

Stadt Flensburg

Bebauungsplan "Osterallee-Ost (östlicher Teil)" (Nr. 275)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzung

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

GE Gewerbegebiete
(§ 9 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl z. B. 0,6

GH Gebäudehöhe max. 63,5 m ü. NHN

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Öffentliche Grünflächen

Natur- und Ausgleichsflächen

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)

M1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M1 Maßnahmenflächen siehe Text

Sonstige Planzeichen

S3 - S6 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

S3 - S6 Nähere Bestimmung der Nutzungseinschränkung s. Text

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

2. Darstellung ohne Normcharakter

80 Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

80 Vorhandene Gebäude

52 Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

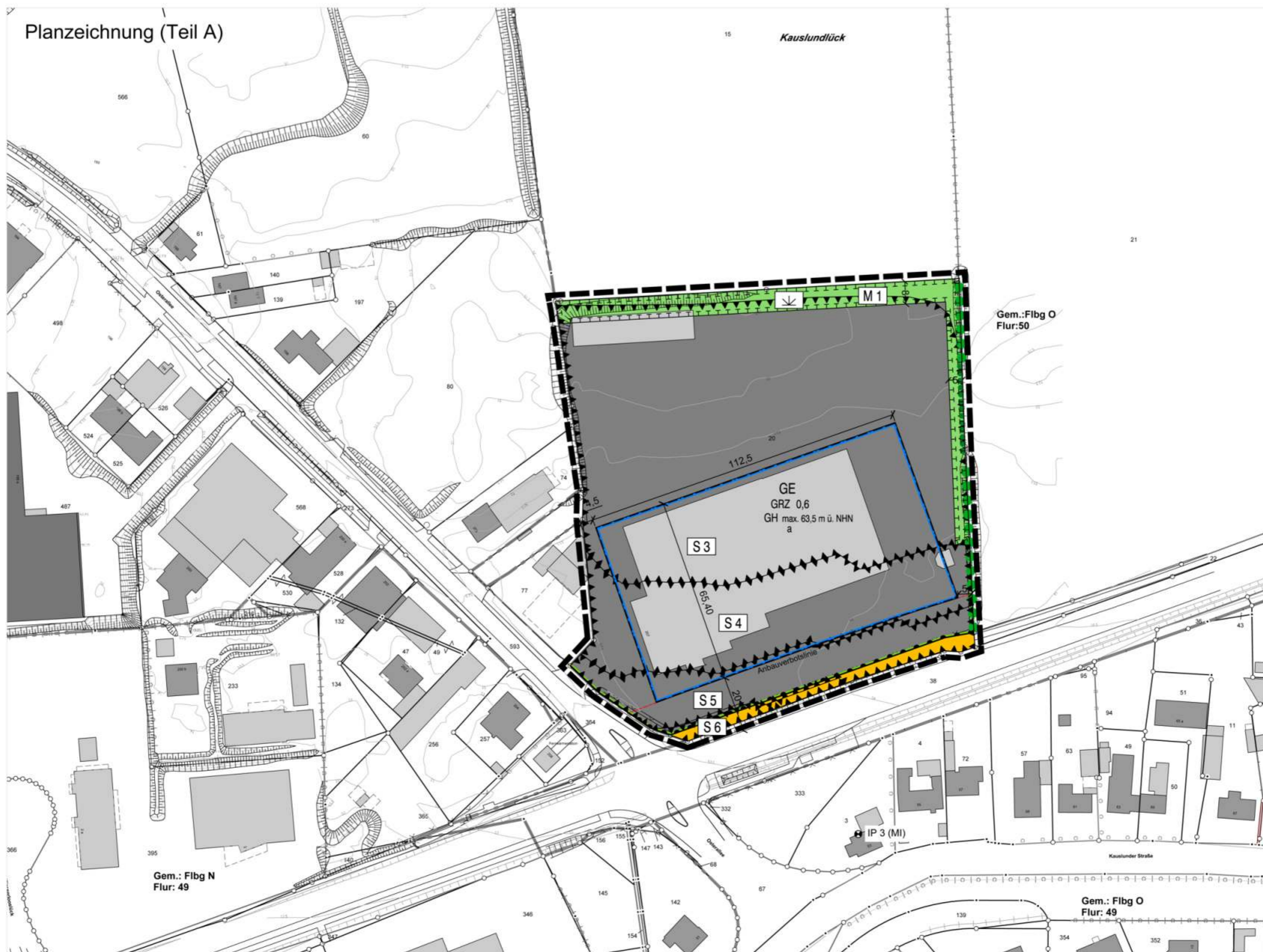
Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Anbauverbotslinie

Knick zu erhalten
(§ 25 Abs. 3 LNatSchG)

Erhaltung: Hecken



Text (Teil B)

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes werden.

1.2 Einzelhandel

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.3 Ausnahmen zum Einzelhandel, Kfz-Handel

Ausnahmsweise ist Einzelhandel bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Abweichend zu Ziffer 1.2 ist Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Motorraden und/oder deren Zubehör gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO allgemein zulässig. Auf eine Anwendung der Ziffer 1.3 wird in diesem Fall verzichtet. Branchenübliche, zentrenrelevante Sortimente sind insgesamt auf einer Fläche von max. 250m² zulässig.

Für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten sowie für Ausstellungsflächen als Freifläche kann der Kfz-Handel die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Ausnutzung von insgesamt 100 % überschreiten.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 63,5 m ü. NHN.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die Gebäude sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten.

2.3 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Außenstellflächen sowie Stellplätze auf bis zu 100 % überschritten werden.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Nutzungen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf bis zu 100 % überschritten werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind entsprechend ohne eine Längsbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO und ohne seitlichem Grenzabstand zulässig.

4. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Siehe Planzeichnung (Teil A)

4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Innerhalb des festgesetzten Bereiches ohne Zu- und Ausfahrt ist ein Anschluss an die Verkehrsflächen nicht zulässig.

5. Immissionsschutz

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Auf Grund der verbleibenden Richtwertüberschreitungen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 erforderlich.

Für die von der Straße abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.

Die Anordnung von Außenwohnbereichen wird an den lärmabgewandten Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude empfohlen. Für Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 einzuhalten.

Für zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich III (S3) bis V (S5) sind schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement R_{w, res} muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien in Abschnitt 4.4.1 DIN 4109-2:2016-07 [9] nachzuweisen.

Die Anforderungen an Fenster sind in Abhängigkeit von Fensterflächeninhalt und bereinigtem Schalldämm-Maß der Wand entsprechend Abs. 5 der DIN 4109 zu berechnen.

5.2 Emissionskontingente

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in dem Baugebiet entsprechend § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) ein Emissionskontingent LEK festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das folgende Emissionskontingent LEK tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreitet.

LEK tags: 65 dB(A)/m²

LEK nachts: 52 dB(A)/m²

Zusatzkontingente:

Für den Immissionsort IP 3 gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente (LEK, zus) erhöhten Emissionskontingente tags und nachts.

LEK, zus, tags: 6 dB

LEK, zus, nachts: 4 dB

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Grünflächen

Innerhalb der privaten sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBO 2009 unzulässig. Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung bleiben hiervon unberührt.

6.2 Knicks

Der vorhandene Knickwall ist zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und zu schützen und nach Abgang durch Anpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Einfriedungen sind nur im Abstand von mindestens 0,5 m vom Knickfuß entfernt zulässig.

6.3 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 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahme M1) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Die Pflanzung ist unter Berücksichtigung bereits vorhandener Gehölze 1-reihig (entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (S-reihig) anzulegen und muss aus folgenden Gehölzarten bestehen: Roter Hainbuche (15 %), Weißdorn (15 %), Pfaffenhütchen (10 %), Hasel (10 %), Feld-Ahorn (10 %), Gemeiner Schneeball (10 %), Hundsrösche (10 %), Hainbuche (10 %), Holunder (10 %). Die Pflanzdichte beträgt 1 St. Pro qm. Als Baumqualität sind verjüngte Sträucher und Heister zu wählen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflege muss sich an der Knickpflege orientieren. D.h., dass die Gehölze alle 10 bis 15 Jahre auf den ersten Stock gesetzt werden sollen.

Innerhalb der Gehölzstreifen sind keine anderen Nutzungen zulässig.

Es sind zudem 4 hochstämmige, heimische Laubbäume in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtbällung, Stammumfang 18-20 cm. Die Bäume können als sog. Überhälter in die Schutzpflanzung integriert werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Folgende Arten werden empfohlen: Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogelkirsche. Die Bäume dürfen als Überhälter nicht in dem turmsmäßigem Rückschnitt unterzogen werden.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 LBO)

7.1 Beleuchtung, Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur nach Westen und Süden in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben direkt am Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m hin zulässig. Die Schriftgröße hat sich dem Charakter und der Proportion des Gebäudes anzupassen. Die Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht länger als zwei Drittel der Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude.

Es sind direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen nur nach Westen und Süden hin zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig (hierzu zählen z. B. Wechsellichtanlagen, Wendeanlagen, Leuchtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt). Ebenfalls unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z. B. auf Schienen oder sich drehend). Davon ausgenommen sind Tankstellenanzeigen. Lichtprojektionen auf oder am Gebäude, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum zu verwenden. Werbeanlagen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Die Lichtquelle einer indirekt beleuchteten Werbeanlage darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr abzuschalten.

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur nach Westen und Süden hin einmalig pro Grundstück freistehende, unbeleuchtete Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m² zulässig.

Fahnenmasten sind nur mit innenliegendem Seilzug innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 8,00 m (bezogen auf Erdgeschossfußboden des Baukörpers) zulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen.

7.2 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung sind landschaftsrechtliche Farben zu verwenden.

7.2 Photovoltaik

Photovoltaikanlagen sind nur auf den Dächern und an den Gebäudewänden zulässig. Auf den Dächern sind nur parallel zur Dachhaut liegende Photovoltaikanlagen zulässig. Zur Vermeidung einer Blendwirkung durch die Anlagen sind ausschließlich Frontgläser mit einer sehr hohen Transmission und damit niedriger Reflexion einzusetzen.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

8.1 Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStGB)

Längs der Bundesstraße dürfen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie
- bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

9. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes "Osterallee-Ost (östlicher Teil)" (Nr. 275) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Fluchtlinienplan Nr. 100, förmlich festgelegt am 13.11.1919, aufgehoben.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 15.08.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.08.2013 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 07.10.2014 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 18.12.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 12.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.12.2017 bis zum 09.02.2018 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 15.12.2017 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 18.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 06.07.2018

Im Auftrag

Gez. Carsten Barz L.S.

Der katastermäßige Bestand am 20.12.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 10.08.2018

Gez. 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 ausgefertigt.

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.

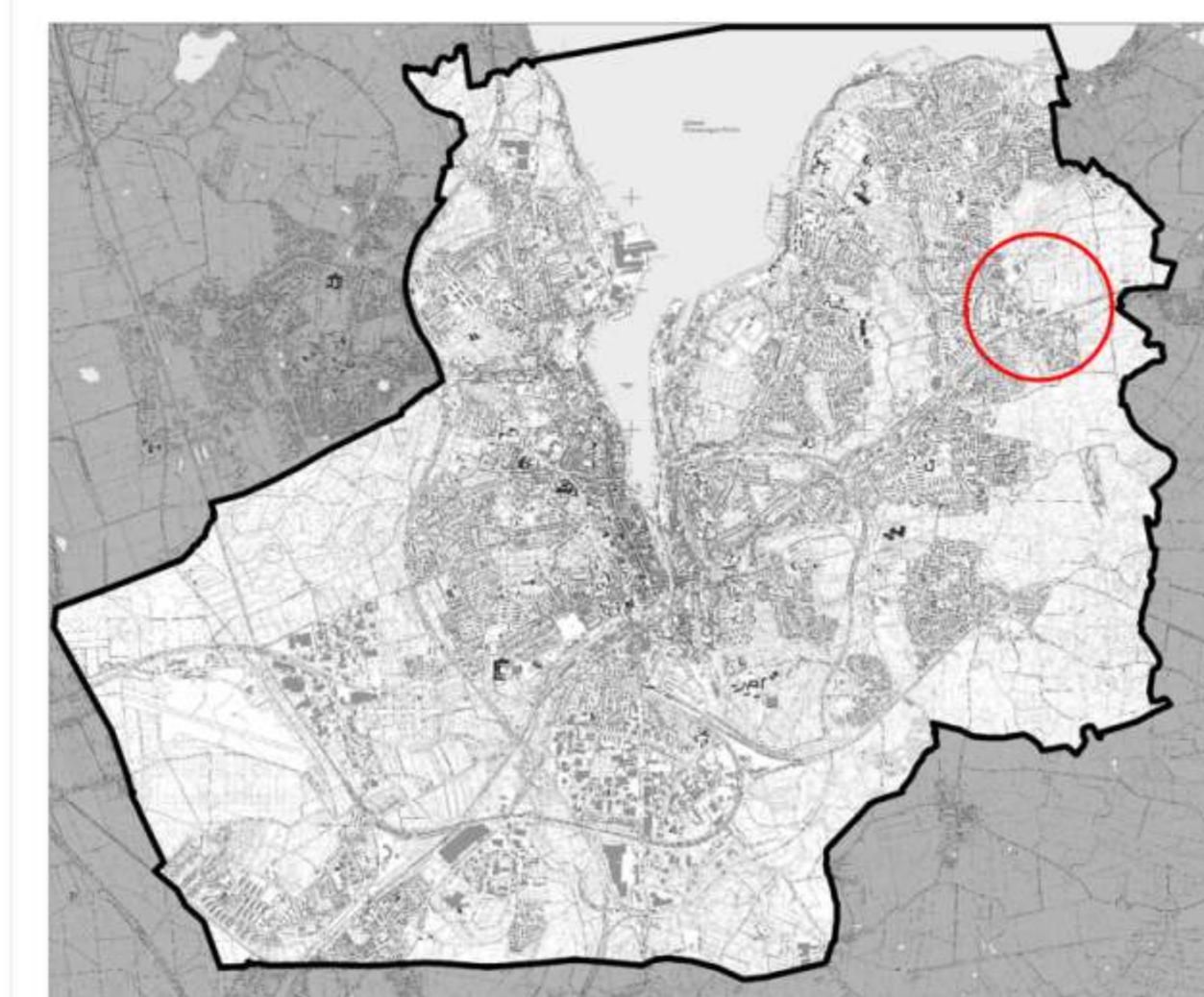
Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: dem Naturschutzgebiet Twedter Feld,
- im Osten: den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen,
- im Süden: der Nordstraße (B199),
- im Westen: die Tankstelle an der Osterallee.

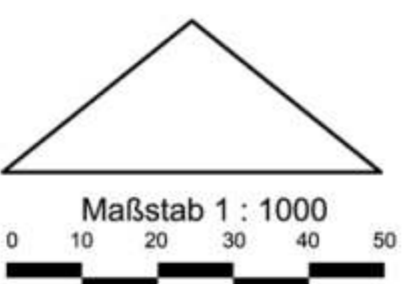
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung am 05.07.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Osterallee-Ost (östlicher Teil)" (Nr. 275), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg

über den Bebauungsplan "Osterallee-Ost (östlicher Teil)" (Nr. 275)



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 12.06.2018