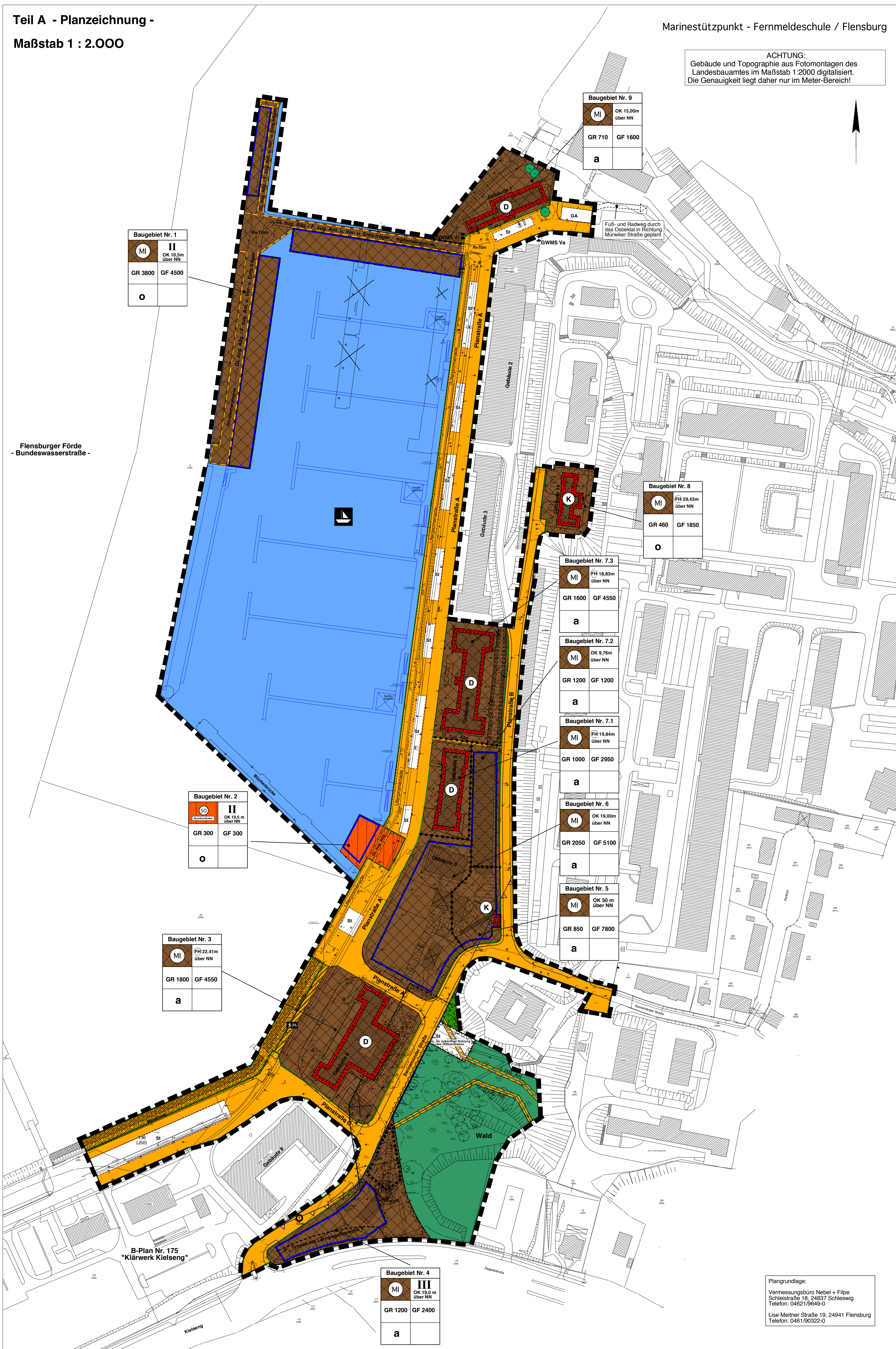


Satzung der Stadt Flensburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonwik - Alter Marinestützpunkt Mürwik" (VEP Nr. 12)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in Kraft getreten am 23. 01. 1990



Teil B - Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB, § 1-21a BauNVO)

1.1 Baugebiet Nr. 1 (Mischgebiete)
Das Baugebiet Nr. 1 (Mischgebiet) soll der Unterbringung von Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden und von Gebäuden und Anlagen für sportliche Zwecke, die im Zusammenhang mit dem benachbarten Sportboothafen errichtet werden, dienen. Die Gebäude und Anlagen sind auf im Wasser stehenden Steg- oder Brückenanlagen oder auf schwimmenden Pontons zu errichten. Unterhalb der Gebäude ist der freie Wasseraustausch sicherzustellen.

1.2 Baugebiet Nr. 2 (Sondergebiet Sportboothafen)
Im Baugebiet Nr. 2 (Sondergebiet Sportboothafen) sind Gebäude und Anlagen des Sportboothafens, eine Tankstelle für Sportboote sowie Gastronomiebetriebe zulässig.

1.3 Baugebiet Nr. 3, 5, 6, 7, 1, 7, 2 und 7,3 (Mischgebiete)
In den Baugebieten Nr. 3, 5, 6, 7, 1, 7, 2 und 7,3 (Mischgebiete) sind Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf nur zulässig, wenn die Verkaufsfäche pro Betrieb 300 qm nicht übersteigt. Die gesamte Verkaufsfäche aller Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf darf 500 qm nicht übersteigen. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn die Verkaufsfäche pro Betrieb 500 qm nicht übersteigt. Die Verkaufsfäche sämtlicher Einzelhandelsbetriebe, d.h. einschließlich der Betriebe für den täglichen Bedarf, darf 2500 qm nicht übersteigen.

1.4 Baugebiet Nr. 4, 8 und 9 (Mischgebiete)
In den Baugebieten Nr. 4, 8 und 9 (Mischgebiete) sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:
a) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
b) Gartenbaubetriebe,
c) Tankstellen,
d) Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.5 Grundflächenüberschreitung in den Baugebieten Nr. 3, 2, 3, 6 und 8
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte maximale Grundfläche in den Baugebieten Nr. 2, 3, 6 und 8 (Mischgebieten) mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im
- Baugebiet 2 (Sondergebiet) um bis zu 450 qm,
- Baugebiet 3 um bis zu 2500 qm,
- Baugebiet 6 um bis zu 2000 qm,
- Baugebiet 8 um bis zu 640 qm überschritten werden.

1.6 Abweichung von den festgesetzten Firsthöhen in den Baugebieten Nr. 3, 7, 1, 7, 3 und 8
In den Baugebieten Nr. 3, 7, 1 und 7, 3 (Mischgebieten) ist eine Abweichung von der für die denkmalsgeschützten Gebäude Nr. 4, 5, 8 und 11 als zwingend festgesetzte Firsthöhe mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde von bis zu 30 cm zulässig.

1.7 Abweichung von der festgesetzten Gebäudehöhe im Baugebiet Nr. 7, 2 (Mischgebiet)
Die im Baugebiet Nr. 7, 2 festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde um bis zu 1,4 m überschritten werden.

1.8 Höhenbezugspunkte
Die für das Baugebiet Nr. 4 festgesetzte Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt Nr. 1 (5,5 m über NN).

2. Bauweise, überbaute Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

2.1 Abweichende Bauweise in den Baugebieten Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 1, 7, 2, 7, 3 und 9
Für die Baugebiete Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 1, 7, 2, 7, 3 und 9 wird eine von § 22 Abs. 2 BauNVO (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, daß auch Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig sind.

2.2 Überschreitung der Baulinien in den Baugebieten Nr. 3, 7, 1, 7, 3, 8 und 9
In den Baugebieten Nr. 3, 7, 1, 7, 3, 8 und 9 (Mischgebiete) ist eine Überschreitung der bei den denkmalsgeschützten Gebäuden Nr. 1, 4, 5, 8 und 11 festgesetzten Baulinien um bis zu 2,5 m durch Balkone, Erker sowie sonstige Vorbauten und Gebäudeerweiterungen mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörden zulässig.

3. Geh- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1 Geh- und Leitungsrecht im Baugebiet Nr. 2
Das im Baugebiet Nr. 2 (Sondergebiet "Sportboothafen") festgesetzte Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit kann bei Bedarf bis zu 10 m verarschweit und um Anlagen des Sportboothafens (z.B. Kran, Bootstankstelle) herumgeführt werden.

3.2 Leitungsrecht im Bereich der privaten Stellplatzflächen
Für die gesamte Fläche der im Bereich der Planstrassen A und C festgesetzten privaten Stellplatzflächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4. Stellplatzflächen

4.1 Die im Bereich der Planstrassen A und C festgesetzten privaten Stellplatzflächen, die der Unterbringung von Kfz-Stellplatzflächen für die Baugebiete und für den Sportboothafen dienen sollen, können innerhalb der Verkehrsfläche verschoben oder anders angeordnet werden, sofern die Flächengröße nicht verändert wird.

4.2 Für die Oberflächenbefestigung der südöstlich der Swinmünder Straße angrenzend an die Wäldfläche festgesetzten Stellfläche ist nur wasserundurchlässiges Material (z.B. Schotter oder Grand) zulässig.

4.3 Die im Bereich der Planstrasse C festgesetzte private Stellplatzfläche ist durch das Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen zu gliedern, als First-Plan- oder Stielplatz ist ein Pflanzbaum (Liquitambar styraciflua "Paar") anzupflanzen, als Platanuzahl sind entsprechend BAB Qualität Hochstämme 5x verschult, mit Ballen, 14 - 16 Stk zu verwenden. Die Bäume sind auf einer unbestimmten, mindestens 12 qm großen Vegetationsfläche anzupflanzen.

5. Schallschutz
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Baugebiet Nr. 4 passive Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. An der Ziegelstraße (Lärmquelle) zugewandene Gebäudeseiten sind nach der DIN 4109 folgende Mindestwerte für die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen einzuhalten:

	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R _w resp. dB für Gebäudesellen im Lärmpegebereich IV	Schalldämmmaß R _w resp. dB für Gebäudesellen im Lärmpegebereich V
Außenräume in Wohnungen, Überwachungs- und Behältergebäude, Büroräume und ähnliches	45	40
Bürosräume und ähnliches	40	35

Für die von der Ziegelstraße abgewandene Gebäudeseiten kann das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_w resp. bei offener Bebauung um 5 dB gemindert werden.
bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Hinweise
1. Die Ver- und Entsorgungsleitungen der Leitungsträger wie z. B. Stadtwerke, Telekom, Erwasserung, usw. werden im öffentlichen Straßenraum bzw. in öffentlichen Flächen sowie im Bereich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte untergebracht.
2. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 12 werden Teile des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 175 "Klärwerk Kielseng" neu überplant. In diesem Bereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 175 aufgehoben und durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 12 ersetzt.

Verfahrensmerkmale
Der Kartensatz besteht aus sowie die geometrischen Festlegungen der neu festzulegenden Planung werden als richtig bezeichnet.
Flensburg, den (Siegel)

Aufgeht aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 12.07.2001.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 21.07.2001 erfolgt.
Die förmliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.10.2001 durchgeführt worden.
Die von der Planung berechneten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.01.2002 zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Planungsausschuss hat am 18.12.2001 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung freigegeben.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 02.01.2002 bis zum 07.02.2002 auf dem Gelände öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis auf die Bauvorschriften und die Festsetzungen der Planzeichnung öffentlich und zu Protokoll geführt worden. Die Bauvorschriften sind am 02.12.2001 in dem Planbereich festzulegen. Festzulegende Bereiche sind öffentlich bekannt gemacht worden.
Die Ratversammlung hat die vorgeschlagenen Beschlüsse und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.08.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mit dem Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.08.2002 von der Ratversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung erstellt.
Flensburg, den (Siegel)

Zeichenerklärung zu Teil A

1. Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Mi Mischgebiete (§ 9 (1) 1 BauGB, § 6 BauNVO)

So Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sportboothafen (§ 9 (1) 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)

FH 21,5 m über NN Firsthöhe über NN zwingend (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)

FH 21,5 m über NN Firsthöhe über NN als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)

OK 21,5 m über NN Gebäudeoberkante über NN als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)

GR 3000 Grundfläche als Höchstmaß (in Quadratmetern) z.B. 3000qm maximal zulässige Grundfläche (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GF 5000 Geschosshöhe als Höchstmaß (in Quadratmetern) z.B. 5000qm maximal zulässige Geschosshöhe (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Baulinie (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Zweckbestimmung: Öffentlicher Geh- und Radweg

Zweckbestimmung: Kaimauer, Böschung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

zukünftig entfallende Gebäude

Vorhandene Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

Grundwasserantriebsstellen GWMS IVa und GWMS Va

Höhenbezugspunkt mit Kennzahl und Höhenangabe über NN (vgl. textliche Festsetzung zum Schallschutz)

bestehende Brückenanlagen

geplante Steganlagen im Sportboothafen mit eingeschlossenen Sanitärgebäuden. Die Steganlagen einschließlich darauf stehender Sanitärgebäude sind nicht ortsfest, ihre Lage innerhalb des Sportboothafens ist variabel.

zukünftig entfallende Ponton- und Steganlagen

innerhalb der Straßenverkehrsfläche geplante Uferpromenade

Grenze des Lärmpegebereichs V im Baugebiet Nr. 4 (vgl. textliche Festsetzung zum Schallschutz)

2a. Schema zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise

Baugebiet Nr.	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe
Mi	GR ... GF ...	
o		

Grundfläche in Quadratmeter | Geschosshöhe in Quadratmeter

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Kulturdenkmale besonderer Bedeutung (§ 5,6 Landesdenkmalschutzgesetz)

Kulturdenkmale (§ 2, Abs. 2 Landesdenkmalschutzgesetz)

Waldschutzflächen (§ 32 Landeswaldgesetz)

Gewässer- und Erhaltungsschutzstreifen (Küstenschutzstreifen) (§ 11 NatSchG)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

zukünftig entfallende Gebäude

Vorhandene Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

Grundwasserantriebsstellen GWMS IVa und GWMS Va

Höhenbezugspunkt mit Kennzahl und Höhenangabe über NN (vgl. textliche Festsetzung zum Schallschutz)

bestehende Brückenanlagen

geplante Steganlagen im Sportboothafen mit eingeschlossenen Sanitärgebäuden. Die Steganlagen einschließlich darauf stehender Sanitärgebäude sind nicht ortsfest, ihre Lage innerhalb des Sportboothafens ist variabel.

zukünftig entfallende Ponton- und Steganlagen

innerhalb der Straßenverkehrsfläche geplante Uferpromenade

Grenze des Lärmpegebereichs V im Baugebiet Nr. 4 (vgl. textliche Festsetzung zum Schallschutz)

2a. Schema zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise

Baugebiet Nr.	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe
Mi	GR ... GF ...	
o		

Grundfläche in Quadratmeter | Geschosshöhe in Quadratmeter

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Kulturdenkmale besonderer Bedeutung (§ 5,6 Landesdenkmalschutzgesetz)

Kulturdenkmale (§ 2, Abs. 2 Landesdenkmalschutzgesetz)

Waldschutzflächen (§ 32 Landeswaldgesetz)

Gewässer- und Erhaltungsschutzstreifen (Küstenschutzstreifen) (§ 11 NatSchG)

Satzung der Stadt Flensburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonwik - Alter Marinestützpunkt Mürwik" (VEP Nr. 12)

Gebietsgrenzung
Im Norden: die Ostseite
Im Westen: die Westseite des Holtenauer-Kanalgebäudes (Haus 2) und des Unterhochhauses (Haus 3) des Marinestützpunktes sowie der Hanglage östlich der Topografie- und Swinmünder Straße
Im Süden: die Ostseite und die Ost-West-Kante
Im Westen: die Westseite der Fläche in einem Abstand von ca. 100m bis 200m parallel zur Kaimauer zwischen der Westseite des Hochhauses und der Ostseite des Hochhauses

Aufgrund des § 10 des BauNutzungsplans (L 5) der Ratversammlung vom 27. August 1997 (BSG) (S. 214) berichtigt am 18. Januar 1998 (BSG) (S. 2002) sowie nach § 62 der Landesbauordnung vom 10.01.2000 (GVBl. Nr. 4) vom 12.01.2000 (S. 47) nach Berücksichtigung durch die Ratversammlung vom 16.12.1999 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonwik - Alter Marinestützpunkt Mürwik" (VEP Nr. 12) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Es gilt die BauNVO 1990 i. d. F. vom 23.01.1990, in Kraft getreten am 27.01.1990

Maßstab 1 : 2000

Stand: 14. Juni 2002

Auftraggeber: plankontor 22765 Harnburg Tel. 04291/91102
Gesellschaft für Stadtentwicklung und Planung mbH Tel. 04291/91102
Präsidentenstraße 21 10816 Neudamm Tel. 03381/458180 Fax. 03381/458188
Auftraggeber: Immobiliengesellschaft "Alter Marinestützpunkt Mürwik" mbH im Einvernehmen mit der Stadt Flensburg