

Stadt Flensburg

Bebauungsplan "Osterallee-Ost (westlicher Teil)" (Nr. 276)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. V
GH 20,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß, z. B. 20,50 m

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)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

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

privat Private Grünflächen

öffentlich Öffentliche Grünflächen

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)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Geschossigkeiten
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Knick zu erhalten
(§ 21 Abs. 4 LantSchG)

3. Darstellung ohne Normcharakter

487 Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

Vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

Vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches

Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

Vorhandene Hecke

Vorhandener Zaun

Gem.: Flbg-N
Flur: 50 Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

Gemarkungsgrenze

Öffentliche Parkfläche für nachhaltige Mobilität

Maßgeblicher Außenlärmpegel, z. B. 65 dB(A)

Planzeichnung (Teil A)



Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, 16 - 20 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten wird für die Gebäude bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses, eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB)

Die Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen wird mit 51,0 m ü NN festgesetzt.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen ist im Allgemeinen Wohngebiet in einer Tiefe von bis zu 3 m sowie durch Balkone in einer Tiefe von bis zu 1,50 m in einer Gesamtlänge von höchstens 60% der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes zulässig.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, einschließlich Garagen/Stellplätze und Carports, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Gewerbelärm

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ist ausreichender Schutz vor Gewerbelärm aus den benachbarten Gewerbebetrieben mithilfe folgender Maßnahmen herzustellen:

a) Für Aufenthaltsräume sind durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie besondere Fensterkonstruktionen (z.B. Vorhangschleiben) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch die Maßnahmen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor dem betroffenen Fenster erreicht wird. Ein entsprechender Nachweis einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Abschirmwirkung ist zu erbringen.

b) Außenwohnbereiche sind mit schalltechnisch ausreichenden Abschirm- einrichtungen zu versehen, die sicherstellen, dass der Tages-Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) eingehalten wird. Ein entsprechender Nachweis einer ausreichenden Abschirmwirkung ist zu erbringen.

Soll von den Festsetzungen unter Punkt a) oder b) abgewichen werden, ist ein vorherbezogener Nachweis zur Einhaltung der nutzungsabhängigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der tatsächlich zur Ausführung kommenden Baukörper zu erstellen.

4.2 Verkehrslärm

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

a) Für Aufenthaltsräume sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumaarten gemäß DIN 4109-1/A1:2017-01 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel zu stellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

b) Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeselten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),

- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhofen um 10 dB(A), gemindert werden.

Wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt a) und b) abgewichen werden.

5. Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind alle Geh- und Fahrwege, offene Stellplätze sowie Abstellanlagen für Fahrräder in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversuch oder Asphaltierung sind unzulässig.

5.2 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Stauwasser führen können, sind unzulässig.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, 26 und Abs. 6 BauGB)

Flächen innerhalb der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sind vor Eingriffen zu schützen.

Bodenverhältnisse sind nicht zulässig. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen.

Bäume, für die ein Ersatz notwendig wird, sind in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen. Der vorhandene Knickwall ist zu erhalten. Einfriedungen sind nur im Abstand von mindestens 0,5 m vom Knickwall entfernt zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 84 LBO S-H in Verbindung mit § 9 BauGB

7. Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)

7.1 Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Osterallee-Ost (westlicher Teil)“ (Nr. 276).

7.2 Dachendeckungen sind aus Ton, Beton und Metall zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Dachendeckungen aus Ton oder Beton müssen dem roten, schwarzen oder grauen Farbspektrum zugeordnet sein. Engobierte und glasierte Dachendeckungen sind unzulässig. Dachendeckungen aus Metall sind nur zulässig, wenn beschichtete Metalldachendeckungen verwendet werden, die die natürliche Farbe des Metalls erhalten (Kupfer, Zink, Aluminium).

7.3 Dachendeckungen sind aus Ton, Beton und Metall zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Dachendeckungen aus Ton oder Beton müssen dem roten, schwarzen oder grauen Farbspektrum zugeordnet sein. Engobierte und glasierte Dachendeckungen sind unzulässig. Dachendeckungen aus Metall sind nur zulässig, wenn beschichtete Metalldachendeckungen verwendet werden, die die natürliche Farbe des Metalls erhalten (Kupfer, Zink, Aluminium).

7.4 An den Außenwänden ist die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien unzulässig. Allgemein zulässig sind Sichtmauerwerk, Putz und Holz. Teilflächen bis zu 30% der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen in anderen Materialien ausgeblendet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen nicht berücksichtigt.

7.5 An den Außenwänden ist die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien unzulässig. Allgemein zulässig sind Sichtmauerwerk, Putz und Holz. Teilflächen bis zu 30% der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen in anderen Materialien ausgeblendet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen nicht berücksichtigt.

7.6 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Fassade im Erdgeschoss zulässig. Ihre Größe darf maximal 0,25 m² betragen. Es sind ausschließlich unbeleuchtete bzw. nicht selbstleuchtende Werbeanlagen zulässig. Blink- oder Laufbandbeleuchtungen sind unzulässig.

7.7 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Fassade im Erdgeschoss zulässig. Ihre Größe darf maximal 0,25 m² betragen. Es sind ausschließlich unbeleuchtete oder indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig. Blink- oder Laufbandbeleuchtungen sind unzulässig.

7.8 Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen und Stellplätzen zu den Gebäuden muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden. Nebenanlagen wie Abfallbehälter und Fahrradstellplätze müssen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

7.9 Innerhalb der Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist entlang der nördlich angrenzenden Plangebietsgrenze eine 1,5 m hohe Sichtschutzwand in voller Länge zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor schädlichen Lichtimmissionen durch den Fahrzeugverkehr zu errichten. Soll von dieser Festsetzung abgewichen werden, ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Schutzwandung durch andere bauliche Vorkehrungen oder einen Pflanzbewuchs sichergestellt werden kann.

7.10 Ordnungswidrigkeitsvorschrift

Gemäß § 82 Abs. 1 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer den unter Ziffer 7.2 bis 7.9 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

HINWEISE

8.1 Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8.2 Die DIN-Norm 4109, Schallschutz im Hochbau wird im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

8.3 Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen.

8.4 Ergeben sich bei Sondierungsarbeiten und/ oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Flensburg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefährderrückführung und/ oder Gefährderrückführung nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 07.12.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine Umweltprüfung vorgenommen wird, erfolgte am 15.12.2017 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 28.09.2017 durchgeführt.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 06.03.2018 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 19.03.2018 bis zum 04.05.2018 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, in den Flensburger Tageszeitungen am 09.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.flensburg.de ins Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.03.2018 bis zum 04.05.2018 montags bis freitags mindestens von 9 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 09.03.2018 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 08.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 22.02.2019

2.A

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

Flensburg, den 14.02.2019

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.02.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.02.2019 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt.

Flensburg, den 15.03.2019

Oberbürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Internetadresse der Stadt Flensburg und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14.03.2019 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 14.03.2019 in Kraft getreten.

Flensburg, den 15.03.2019

2.A

Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: der Osterallee,

- im Osten: dem Grundstück Osterallee 200,

- im Süden: dem Gewerbegebiet Wasseroisloch,

- im Westen: der Wohnbebauung an der Straße Am Goldregen 18 und dem Grundstück Osterallee 190.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 14.03.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Osterallee-Ost westlicher Teil" (Nr. 276), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg über den Bebauungsplan "Osterallee-Ost (westlicher Teil)" (Nr. 276)

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).

Maßstab 1 : 1000

Stand 30.01.2019