

## Zeichenerklärung

### 1. Planfestsetzungen

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

**GE (E6)** Gewerbegebiete  
Eingeschränkte Gewerbegebiete

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

**GRZ** Grundflächenzahl  
**TH** maximale Traufhöhe in Meter über Fußbodenoberkante der angrenzenden Halle

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

**a** abweichende Bauweise (siehe Text Nr.2.1.)  
Baugrenze

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

Private Grünflächen

Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzgebote (siehe Text Nr. 8.1)

Hecke zu pflanzen  
Sträucher zu erhalten  
Sträucher zu entfernen

Sonstige Planzeichen  
(§ 9 Abs.7 BauGB, § 16 der BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 2. Darstellung ohne Normcharakter

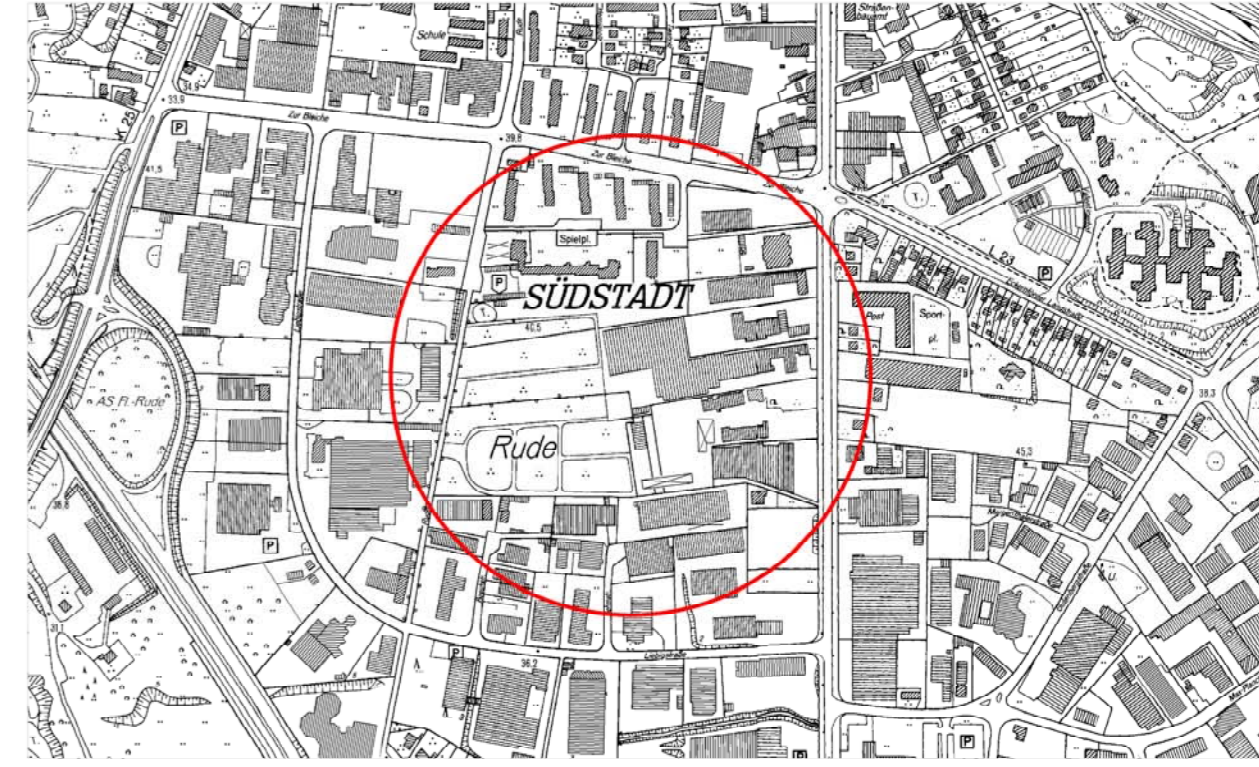
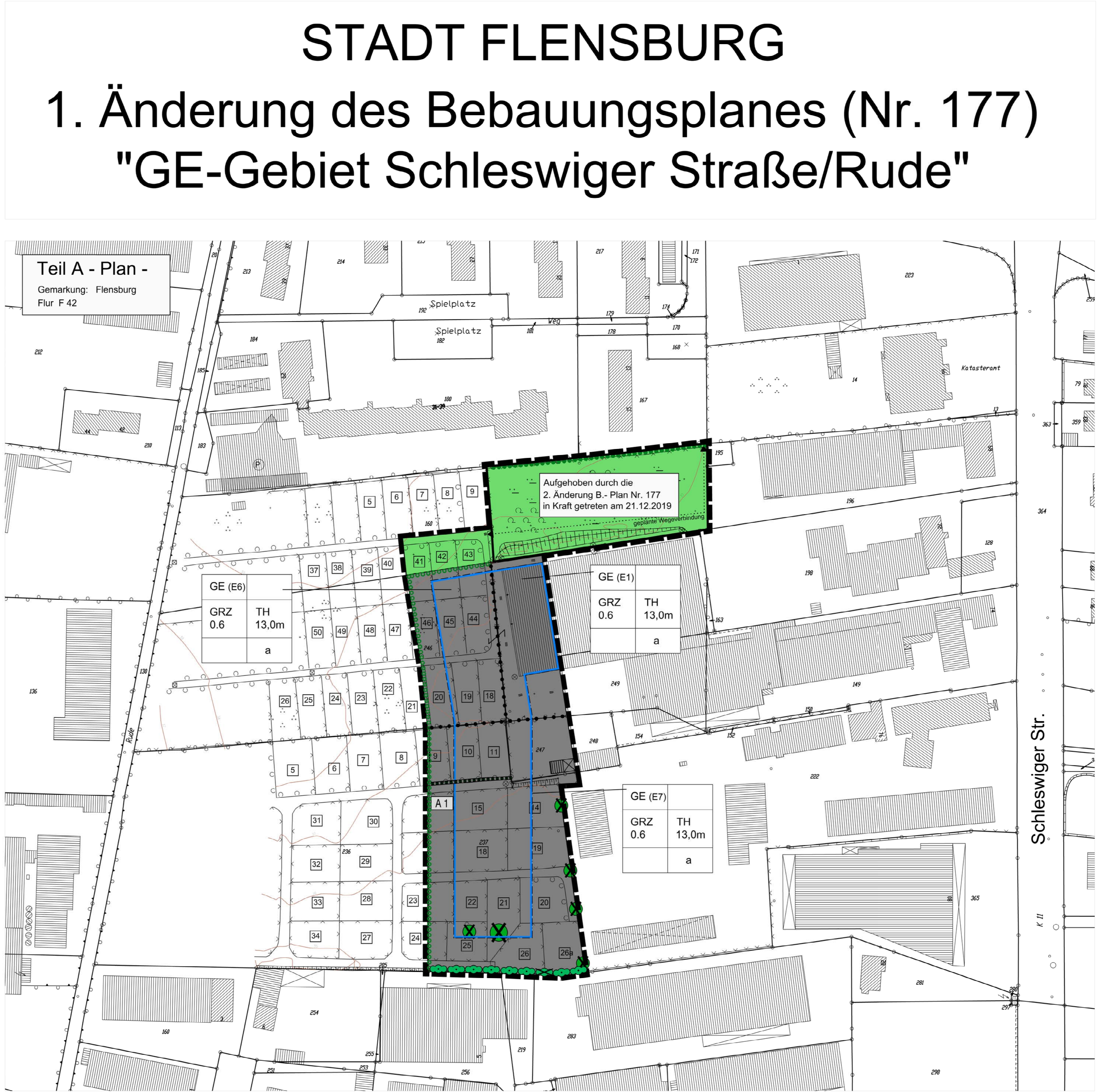
Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern  
Vorhandene Gebäude  
Hecke  
Zaun  
Höhenlinie mit Höhe über Normal Null  
Bäume: künftig fortfallend  
Fußwegeverbindung

### 2.a Schema zu Art, Maß und Bauweise

GE (E6)	Art der baulichen Nutzung mit Zuordnungsziffer	maximale Traufhöhe in Meter über Fußbodenoberkante der angrenzenden Halle
GRZ 0.6	Grundflächenzahl	Bauweise
TH 13,0m		
a		

### 3. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs.6 BauGB)  
vorhandener Knick zu entfernen



**VERFAHRENSVERMERKE**

Der katastermäßige Bestand am 14.09.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 29.09.2011

**Katasteramt**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 18.02.2010. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Hinweis in den Flensburger Tageszeitungen am 28.02.2010 und Bereitstellung im Internet ab dem 26.02.2010 erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.09.2010 durchgeführt worden.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 05.04.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2011 bis zum 18.05.2011 während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können durch Hinweis in den Flensburger Tageszeitungen am 08.04.2011 und Bereitstellung im Internet ab dem 08.04.2011 bekannt gemacht worden.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 01.09.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 01.09.2011 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg, den 12.12.2011

**Oberbürgermeister**

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verzögerung von Vorverfahrens- 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 Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit hin am 17.12.2011 in Kraft getreten.

Flensburg, den 19.12.2011

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 LBO Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Satzung der Stadt Flensburg

### über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "GE-Gebiet Schleswiger Str./Rude" (Nr. 177)

**Gebietsumschreibung:**

- im Norden: die nördliche Grenze der Grünfläche (Zweckbestimmung "Parkanlage" gemäß Bebauungsplan Nr. 177) zwischen der Kleingartenkolonie 111, dem Grundstück Rude Nr. 31-39 und dem Grundstück Bleiche Nr. 13-15,
- im Osten: die westliche Grenze des Grundstücks Schleswiger Straße 68, die südliche Grenze der Grünfläche und die östlichen Grenzen der Kleingartenkolonien 111 und 112,
- im Süden: die südliche Grenze der Kleingartenkolonie 112,
- im Westen: eine gedachte Linie auf einer Länge von ca. 180m in einem Abstand von 65m bis ca. 35m parallel zum vorhandenen Gewerbegebiet, nach Osten verschwenkend auf einer Länge von ca. 40m, nach Norden verlaufend bis an die Grenze des Grundstücks Rude 31-39.

## Teil B - Text -

**1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 23 BauNVO)**  
Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise ist Einzelhandel bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig, wenn

- der Betrieb die Waren selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder diese im räumlichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.
- dieser in Relation zu dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, d.h. Verkaufs- und Ausstellungsflächen dürfen zusammen 30% der gesamten Geschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten.
- dieser keine zentralrelevanten Sortimente (siehe Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Flensburg, beschlossen am 12.05.11) umfasst.

Ausnahmsweise können reine Getränkemärkte, die sich nachweislich nicht schädlich auf die Innenstadt und Stadtteilzentren auswirken, zugelassen werden.

**2.0 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 31 Abs. 1 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**  
2.1 In der abweichenden Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude ohne die Längengrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.  
2.2 Die Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 2,00m überschritten werden.

**3.0 Vergnügungsstätten**  
Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten, die unter § 33i Gewerbeordnung fallen, gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO nicht zulässig.

**4.0 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**  
4.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
4.2 Standplätze von Containern und Müllbehältern sowie zur Warenanlagerung sind durch Wände oder Anpflanzungen gegenüber öffentlichen Flächen abzuschirmen. Auf Flächen die mit einem Anpflanzgebot belegt sind, sind derartige Standplätze ausgeschlossen.

**5.0 Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 50 Abs. 9 und 10 LBO)**  
5.1 Auf dem Baugrundstück sind Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.  
5.2 Neu errichtete Stellplätze müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein.

**6.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 12 Abs. 3 BauGB, § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**  
6.1 Werbeanlagen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO an den, zu den Kleingärten ausgerichteten, Gebäudeseiten der Neubebauung nicht zulässig.  
6.2 Freistehende Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
6.3 Die technischen Einrichtungen auf dem Dach sind in einem Abstand von mindestens 5,0m zu den Außenwänden zu errichten.  
6.4 Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.  
6.5 Anlagen zur Energiegewinnung dürfen in die Dachfläche integriert werden.  
6.8 Einfriedungen technischer Art dürfen entweder nur auf der Innenseite von Hecken des Privatgrundstücks errichtet werden oder müssen begrünt werden (siehe Text Nr.8.1).

**7.0 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 1 Abs. 4 (2) und § 8 BauNVO)**  
7.1 Im Gewerbegebiet dürfen nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die durch ihre bauliche Ausbildung gewährleisten, dass die in Richtung auf die angrenzenden Wohnbebauung und Kleingärten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß DIN 18005 (Teil 1, Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Beuth Verlag, Berlin, 2002) in den mit

- GE (E6) bezeichneten Gebiet tags: max. 55 dB/A m<sup>2</sup>  
nachts: max. 40 dB/A m<sup>2</sup>
- GE (E7) bezeichneten Gebiet tags: max. 55 dB/A m<sup>2</sup>  
nachts: max. 50 dB/A m<sup>2</sup>

betragen.

**8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
8.1 Anpflanzgebot  
A 1: Entlang der westlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Lau Gehölzen zu pflanzen. Die Höhe soll endgültig mindestens 1,80m betragen.  
8.2 Freistehende technische Einfriedungen sind mit rankenden Gehölzen (Clematis, Waldgeißblatt oder Wilder Wein) zu begrünen. Je 4 m Zaulänge ist eine Pflanze zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.  
8.3 Im Gewerbegebiet soll das Regenwasser von versiegelten Flächen entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Flensburg nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück zu versickern. Wo dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit oder der Grundwasserstände nicht möglich ist, sind vor der Einleitung entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung und Zwischenspeicherung vorzusehen.

**9.0 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
9.1 Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch verlegt zulässig.

**10.0 Aufhebung von Rechtsvorschriften**  
10.1 Mit In-Kraft-Treten der Satzung wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schleswiger Straße / Rude" (Nr. 177), rechtsverbindlich seit dem 15.07.2006 aufgehoben.

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

Maßstab 1: 1000

Stand 15.07.2011