

Stadt Flensburg

9. Änderung des Bebauungsplanes "Hochschulgelände Sandberg" (Nr. 144)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzung

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

GE (e) Eingeschränkte Gewerbegebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

SO Sonstige Sondergebiete, Hochschule / Universität - Integrationshaus
(§ 11 BauNVO)

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

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 62 m über NN Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

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

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

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)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger und der Nutzer der Stellplatzfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

2. Darstellung ohne Normcharakter

80 Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Hecke

Vorhandener Knick

52 Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

Gem.: Flensburg-J Flur: 44

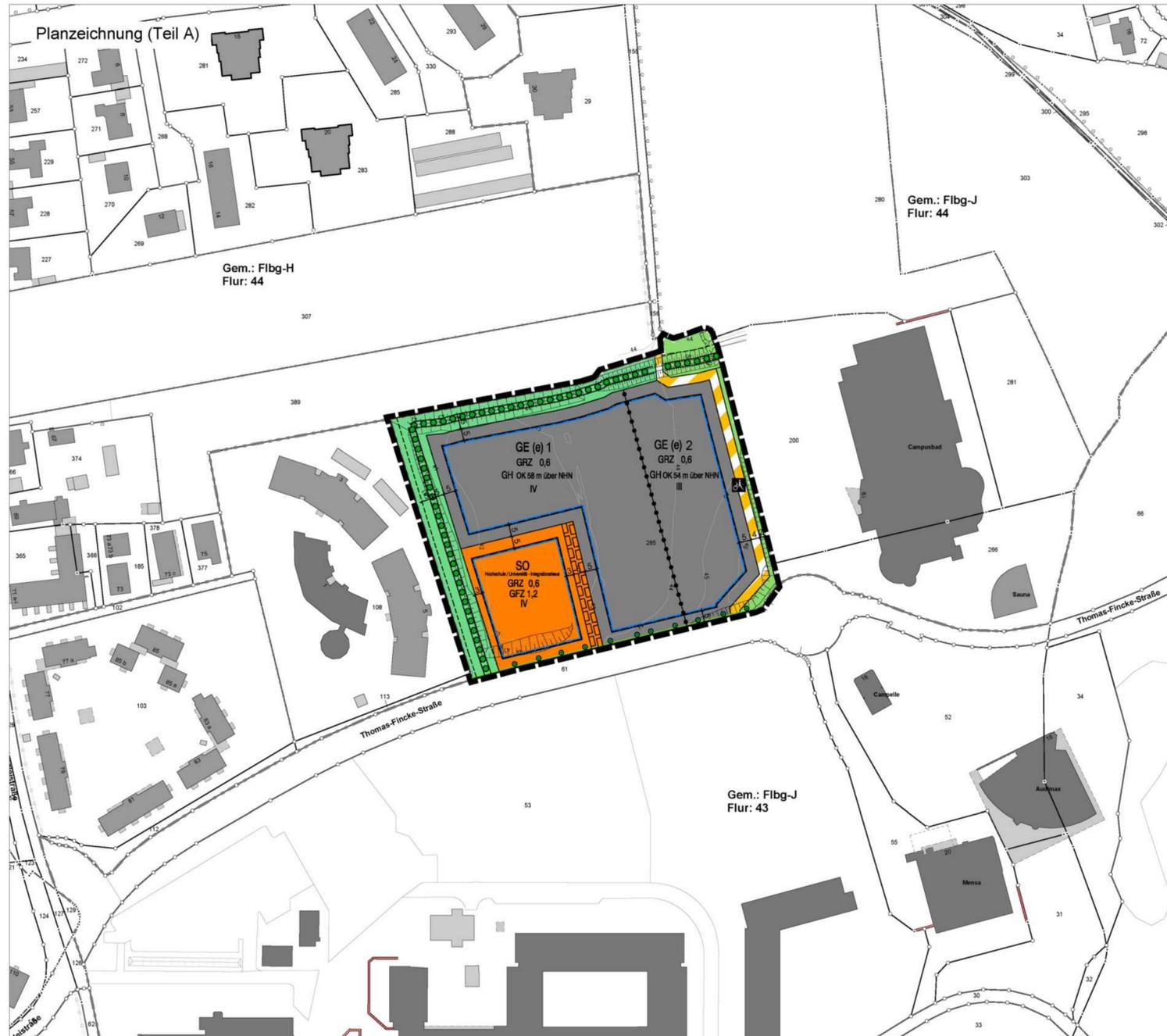
Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

Gemarkungsgrenze

3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Knick zu erhalten
(§ 25 Abs. 3 LNatSchG)

Knickschutzstreifen



Text (Teil B)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule / Universität - Integrationshaus“ dient der Unterbringung von Wohnraum für Studierende, deren zugeordneten Nutzungen sowie von Gastronomiebetrieben, Büro- und Beratungsflächen und Veranstaltungsräumen, die in Verbindung mit der Hochschule / Universität stehen.

1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Vergnügungstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, die unter § 33i Gewerbeordnung fallen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

2.0 Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, § 50 Abs. 10 LBO)

2.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (inkl. überdachter Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.2 Stellplätze sowie nicht überdachte Fahrradstellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen. Zulässig sind wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen und Schotterrassen. Zufahrten und Fahrgassen sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.3 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Flensburg (Satzung der Stadt Flensburg über die Zahl und Beschaffenheit von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen) 5 PKW-Stellplätze herzustellen. Innerhalb der Gewerbegebiete gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Flensburg.

2.4 Standplätze von Containern und Müllbehältern sowie zur Warenlagerung sind durch Wände oder Anpflanzungen gegenüber öffentlichen Flächen abschirmen.

3.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

3.1 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind auf dem Gelände 4 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) anzupflanzen (Hochstamm 3 x verpflanzt), zu ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

3.2 Für die Herstellung von je 4 Stellplätzen ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe), Hochstamm 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Der Nachweis kann entsprechend der Freianlagenplanung überall auf dem Grundstück erbracht werden.

4.0 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

4.1 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle durch einen standortgerechten Laubbaum, Hochstamm, 3 x v., aus extraweitem Stand, mit Drahtbällung, StU 16-18 cm zu ersetzen.

4.2 Die als zu erhalten festgesetzten Knicks sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern ist an gleicher Stelle Ersatz zu pflanzen.

5.0 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Anlagen, Betriebe und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

6.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 94 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 LBO)

6.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an den Fassaden zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben direkt am Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die Höhe der Gebäude nicht überschreiten. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht länger als ein Drittel der Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude. Es sind ausschließlich indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Die Verwendung von Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung ist nicht gestattet. Sich bewegende Werbeanlagen sind ebenfalls unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbezüge einschränken. Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum zu verwenden. Werbeanlagen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können.

Je Grundstück ist zusätzlich eine einzelne Werbeanlage als freistehend, unbeluchtete Werbeanlage mit einer maximalen Fläche von 2,00 m² zulässig.

Fahnenmasten sind unzulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen nach Stand der Technik zu verwenden.

6.2 Barrierefreiheit

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen muss auch innerhalb der Grundstücke barrierefrei ausgeführt werden.

Die Abfallbehälter müssen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

7.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in einer Breite von 5,0 m zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger und der Nutzer der Stellplatzfläche.

8.0 Aufhebung von Rechtsvorschriften (§10 BauGB)

8.1 Mit In-Kraft-Treten der 9. Änderung des Bebauungsplans „Hochschulgelände Sandberg“ (Nr. 144) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben:

1. Änderung des Bebauungsplanes „Hochschulgelände Sandberg - Medien-campus“ (Nr. 144), rechtskräftig seit dem 17.12.2000.

Hinweise

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 DSchG 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 Landesimmissionsamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166 in 24116 Keil einzuholen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sonder- und Raummaßnahmen in das Bauverfahren einbezogen werden können.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 18.01.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine Umweltprüfung vorgenommen wird, erfolgte am 26.01.2018 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 21.02.2018 durchgeführt.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 20.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.04.2018 bis zum 18.05.2018 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, durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am 23.03.2018 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 06.07.2018
Im Auftrag

Gez. Carsten Barz L.S.

Der katastermäßige Bestand am 03.07.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 10.08.2018

Gez. Carsten Barz L.S.

Katasteramt

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.07.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan am 05.07.2018 beschlossen und die Begründung gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Flensburg, den 21.08.2018

Gez. S. Lange L.S.

Oberbürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24.08.2018 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 25.08.2018 in Kraft getreten.

Flensburg, den 27.08.2018
Im Auftrag

Gez. Carsten Barz L.S.

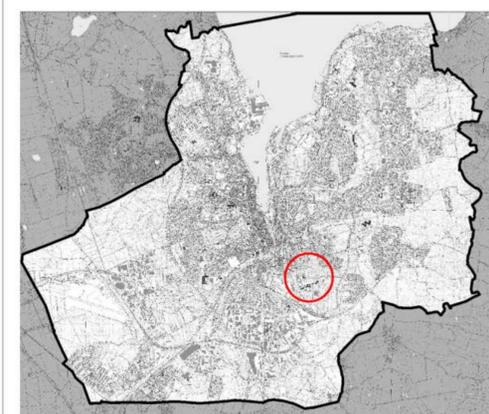
Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: der Kleingartenkolonien,
- im Osten: der Stellplatzflächen des Campusbades,
- im Süden: der Thomas-Fincke-Straße und
- im Westen: den Studierendenwohnheimen an der Thomas-Fincke-Straße 3-5

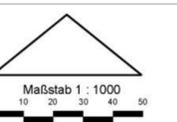
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 64 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 05.07.2018 folgende Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Hochschulgelände Sandberg“ (Nr. 144), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg

über die 9. Änderung des Bebauungsplanes "Hochschulgelände Sandberg" (Nr. 144)



Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).



Stand 04.06.2018