

Stadt Flensburg

3. Änderung des Bebauungsplanes "Hochfeld" (Nr. 236)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzung

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

GE (e) Gewerbegebiete
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max. 6,50 m Traufhöhe

FH max. 12,00 m Firsthöhe

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

o Offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

innere Aufteilung von Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Öffentliche Parkfläche

Einfahrt

Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 8 BauGB)

Zweckbestimmung:
Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Fernwärme unterirdisch

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

Grünflächen

Zweckbestimmung:
Bolzplatz SB Schirm- und Begleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Knicks

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzgebiete s. Text III

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
-schmale Flächen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

2. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstückszahl und Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

Flurgrenze, Gemarkungsgrenzen und Flurnummer

geplante Flurstücksgrenze

Brücke für Fuß- und Radweg

2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

GE (e) II Art der Nutzung Zahl der Vollgeschosse

GRZ 0,6 TH max. 6,50 m Grundflächenzahl First- bzw. Traufhöhe

FH max. 12,00 m Bauweise

3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Knick zu erhalten



Text (Teil B)

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

- 1.1 Im Gewerbegebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, d.h. Vergnügungsgelände, nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

- Ausnahmsweise ist Einzelhandel bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschosfläche zulässig, wenn**
- der Betrieb die Waren selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder diese im räumlichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - dieser in Relation zu dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, d.h. Verkauf- und Ausstellungsflächen dürfen zusammen 30 % der gesamten Geschosfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten und
 - dieser keine zentralen Sortimente (siehe Sortimentliste gemäß gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Flensburg, beschlossen am 12.05.11; Anlage 2 der Begründung) umfasst.
- Ausnahmsweise kann Gewerbegebiet GE I zum Lebensmittelmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² der sich nachweislich nicht schädlich auf die Innenstadt und Stadtteilzentren auswirkt, zugelassen werden.**

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 2.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Das gilt nicht für die Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze entlang der Hochfelder Landstraße und der Erschließungsstraßen.

3. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 3.1 Im Plangebiet ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.

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

- 4.1 Im Bereich der Flächen A2 (private Hecken) und A3 (öffentliche Hecken im Bereich der Grünflächen) ist eine 5 m breite Feldhecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Artenliste mit Beispielen als Anhang zur Begründung). Pro m² Fläche sind mindestens 1,5 Sträucher zu pflanzen.
 - 4.2 Zwischen den Gewerbegrundstücken ist eine 5 m breite Feldhecke (je 2,50 m auf jedem Grundstück) aus heimischen Sträuchern zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (Artenliste mit Beispielen als Anhang zur Begründung). Pro m² Fläche sind mindestens 1,5 Sträucher zu pflanzen.
- 5. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 5.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) dürfen nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die durch ihre bauliche Ausgestaltung gewährleisten, dass die in Richtung auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA) immissionsschwachen flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß DIN 18005 maximal tags 60 dB(A)_m² und nachts 45dB(A)_m² betragen.
 - 5.2 Zum Bauantrag muss der Nachweis durch einen Gutachter erbracht werden, dass der vorgegebene immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel dauerhaft sicher eingehalten werden kann.
- 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Abs. 1 Nr. 3 und 5 LBO)**
- 6.1 Dachenddeckungen aus Ton oder Beton müssen dem roten Farbspektrum zugeordnet sein. Zusätzlich sind grau oder schwarz farbtöne zulässig.
 - 6.2 Dachenddeckungen aus Metall sind nur zulässig, wenn die natürliche Farbe des Materials verwendet wird (Kupfer, Zink, Aluminium). Es dürfen nur beschichtete Metalldachenddeckungen verwendet werden.
 - 6.3 Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren) dürfen in die Dachfläche integriert werden. Die zulässige Firsthöhe von max. 12,00 m darf nicht überschritten werden.

- 6.4 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensiegeln oder Einzelbuchstaben direkt am Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht länger als zwei Drittel der Gebäuhöhe betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude.
 - 6.5 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine einzelne Werbeanlage pro Grundstück als freistehende, unbelichtete Werbeanlage mit einer maximalen Fläche von 2,00 m² zulässig.
 - 6.6 Im Einmündungsbereich zur Hochfelder Landstraße ist die Aufstellung eines Sammelwerberträgers (Höhe max. 8,00m bezogen auf das Niveau des mittleren Erschließungsbereichs, Breite max. 2,00m) mit Hinweisschildern (Logos) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb von Anpflanzungsbereichen sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbeanlage darf nicht in das Lichtprofil der öffentlichen Straßen hineinragen.
 - 6.7 Es sind ausschließlich indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig (hierzu zählen z. B. Wechsellichtanlagen, Wendelanlagen, Leuchtbildern, Digitalbildern, Bildprojektoren sowie angeordnete Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechseln). Ebenfalls unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z. B. auf Schienen oder sich drehend).
 - 6.8 Fahnenmasten sind nur mit innenliegendem Seilzug innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 8,00m (bezogen auf Erdgeschossfußboden des Baukörpers) zulässig.
 - 6.9 Einfriedungen aller Arten dürfen nur in einem Abstand von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Grundstück errichtet werden.
 - 6.10 Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäuden muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden.
 - 6.11 Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
- 7. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)**
- 7.1 Mit in Kraft-Treten der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Hochfeld" wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:
 - o Der Bebauungsplan "Hochfeld" - Nr. 236, rechtsverbindlich seit dem 21.01.2006.
 - o Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Hochfeld" (Nr. 236), rechtskräftig seit dem 20.11.2012

VERFAHRENSVERMERKE

Der katastermäßige Bestand am 29.05.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 07.06.2013

gez. Voiges (Siegel)
Katasteramt

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 27.09.2012. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen und Bereitstellung im Internet ab dem 05.10.2012 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.10.2012 durchgeführt worden.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 19.02.2013 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 22.02.2013 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 04.03.2013 bis zum 04.04.2013 während der Dienstzeit öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen und Bereitstellung im Internet ab dem 22.02.2013 bekannt gemacht worden.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 23.05.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.05.2013 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung beigefügt.

Flensburg, den 10.06.2013

gez. Barz (Siegel)

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung des Innenministeriums. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Flensburg, den 10.06.2013

Gez. Faber (Siegel)
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 Auskünfte erteilt, sind am 14.06.2013 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 Gemeinderordnung wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 15.06.2013 in Kraft getreten.

Flensburg, den 18.06.2013

gez. Barz (Siegel)

Gebietsumschreibung:

- im Norden : der Bahnlinie Kiel-Flensburg
- im Osten : der Bebauung südlich des Kattlochs
- im Süden : der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hochfelder Landstraße
- im Westen : der Unterführung der Hochfelder Landstraße unter Bahnlinie

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung am 23.05.2013 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hochfeld" (Nr. 236), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hochfeld" (Nr. 236)



Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990

Maßstab 1 : 1.000

0 20 40 60 m

Stand : 25.04.2013