

Stadt Flensburg

6. Änderung des Bebauungsplanes "Twedter Plack" (Nr. 122)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MU	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)	
0,9	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,35	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
OK 60,5 m	Oberkante, als Höchstmaß in m über NHN

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

	Baugrenze
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie

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 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)
A1 - A3	Zuordnungsnummer

Sonstige Planzeichen

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

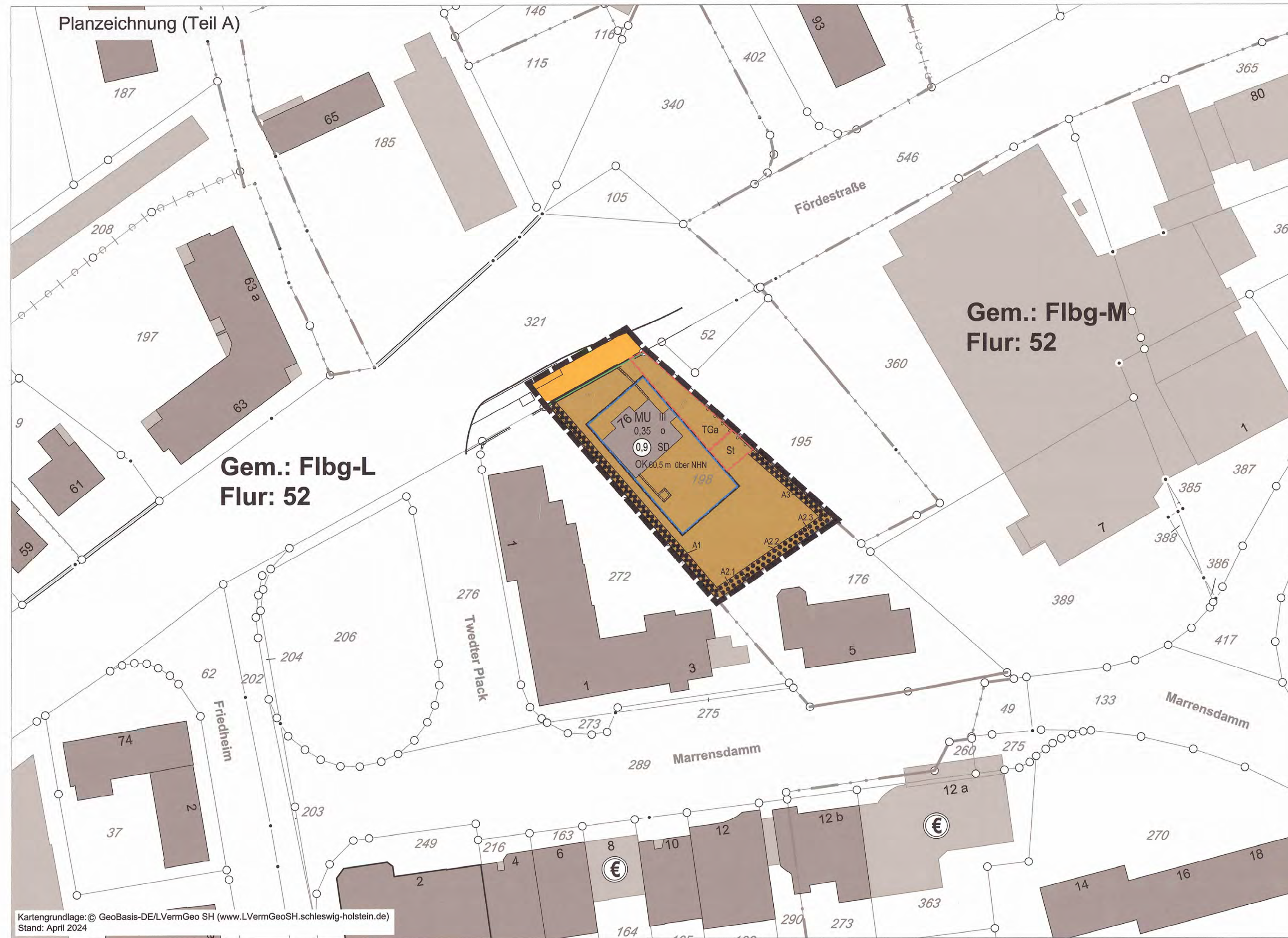
St	Stellplätze
TGa	Tiefgarage

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

SD	Satteldach
-----------	------------

2. Darstellung ohne Normcharakter

	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.
	Vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
	Höhenlinie mit Höhe über Normal Null
Gem.: Flbg-L Flur: 52	Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer
	Gemarkungsgrenze



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)
Stand: April 2024

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB sowie § 6a BauNVO)

1.1 Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss und nur mit ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² zulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*
- Antiquitäten	- Apotheken/Pharmaziewaren
- Augenoptik	- Drogerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	- Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)
- Briefmarken und Münzen	- Bücherei
- Elektrokleingeräte	- Zeitungen/Zeitschriften
- Fahrräder, Fahrradtelle und -zubehör	
- Glas/Porzellan/Keramik	
- Haushaltstextilien (Haus-/ Bett-/Tischwäsche)	
- Hausrat/Haushaltsgegenstände	
- Kurzwaren/Schneidereibedarf	
- Handarbeiten/Haushaltstextilien sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	
- Musikinstrumente und Musikalien	
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)	
- Parfümerieartikel	
- Schreib- und Papierwaren, Schul- u. Büroartikel sowie Künstler- u. Bastelbedarf	
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	
- Spielwaren	
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)	
- Uhren und Schmuck	
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse	

1.2 Im urbanen Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen nach § 6a Abs. 2, Nr. 3 und 4 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Im urbanen Gebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig; Anlagen für Fremdwerbung sind unzulässig.

1.4 Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)
Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) kann durch Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i. V. m. § 23 und § 14 BauNVO)

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen unzulässig; Zufahrten sind nur innerhalb der Fläche TGa, überdachte Stellplätze nur innerhalb der Fläche St zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit Behinderungen; diese sind im erforderlichen Umfang, mit Ausnahme der gemäß textlicher Festsetzung 3.2 definierten Flächen, allgemein zulässig.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksbegrenzungslinien sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig; gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können dazugehörige Anlagen hier jedoch bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im urbanen Gebiet ist als Maßnahme zum Schutz der Natur das auf den Grundstücken anteilig, nicht genutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Verdunstung und zur Versickerung zu bringen.

4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksbegrenzungslinien sind zu begrünen; die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind Wege und die Flächen für Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 3.2, Satz 2.

b) Ebenenrige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Baum, STU 18-20 cm, zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 6 m² große Baumscheiben und 12 m² durchwurzelbarer Baum herzustellen.

c) Im urbanen Gebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen gemäß DIN 1986-100 und einer Mindest-Aufbaudicke von 10 cm und einem mittleren Abflussbeiwert α_v von 0,2 oder weniger (entsprechend einer Abflussreduzierung von mind. 80%) extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ausnahmsweise können die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Wintergärten) hiervon ausgenommen werden. Ebenfalls ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen oder Balkone hergestellbar sind.

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

a) Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung A1 sind entlang der Grundstücksgrenze die vorhandenen Gehölze zu erhalten und als durchgehender Gehölzstreifen zu entwickeln. Es ist eine Qualität von mind. 2 Pflanzen / lfm. herzustellen; zu verwenden sind heimische, standortgerechte Gehölze. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

b) Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung A2.1, A2.2 und A2.3 ist die vorhandene Buchenhecke (Fagus sylvatica) zu erhalten und bei Abgang mit 2,5 Pflanzen / lfm. nachzupflanzen.

c) Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung A3 ist die vorhandene Buchenhecke (Fagus sylvatica) zu erhalten und bei Abgang mit 2,5 Pflanzen / lfm. nachzupflanzen.

d) Die vorhandene Vegetation auf den Flächen A1, A2.1, A2.2, A2.3 und A3 ist während der Baumaßnahmen gemäß den Bestimmungen der DIN 18920 zu schützen.

5. Beschaffenheit von Flächen für Stellplätze und Fahrradabstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze, Fahrrad-Abstellplätze und Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversuss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen barrierefreien Stellplätze.

6. Immissionsschutz

Entlang der Fördestraße sind zum Schutz der Wohnnutzung und der Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind (§ 2 Abs. 6 LBO), Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrsmissionen an den der Lärmquelle zugewandten Außenbauten vorzusehen. Dabei sind bei Aufenthaltsträumen in Wohnungen entlang der Fördestraße für Außenwände und Dächer ein Mindestwert der Luftschalldämmung (bewertete Schalldämmmaß $R_{w,eq}$) von 40 dB einzuhalten. Grundlage für den Nachweis der Schalldämmmaß ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ in der zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführten Fassung.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

7.1 Beschränkung von Nebenanlagen
a) Die Dächer von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätzen nach § 12 BauNVO sind entsprechend Nr. 4.1 Buchstabe c) zu begrünen. Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 20°.
b) Offene Müllabnahmepunkte sind mit Hecken oder Ranken zu begrünen.

7.2 Barrierefreie Gestaltung

a) Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen ist auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei auszuführen.

b) Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar sein.

7.3 Werbeanlagen

a) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur an der Fassade im Erdgeschossbereich des Hauptgebäudes zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 1 m nicht überschreiten und max. ein Drittel der jeweiligen Erdgeschossfassade einnehmen.

b) Fahnenmasten sind unzulässig.

c) Es sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen. Lichtprojektorien auf oder am Gebäude, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig. Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).

7.4 Beleuchtung

Es 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-neutralem 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 und zur Landschaft hin abzuschirmen.

7.5 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.

7.6 Dachform, Dachflächen

a) Im urbanen Gebiet sind die Dächer als Satteldächer (SD) auszubilden. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen. Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten) sind hiervon ausgenommen.

b) Von der Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.

c) Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren etc.) dürfen in die Dachfläche integriert werden. Zur Vermeidung einer Blendwirkung der Anlagen sind ausschließlich Frontgläser mit einer sehr hohen Transmission und damit niedriger Reflektion einzusetzen.

8. Aufhebung von Rechtsvorschriften

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Twedter Plack“ (Nr. 122), rechtsverbindlich seit dem 12.05.1996, außer Kraft.

Hinweise

Auf dem Grundstück Fördestraße 65 findet sich die denkmalrechtlich geschützte „Sachgesamtheit Hofstelle Fördestraße 65“, zu der das „Angeleit Bauernhaus“ (Einzeldenkmal), das Wirtschaftsgebäude (kein Einzeldenkmal) und die alte Hoflinde (Naturdenkmal) zählen. Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

Die DIN-Normen DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), DIN 1986-100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) und DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 09.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine Umweltprüfung vorgenommen wird, erfolgte am 24.12.2021 und 31.12.2021 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.08.2022 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 13.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 25.04.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.05.2023 bis zum 09.06.2023 montags bis freitags mindestens von 8 bis 16.30 Uhr, donnerstags bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in den Flensburger Tageszeitungen am 28.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.flensburg.de ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 07.05.2024

Im Auftrag

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Flensburg, den 28.05.2024

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein / Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in
Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.05.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 02.05.2024 beschlossen und die Begründung durch Beschluss begünstigt. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Flensburg, den 27.06.2024

Im Auftrag

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Internetadresse der Stadt Flensburg und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeiten, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 29.06.2024 in Kraft getreten.

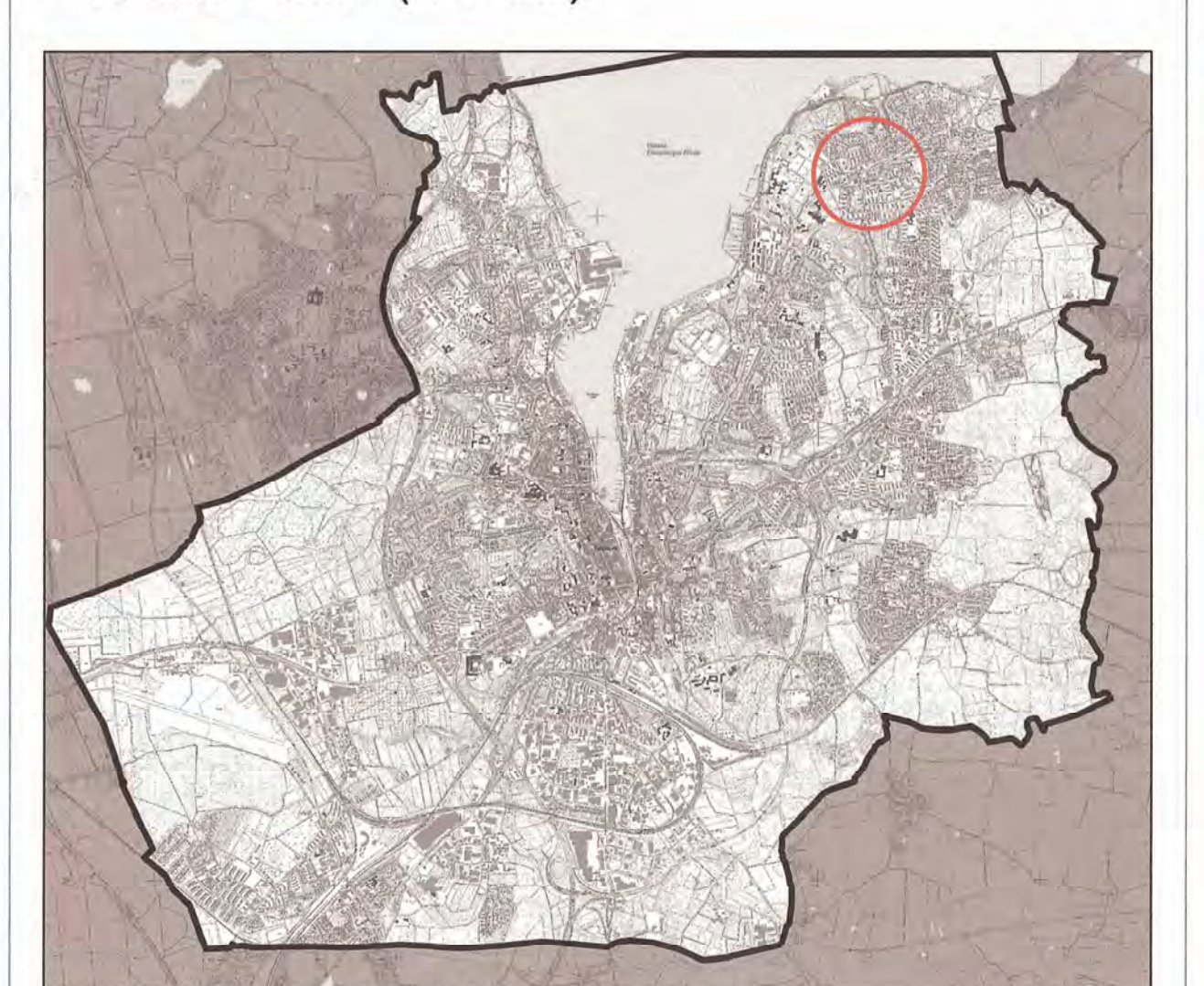
Flensburg, den 01.07.2024

Im Auftrag

Das Plangebiet ist:
- das Grundstück Fördestraße 76 sowie den 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 2.5.2024 folgende Satzung die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Twedter Plack“ (Nr. 122), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erfassen.

Satzung der Stadt Flensburg über die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Twedter Plack" (Nr. 122)



Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

