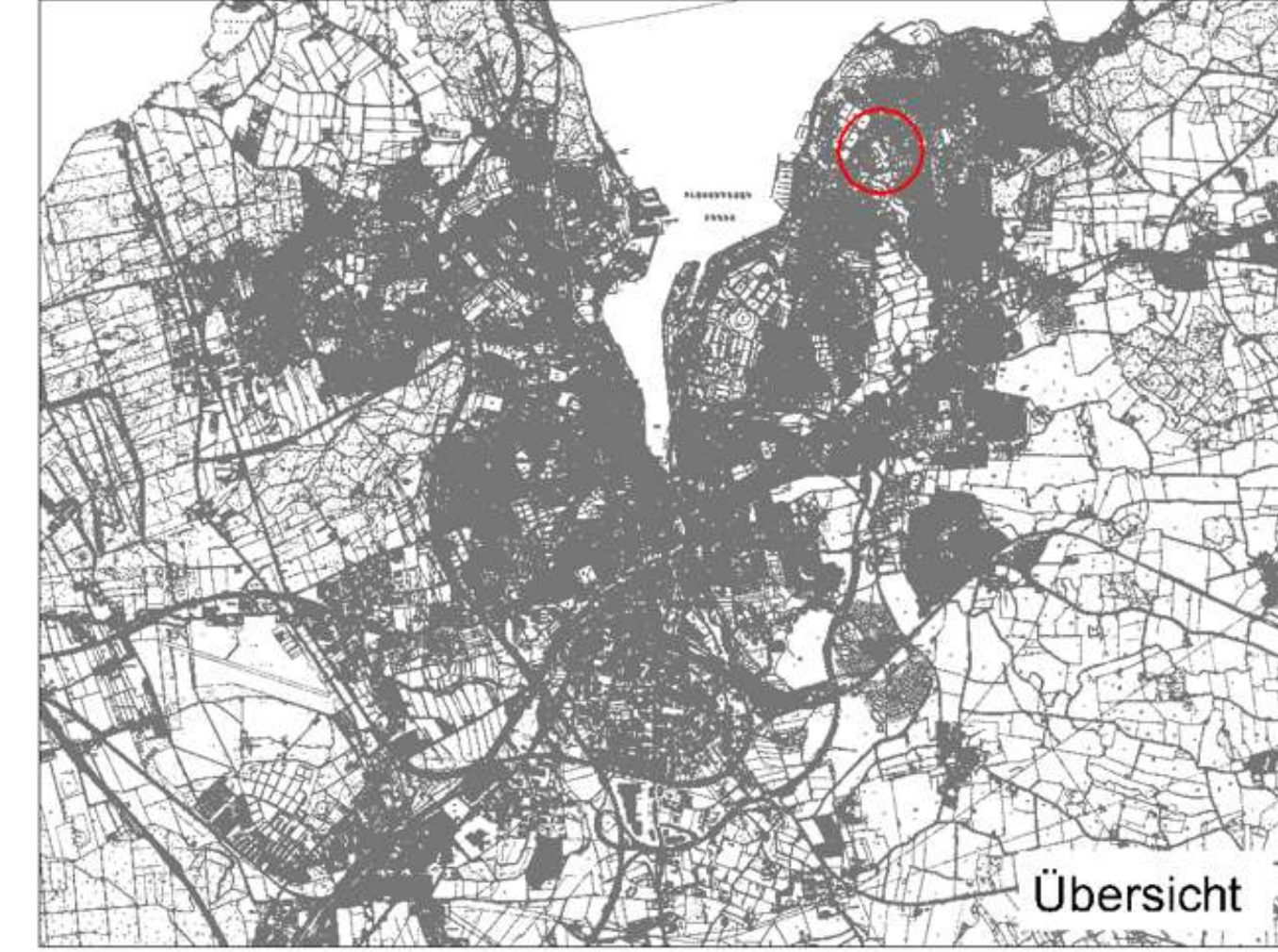


Stadt Flensburg

Bebauungsplan "Fördestraße 20 - 48 (nordöstlich des KBA)" (Nr. 258)



Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,6	Geschoßflächenzahl
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
II - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	Abweichende Bauweise
—	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	innere Aufteilung von Verkehrsflächen
	Zweckbestimmung: Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrt / Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

	Erhaltung: Bäume
--	------------------

Sonstige Planzeichen

	Mit Lehensrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Darstellung ohne Normcharakter

	Künftig fortfallend: Bäume
	Vorhandene Gebäude

Gemarkung L Flur 052

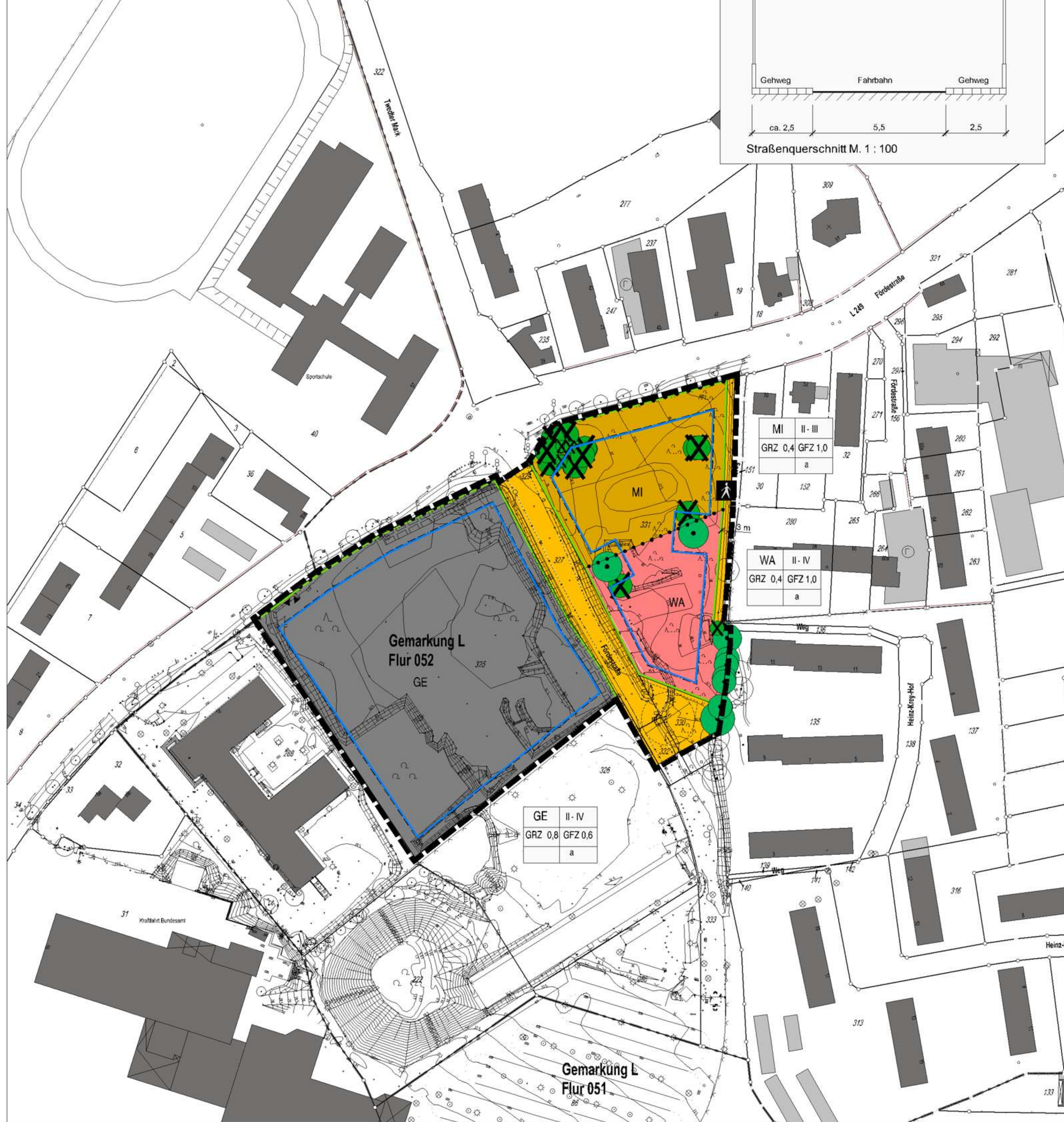
	Flurgrenze, Gemarkung, Flurnummer
	Gemarkungsgrenze
	Vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

GE	II - III	Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
GRZ 0,8	GFZ 0,6	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	a	Bauweise	

Planzeichnung (Teil A)

Gemarkung: Flensburg
Flur: L 52



VERFAHRENSVERMERKE

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

Flensburg, den _____

Katasteramt

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 12.05.2011. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Hinweis in den Flensburger Tageszeitungen am 20.05.2011 und Bereitstellung im Internet ab dem 20.05.2011 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.08.2011 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 15.11.2011 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 18.11.2011 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 20.08.2012 bis zum 20.09.2012 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 am 10.08.2012 und Bereitstellung im Internet ab dem 10.08.2012 bekannt gemacht worden.

Die Ratsversammlung hat am 17.01.2013 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Flensburg, den _____

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

Flensburg, den _____

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 26.03.2013 öffentlich 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 Erfassen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit hin am 27.03.2013 in Kraft getreten.

Flensburg, den _____

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 LBO Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 17.01.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Fördestraße 20 - 48 (nordöstlich des KBA)" (Nr. 258), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

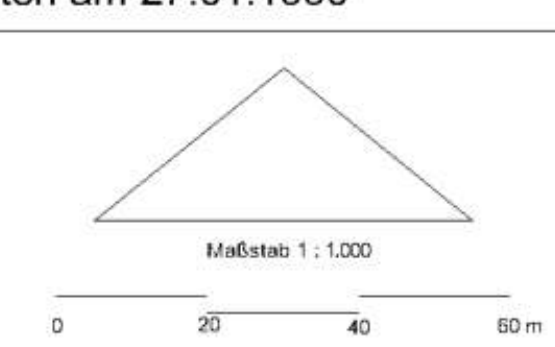
Satzung der Stadt Flensburg

über den Bebauungsplan "Fördestraße 20 - 48 (nordöstlich des KBA)" (Nr. 258)

Gebietsumschreibung:

- im Norden : der Fördestraße
- im Osten : der Westgrenze der Grundstücke Fördestraße 50, 56/58 und Heinz-Krey-Hof 1-15
- im Süden : einer gedachten Linie ca. 115 m südlich der Fördestraße
- im Westen : der Ostgrenze des Grundstückes Fördestraße 18 (Bundeswehr)

Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990



Stand : 21.11.2012

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

- Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 3 und 4, d.h. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
- Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3, d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten, nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (§ 1 (5) in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO)
- Im Gewerbegebiet ist ausnahmsweise Einzelhandel bis zu einer Größe von maximal 200 m² Geschossfläche zulässig, wenn:
 - der Betrieb die Waren selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder diese in räumlicher Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und 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 und
 - dieser keine zentralen Sortimente (wie Gesamtladung Einzelhandelskonzept) für die Stadt Flensburg, beschlossen am 12.05.11) umfasst.
- Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO, d.h. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten, nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
- Im Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3), d.h. Vergnügungstätten, nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2, d.h. die der Versorgung dienenden Läden, Schar- und Spelzwerkstätten sowie nicht störende Handwerksbetriebe, nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO, d.h. Betriebe des Behälterwagenswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise entsprechend § 22 (4) BauNVO sind Gebäude ohne die Längsbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO und ohne seitlichem Grenzabstand zulässig.

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

- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbauten Flächen zulässig. Das gilt nicht für die nordwestlichen Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze entlang der Fördestraße.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind im Wurzelbereich der als zu erhaltend festgesetzten Bäume nicht zulässig.
- Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein.

4. Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Auf jeder Teilfläche ist je angefangene 1.000,00 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbäum (Hochstamm, SHU 16 - 18) mit einer Baumhöhe von mindestens 16 m Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. (Pflanzliste a, Anlage 1 der Begründung)
 - Zur Gliederung und Gestaltung der privaten Kraftfahrzeug-Stellplatzanlagen ist auf diesen Flächen und in der Randbereiche ein standortgerechter heimischer Laubbäum (Hochstamm, SHU 16 - 18) mit einer Baumhöhe von mindestens einer Stellplatzgröße (12,5 m²) je angefangene sechs Stellplätze zu pflanzen und dauernd zu erhalten. (Pflanzliste a, Anlage 1 der Begründung)
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind jeweils in der folgenden Pflanzperiode gem. Pflanzliste a) zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind sie zu schützen.
 - Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronenbereich plus 1,50 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgraben oder Aufschüttungen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5. Emissionskontingente (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Fläche	LEK tagüber dB(A)m ²	LEK nachts dB(A)m ²
Gewerbegebiet	58	43

6. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die den Straßen zugewandten Außenwände der Gebäude gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 folgende erforderliche resultierende Schaltdämm-Maße R_{w,ext} besitzen:

Flächenbereich	Wohnraum	Büro
Im Gewerbegebiet und Mischgebiet	40 dB	35 dB
Im Allgemeinen Wohngebiet	35 dB	30 dB

- Schallschirme im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sollen so gestaltet werden, dass sie zur Lüftung mindestens ein Fenster ohne Sichtveränderung zur Fördestraße besitzen oder
- Der Raum mittels einer räumlich-technischen Anlage belüftet wird oder
 - Die Schlafräume mit schalldämmenden Bekleidungsrichtungen ausgestattet sind.

7. Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der eigenen Leblung bis zur Traufhöhe als beleuchtete Schriftzüge, filigrane Einzelbuchstaben oder Firmensignale bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
- Erleuchtete Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbauten Flächen bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.
- Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Gängen zu den Wohnungen muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden.
- Die Abfallbehälter müssen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

8. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)

- Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes "Fördestraße 20 - 48 (nordöstlich des KBA)" (Nr. 258) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:
 - Flächennutzungsplan Nr. 165 für den Bereich "Fördestraße, nordöstlich des KBA" vom 10.11.1913 einschließlich der am 09.01.1928 wirksam gewordenen Änderung.

Hinweis:

Die Schutzvorschriften der DIN 18920 Ausgabe September 1990 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzung zu beachten und einzuhalten.