

Stadt Flensburg

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

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

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

0,3 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

Grünflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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)

Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Hecken

Erhaltung: Bäume

Naturdenkmal

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 4 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

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

Umgestaltung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige zeichnerische Darstellungen

SD Satteldach

A - C Zuordnungs-Buchstabe für textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7.3

2. Darstellung ohne Normcharakter

238 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



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

Text Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB sowie § 6a BauNVO)
 - Im Urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe 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. Kurschneidwaren) | - Nahrungs- u. Genussmittel und Reformwaren |
| - Briefmarken und Münzen | - (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren) |
| - Bücher | - (Schnitt-)Blumen |
| - Elektrokleingeräte | - Zeitungen/Zeitschriften |
| - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör | |
| - Glas/Porzellan/Keramik | |
| - Haushaltstextilien (Haus-/Bett-/Tischwäsche) | * gleichzeitig auch zentrenrelevant |
| - Hausral/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 | |
| - Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilden/Poster/Bilderrahmen/kunstvererbliche Erzeugnisse | |
 - Im Urbanen Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung auf den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche C zulässig; Anlagen für Fremdwerbung sind unzulässig.
 - Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergrünungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

Im Urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, sofern mindestens 50 vom Hundert der Flächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geschottet, wasser- und luftdurchlässig angelegt sind.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet sind Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplatzanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- Grünordnerliche Festsetzungen
 - Gebietsdurchgrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Ebenere Stieplätzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stieplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau, STU 19-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind mindestens 6 m² große Baumscheiben und 12 m² durchwurzelbarer Raum herzustellen.
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Stammumfang mind. 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
 - Bei Abgang der Gehölze der Hecke, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
 - Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
 - Naturdenkmal Hoflinde: Zum Schutz und zur langfristigen Sicherung der Hoflinde (ND) ist für diesen Baum eine mindesten 50 m² große Baumscheibe anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Beschaffenheit von PKW-Stellplätzen
Nicht überdachte Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen barrierefreien Stellplätze.
- Oberflächenwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

Das im Urbanen Gebiet anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) ist 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 der Oberflächenwasserwirtschaft durch Rückhalt auf dem Grundstück vorzusehen.
- Sonstige Festsetzungen: Außenschankflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

Auf den privaten Grünflächen „Hausgarten“ ist innerhalb der Flächen A und B eine Nutzung als Außenschankfläche zulässig, sofern diese dem Nutzungszweck der im Urbanen Gebiet genehmigten Nutzungen dient und ihrer Eigenart nicht widerspricht. Eine Verriegelung oder Teilverriegelung der Außenschankflächen ist unzulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)
 - Begrünung von Nebenanlagen
 - Die Dächer von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätzen nach § 12 BauNVO sind zu mindestens 80 % zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Offenen Müllabnahmeplatze sind mit Hecken oder Ranken zu begrünen.
 - 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.
- Werbeanlagen
 - Im Urbanen Gebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Fassade unterhalb der Traufe des jeweiligen Gebäudes zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur innerhalb der Fläche C eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 1,5 m und mit einer Größe von max. 1,5 m² zulässig.
 - Innerhalb der Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.
 - Fahnenmasten sind unzulässig.
 - Es sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig (hierzu zählen z. B. Wechsellichtanlagen, Werbeanlagen, Leuchtanzeigen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechsell). Ebenfalls unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z. B. auf Schienen oder sich drehend), Lichtprojektionen 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).
- 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-weißem 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.
- Dachform, Dachflächen
 - Im Urbanen Gebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Dächer von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und überdachten Stellplätzen nach § 12 BauNVO sowie von untergeordneten Gebäudeanteilen wie bspw. Wintergärten.
 - Von der Dachneigung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.
 - Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren etc.) dürfen in die Dachfläche integriert werden. Zur Vermeidung einer Blendwirkung der Anlagen sind ausschließlich Frontligger mit einer sehr hohen Transmission und damit niedriger Reflektion einzusetzen.
- Aufhebung von Rechtsvorschriften
Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 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 „Angelier Bauernhaus“ (Einzeldenkmal), das Wirtschaftsgebäude (kein Einzeldenkmal) und die alte Hoflinde (Naturdenkmal) zählen. Maßnahmen an oder in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratssammlung 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 14.06.2022 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 08.06.2023 montags bis freitags mindestens von 8 bis 15.30 Uhr, donnerstags bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in den Flensburger Tageszeitungen am 23.04.2023 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 30.09.2024
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 04.11.2024

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein / Öffentlich bestellter/ Vermessungsingenieur/in

Die Ratssammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.09.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Ratssammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.09.2024 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Die Bebauungsplanfestsetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Flensburg, den 28.11.2024

Oberbürgermeister

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 08.11.2024 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 Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 08.11.2024 in Kraft getreten.

Flensburg, den 20.11.2024
Im Auftrag

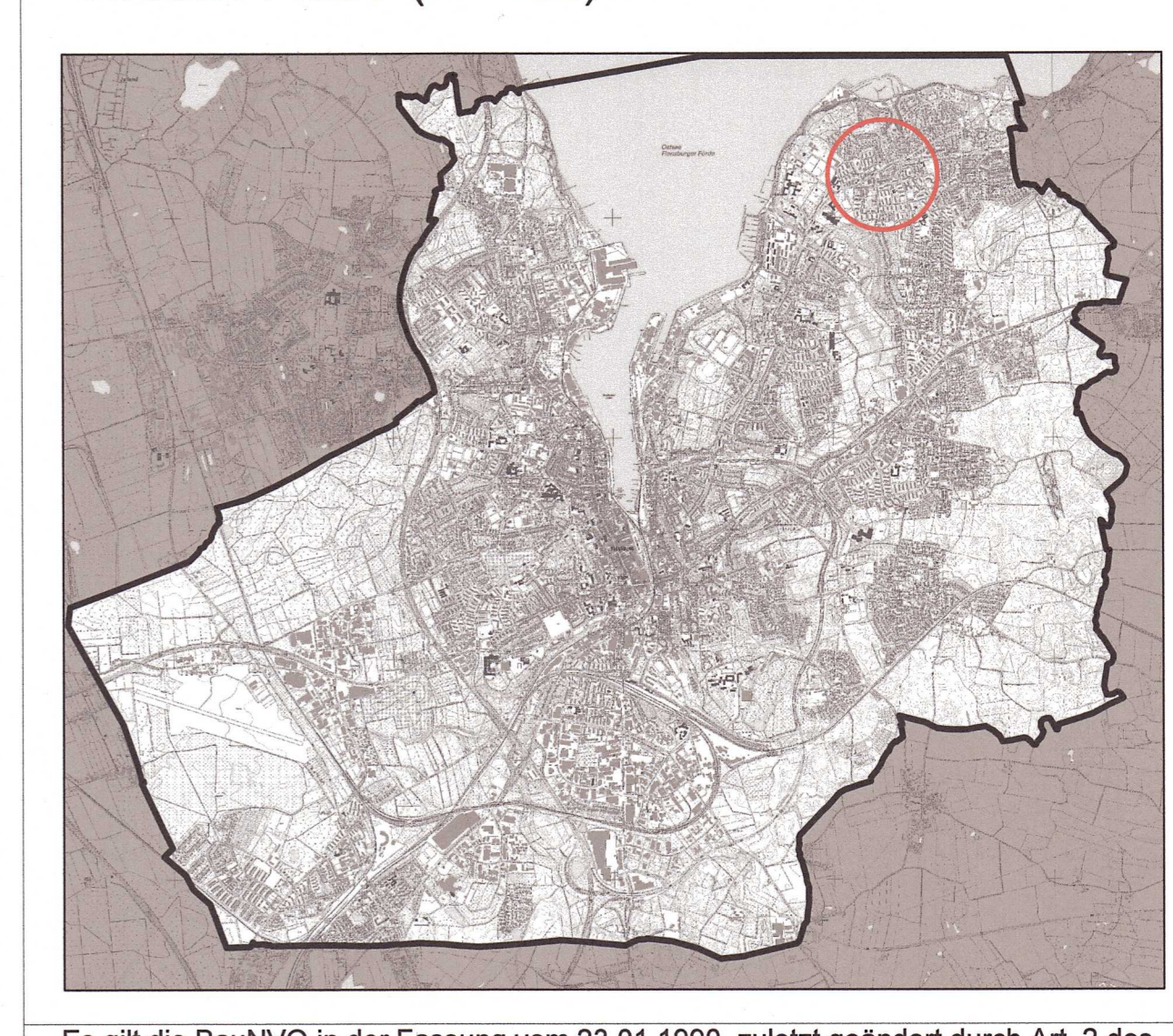
Das Plangebiet ist:

- das Grundstück Fördestraße 65

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratssammlung am 10.09.2024 folgende Satzung die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Twedter Plack" (Nr. 122), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg

über die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Twedter Plack" (Nr. 122)



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).

