

Stadt Flensburg

2. Änderung des Bebauungsplanes "GE-Geb. Schleswiger Straße / Rude" (Nr. 177)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzung

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

MU Urbane Gebiete
(§ 6a BauNVO)

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

GFZ 1,5 Geschossflächenzahl
GRZ 0,55 Grundflächenzahl
IV Zahl der Vollgeschosse
IV-VII Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
GH 10 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung

FDSD Dachform: Flachdach/Satteldach

2. Darstellung ohne Normcharakter

186 Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

Vorhandene Gebäude

Vorhandener Knick

Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

Gem.: Flbg-F Flur: 42 Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

Gemarkungsgrenze



Text (Teil B)

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

1.1 Im Urbanen Gebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO, d.h. die Nr. 1 Vergnügungsstätten und Nr. 2 Tankstellen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Im Urbanen Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO, d.h. die Nr. 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen und großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2, nicht zulässig.

1.2 Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

1.3 Für das Gebäude am Standort MU 2 ist Wohnnutzung erst ab dem 1. OG zulässig (§ 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

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

2.1 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Maschinenräume, Treppenaufgänge etc. um max. 1,50 m überschritten werden.

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

3.1 In der mit a (abweichenden Bauweise) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche MU 1 ist in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO ein Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung auf 50 m zulässig.

3.2 Die Baugrenzen dürfen durch Tiefgaragen überschritten werden.

3.3 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Terrasse, Vordach, Eingangspodest, Balkon) bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Tiefgaragen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein.

5. Oberflächenwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

5.1 Im Baugebiet ist das auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern, wenn 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 Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem Grundstück vorzusehen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Offene ebenerdige Stellplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind mit wasserdruchlässigen Belägen auszuführen.

7. Ortliche Bauvorschriften (§ 84 LBO 2019)

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

7.2 Werbeanlagen
a) Werbeanlagen sind im MU 1 und MU 2 ausschließlich an der Stätte der Leistung, an der Fassade im Erdgeschossbereich des jeweiligen Gebäudes zulässig. Ihre Größe darf max. 1,00 m² betragen. Je Nutzungseinheit sind max. 2 Werbeanlagen zulässig.

b) Zusätzlich zum Erdgeschossbereich sind im MU 2 Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung, auf Höhe eines weiteren Geschosses, an der nach Norden ausgerichteten Gebäudefront zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben bis zu einer max. Höhe von 2,00 m direkt am Gebäude zulässig. Die Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht länger als ein Drittel der Richtung Norden ausgerichteten Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen.

c) 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, Wendeanlagen, Leittichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahelte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt). 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 Luftstrom abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.

d) Fahnenmasten sind unzulässig.

e) Die durch die jeweilige technische Anlage verursachte Raumumhellung (Beleuchtungsstärke E_v in Lux) darf an Fenstern von Wohnungen bzw. an begrenzenden Hauswänden von Balkonen und Terrassen folgende Werte in allgemeinen Wohngebieten nicht überschreiten:

3 lx in der Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr
1 lx in der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr.

Die maximal zulässige Blendung technischer Lichtquellen (Immissionsrichtwert k) darf die folgenden Werte in allgemeinen Wohngebieten nicht überschreiten:

96 k in der Zeit von 6.00 – 20.00 Uhr
64 k in der Zeit von 20.00 – 22.00 Uhr
32 k in der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr.

Die Berechnung der Raumumhellung und der Blendwirkung muss nach der Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen¹⁾ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) erfolgen.

f) Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).

g) Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsvollem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelbem Licht oder LED-Lampen mit warmweißem Licht. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60 °C verwendet werden.

7.3 Der Zugang von öffentlichen Wegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäuden bzw. Wohnungen muss innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden.

7.4 Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar sein.

8. Grünordnung

8.1 Baumausgleich
Für die Eingriffe in den Baumbestand sind insgesamt 60 Ersatzbäume innerhalb des Geltungsbereiches und auf den Flurstücken 267 und 265 der Flur 46 in der Gemarkung Flensburg C, auf den Flurstücken 506 und 507 der Flur 49 der Gemarkung Flensburg K und auf dem Flurstück 339 der Flur 41 in der Gemarkung Flensburg G zu pflanzen. Die Ersatzpflanzen sind in folgenden Qualitäten herzustellen: 52 Stk. Sol. 3xv, mB STU 12-14 und 8 Stk. in Sol. 3xv, mB STU 16-18.

8.1.1 Für die Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten zu verwenden: Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Scarlet'). Pro Baum sind mind. 12-16 m² Fläche als Baumscheibe zur Verfügung zu stellen. Pflegeschritte sind unzulässig.

Die Ersatzpflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Bäume sollen sich zu ihrer natürlichen Größe entwickeln. Abgängige Pflanzen sind jeweils in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

8.1.2 Die Ersatzpflanzungen, die innerhalb des Geltungsbereiches nicht umsetzbar sind, müssen auf den Flurstücken 267 und 265 der Flur 46 in der Gemarkung Flensburg C, auf den Flurstücken 506 und 507 der Flur 49 der Gemarkung Flensburg K und auf dem Flurstück 339 der Flur 41 in der Gemarkung Flensburg G gepflanzt werden.

Die Arten sind anteilig mit 10% Nadelbäumen, 60% heimische Laubbäume und 30% Klimabäume aus folgender Artenliste zu pflanzen: Nadelbäume: *Abies grandis* (Küstentanne), *Pinus sylvestris* (Waldkiefer), heimische Laubbäume: *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Fagus sylvatica* (Buche), Klimabäume: *Quercus cerris* (Zerrleiche), *Ulmus 'Columella'* (Ulm 'Columella'), *Parrotia persica* (Eisenholzbaum). Die Ersatzpflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Bäume sollen sich zu ihrer natürlichen Größe entwickeln. Abgängige Pflanzen sind jeweils in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

8.2 Knickausgleich
Für die Besetzung von 116 m Knick im nördlichen Randbereich der Flurstücke 160 und 195 ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 zu erbringen. Diese wird auf der Knickökoto-Fläche "Mohrkirch" im gleichen Landschaftsraum (östliches Hügelland) auf folgenden Flächen erbracht:

Flurstück 95 der Flur 1, Gemarkung Kohnholz
Flurstücke 5, 33, 29, 38, 35 und 15 der Flur 1 der Gemarkung Mohrkirch-Westerholz
Flurstück 62/1 der Flur 3 der Gemarkung Rude
Flurstück 2/1 der Flur 8 der Gemarkung Mohrkirch-Westerholz

9. Artenschutz

Für Gehölzbrüter ist eine 4.000 m² große Gehölzfläche über den B-Plan 35 mit 4.000 Ökopenkte abzubuchen.

10. Denkmalschutz

Wesentliche Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals auf dem östlich angrenzenden Flurstück 255 der Flur 42, Schleswiger Str. 68, sind nicht zulässig. Für Baumaßnahmen auf dem Flurstück 254 (MU 2) ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

11. Aufhebung von Bauvorschriften (§ 10 BauGB)

Mit In-Kraft-treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schleswiger Straße / Rude" (Nr. 177) werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schleswiger Straße / Rude" (Nr. 177), rechtsverbindlich seit dem 15.07.2006, und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schleswiger Straße / Rude" (Nr. 177), rechtsverbindlich seit dem 17.12.2011, aufgehoben.

Hinweis
Zum Schutz der Brutvögel sind Bauarbeiten nur während der Zeit vom 15. August bis zum 01. März zulässig.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 26.04.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.05.2019 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 19.06.2018 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 29.01.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 07.05.2019 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 20.05.2019 bis zum 21.06.2019 montags bis freitags mindestens von 9 bis 15:30 Uhr, donnerstags bis 17:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. 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 10.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden 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 09.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 06.12.2019

Im Auftrag

Gez. C. Barz L.S.

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

Flensburg, den 11.12.2019

Gez. Chr. Lucas L.S.

Landesamt für Vermessung und Geoformation Schleswig-Holstein / Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in
Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.12.2019 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Flensburg, den 16.12.2019

Gez. Simone Lange L.S.

Oberbürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Internetadresse der Stadt Flensburg und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 10.12.2019 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 Erdöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 21.12.2019 in Kraft getreten.

Flensburg, den 27.12.2019

Im Auftrag
Gez. C. Barz L.S.

AUTHENTIZITÄTSNACHWEIS / ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 2. Änd. des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schleswiger Straße / Rude" (Nr. 177) der Stadt Flensburg übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Flensburg, Abteilung Stadt- und Landschaftsplanung kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

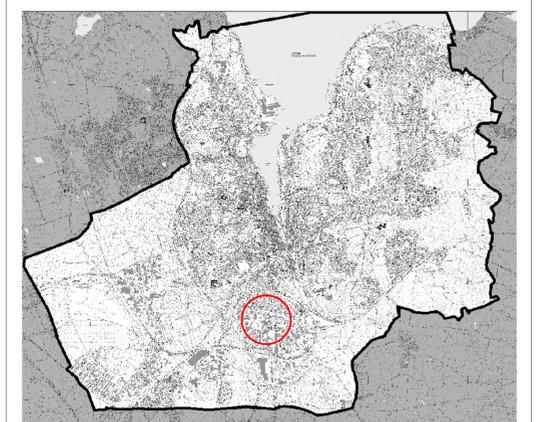
Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: den Grundstücken Zur Bleiche 39, Zur Bleiche 13-15 sowie Zur Bleiche 1,
- im Osten: dem bebauten Grundstücksteil Schleswiger Straße 66 (Katasteramt),
- im Süden: dem Grundstück Schleswiger Straße 68 und dem hinter dem Grundstück Schleswiger Straße 72 mit einer Halle bebauten Grundstücksteil Schleswiger Straße 74,
- im Westen: der Kleingartenkolonie 111.

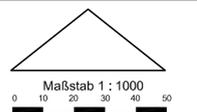
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 05.12.2019 folgende Satzung die 2. Änderung des Bebauungsplanes "GE-Geb. Schleswiger Straße / Rude" (Nr. 177), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "GE-Geb. Schleswiger Straße / Rude" (Nr. 177)



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 12.11.2019