

Stadt Flensburg

Bebauungsplan "Wohnheim an der Kirche Adelby" (Nr. 286)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches-BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung-BauVO)

Gewerbegebiete
(§ 8 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

GRZ Grundflächenzahl
GR Grundfläche
I Zahl der Vollgeschosse
GH Höhe der baulichen Anlage

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)

o Offene Bauweise
— Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

— Einfahrtbereich

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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. 5, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

M1 Maßnahmenflächen siehe Text Punkt 6.3

M2 Maßnahmenflächen siehe Text Punkt 6.4

Erhaltung Bäume

Erhaltung Hecken

Sonstige Planzeichen

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

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

S1 Nähere Bestimmung der Nutzungseinschränkung siehe Text Punkt 7

S2 Nähere Bestimmung der Nutzungseinschränkung siehe Text Punkt 7

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Knick zu erhalten
(§ 25 Abs. 3 LNatSchG)

2. Darstellung ohne Normcharakter

— 54 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

— — — — — Vorhandene Gebäude

— 41 — Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

Gem.: Flensburg - K
Flur: 45

— — — — — Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

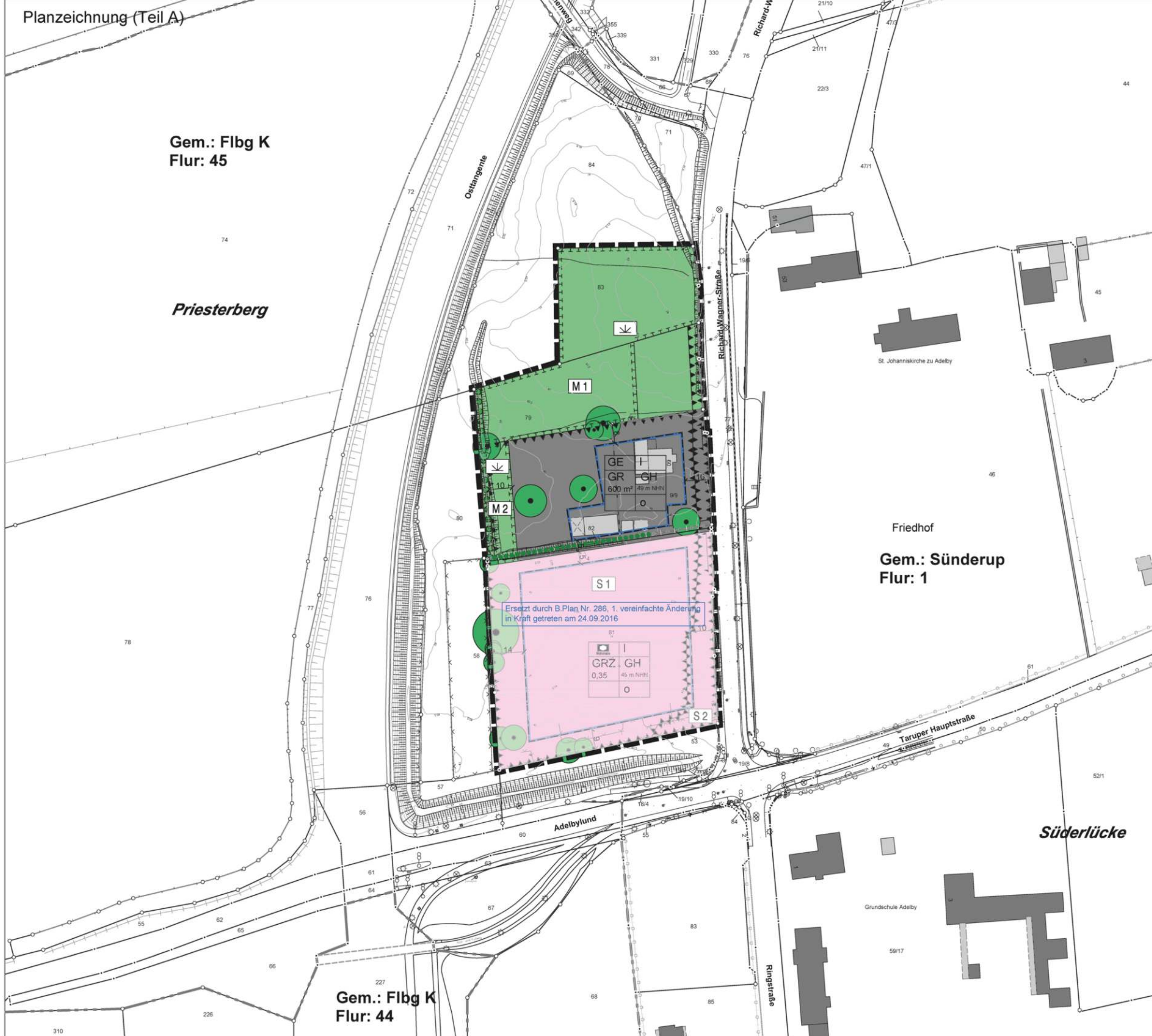
— — — — — Gemarkungsgrenze

2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
0,35	
49 m (10+H)	
O	Bauweise

GE	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
GH	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
600 m ²	
49 m (10+H)	
O	Bauweise

- 3.1 In den festgesetzten Baugebieten ist das auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück zu versickern, wenn die vor Ort angetroffenen Bodenverhältnisse dies zulassen. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht zulassen (durch Bodengüteschichten zu belegen), sind für das anfallende Oberflächenwasser bauliche und technische Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.
- 3.2 In den festgesetzten Baugebieten ist das auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück zu versickern, wenn die vor Ort angetroffenen Bodenverhältnisse dies zulassen. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht zulassen (durch Bodengüteschichten zu belegen), sind für das anfallende Oberflächenwasser bauliche und technische Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.



Text (Teil B)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauVO, § 16 und § 18 BauVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

Im **Gewerbegebiet (GE)** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 2 BauVO)
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauVO)
 - Gebäude für freie Berufe (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 13 BauVO)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauVO)
 - Eine Wohnung je Gewerbebetrieb für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet ist (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauVO)
- 1.2 Nicht zulässige Nutzungen:
- Im **Gewerbegebiet (GE)** sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 5 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO)
 - Tankstellen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 2 BauVO)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 2 BauVO)
 - Vergnügungstätten (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauVO)

2.0 Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauVO, § 50 Abs. 10 LBO)

- Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugrundeliegenden Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (§ 50 Abs. 10 LBO).
- Stellplätze von Containern und Müllbehältern sowie zur Warenlagerung sind durch Wände oder Anpflanzungen gegenüber öffentlichen Flächen abzusichern.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind im Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50m Abstand) der als zu erhaltend festgesetzten Bäume nicht zulässig.

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

- In den festgesetzten Baugebieten ist das auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück zu versickern, wenn die vor Ort angetroffenen Bodenverhältnisse dies zulassen. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht zulassen (durch Bodengüteschichten zu belegen), sind für das anfallende Oberflächenwasser bauliche und technische Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

4.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Abs. 1 Nr. 3 und 5 LBO)

4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben direkt am Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. 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.

4.2 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, Wandelanlagen, Leuchtbildanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselbar ist). Ebenfalls unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z. B. auf Schienen oder sich drehend).

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

4.4 Der Zugang von öffentlichen Verkehrsmitteln und zu den Wohnungen und Gebäuden muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden.

4.5 Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

5.0 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist auf einer Teilfläche von max. 1.000 m² eine Ausstattungsfläche für Grabsteine zulässig. Diese darf aber nur außerhalb von Flächen liegen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind.

6.0 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)

6.1 Es werden im Plan gekennzeichnete Bäume und Hecken auf Dauer als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgang von Bäumen und Hecken ist an gleicher Stelle ein Ersatz gleicher Art zu pflanzen, bei Bäumen ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 25 cm in 1,00 m Höhe zu pflanzen, (siehe Anlage 1 zur Begründung - Pflanzliste).

6.2 Der Knick ist dauerhaft zu erhalten und frühestens alle 10 Jahre auf den Stock zu setzen. Überhälter sind gem. Knickschutzassess Schlagswis-Holstein zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

6.3 In den mit M1 gekennzeichneten Flächen ist eine **extensiv zu pflegende Wiese** anzulegen (Mahd einmal pro Jahr). Zur Freihaltung der Sichtachse zur Kirche Adelby muss diese Fläche von Großbäumen und Strauchwerk freigehalten werden.

6.4 In den mit M2 gekennzeichneten Flächen ist ein Knicksaum zu entwickeln und zu erhalten. Dieser Bereich dient als Ausgleich für einen baulichen Eingriff im Gewerbegebiet.

6.5 Zum Ausgleich des durch die Ansetzung des Wohnheimes verursachten Eingriffs ins den städtischen Ausgleichsflächenpool des Scherbecktals eine Fläche von 9.988 m² ausgebucht.

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

7.1 Fläche für den Gemeinbedarf / Wohnheim:

Für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen sind Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen vorzusehen. Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen III (S1) und IV (S2) vorzusehen.

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ext}) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume gemeinsam betragen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel (dB(A))	Raumart
III (S1)	61 bis 65	Außenräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Betriebsunterstützungsanlagen, Unterbringungsräume und ähnliches / erf. R _{w,ext} = 30
IV (S2)	66 bis 70	Bürosräume und ähnliches / erf. R _{w,ext} = 35

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (Ausgabe 11/89) zu führen.

Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer in 1-Raum-Wohnungen, Wohnheizräume) sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Ist eine solche Anordnung nicht möglich, so sind diese Räume bei Lage im Lärmpegelbereich IV (S2) mit schalldämmenden Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Dabei ist das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß erf. R_{w,ext} aus dem Schalldämmmaß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

Außenwahrbereiche (Terrassen) sind nur im Lärmpegelbereich III (S1) zulässig. Ausnahmeweise können sie in anderen Lärmpegelbereichen zugelassen werden, wenn durch Einzelbegutachtung nachgewiesen werden kann, dass durch individuelle Schallschutzmaßnahmen (z. B. Terrassenbezogene Lärmabschirmung) der Immissionsgrenzwert der 16. BlendSchL für ein M-Gebiet von tags 64 dB(A) auf den Außenwahrbereichen in 2,0 m über der Terrassenfläche eingehalten werden kann.

6.5 Zum Ausgleich des durch die Ansetzung des Wohnheimes verursachten Eingriffs ins den städtischen Ausgleichsflächenpool des Scherbecktals eine Fläche von 9.988 m² ausgebucht.

7.2 Gewerbelärm:

Im Gewerbegebiet GE sind nur Betriebe und/oder Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L _{max}	L _{max}
	in dB(A)	in dB(A)
GE	60	45

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691-2006-12, Abschnitt 5.

Gemäß § 9(1) 24 BauGB werden für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt. Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechend dem in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereich III (S1) vorzusehen.

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ext}) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume gemeinsam betragen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel (dB(A))	Raumart
III (S1)	61 bis 65	Außenräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Betriebsunterstützungsanlagen, Unterbringungsräume und ähnliches / erf. R _{w,ext} = 30
IV (S2)	66 bis 70	Bürosräume und ähnliches / erf. R _{w,ext} = 35

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (Ausgabe 11/89) zu führen.

Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer in 1-Raum-Wohnungen) sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Ist eine solche Anordnung nicht möglich, so sind diese Räume bei Lage im Lärmpegelbereich IV oder V mit schalldämmenden Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Dabei ist das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß erf. R_{w,ext} aus dem Schalldämmmaß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

Außenwahrbereiche (Terrassen, Dachterrassen, Loggien oder Balkone) sind nur im Lärmpegelbereich III (S1) zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 02.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.07.2015 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 17.06.2014 in Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans 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 17.12.2013 im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 07.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.07.2015 bis zum 28.08.2015 montags bis freitags mindestens von 8 bis 17 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. 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 10.07.2015 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 16.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 19.02.2016

Der katastermäßige Bestand am 26.01.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 19.02.2016

Katasteramt

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.02.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan am 18.02.2016 beschlossen und die Begründung gebilligt.

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

Flensburg, den 22.02.2016

Oberbürgermeister

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 26.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abweisung 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 mithin am 27.02.2016 in Kraft getreten.

Flensburg, den 29.02.2016

Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: Ausgleichsfläche zur Cattangente
- im Osten: Richard-Wagner-Straße
- im Süden: Adelbylund
- im Westen: Ausgleichsfläche zur Cattangente

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 18.02.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Wohnheim an der Kirche Adelby" (Nr. 286), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg

über den Bebauungsplan

"Wohnheim an der Kirche Adelby" (Nr. 286)

Es gilt die BauVO, in Kraft getreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

Stand 19.10.2015

Maißstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50

Stand 19.10.2015