Stadt Flensburg
Bebauungsplan "Schleswiger Straße 45" (Nr. 288)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen

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

MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

(1,8) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl

IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. 55,00 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

Tg — Tiefgarage

As — Sammelanlage für Abfall

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 | S2 — Nähere Bestimmung der Nutzungseinschränkung

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

2. Darstellung ohne Normcharakter

125 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

30 — Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

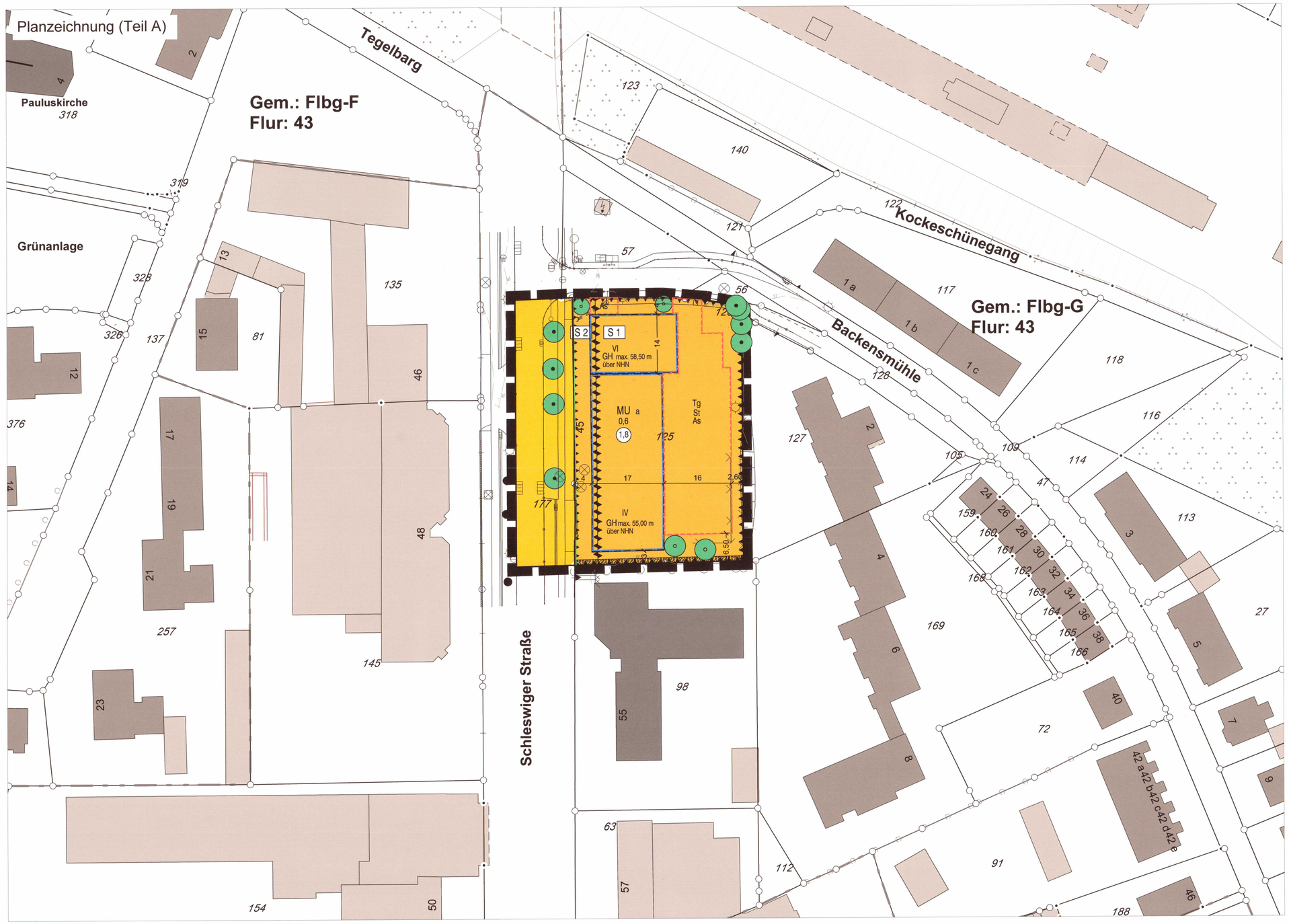
Gem.: Flbg-G
Flur: 43 — Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

Gemarkungsgrenze

3. Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung

Erhaltung: Bäume Geschützte Biotope (Allee)
(§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG)

Planzeichnung (Teil A)



Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

1.1 In den Urbanen Gebieten sind die folgenden Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO, d.h.
- Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen

nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

1.2 In den Urbanen Gebieten sind Wohnnutzungen erst ab dem 1. OG zulässig.

1.3 Gebäudehöhen
Als Ausnahme ist es zulässig, die maximale Gebäudehöhe um maximal 1,0 m durch Oberlichtkonstruktionen oder technische Anlagen zu überschreiten. Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

2. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16, 22 und 23 BauNVO)

2.1 Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten.

3. **Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Zufahrten und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, § 50 Abs. 10 LBO)

3.1 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen (St / Tg / AS) zulässig. Zufahrten, Wege, Kinderspielplätze sowie Standplätze für Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.

4. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Passiver Schallschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 288 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Lärmpegelbereich	Erforderliches gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R'w,res der Außenbauteile von		
	Schlaf- und Kinderzimmern in Wohnungen dB	Sonstigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen dB	Bürorräumen u. ä. dB
V[1)]	45	40	35
IV[2)]	40	40	35

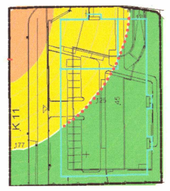
1) Gültig für das EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG an der westlichen Baugrenze des nördlichen Baufeldes mit 6 Vollgeschossen sowie für alle Geschosse an der westlichen Baugrenze des südlichen Baufeldes mit 4 Vollgeschossen
2) Gültig für alle Gebäudefassaden im gesamten übrigen Plangebiet.

S1: In den mit S1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen gilt das Schalldämmmaß von Lärmpegelbereich IV.

S2: In den mit S2 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen gilt das Schalldämmmaß von Lärmpegelbereich V.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R'w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Die zum Schutz vor nächtlichen Gewerbelärmimmissionen ergänzend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden können dabei miteingerechnet werden. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.
Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist bei nächtlichen Beurteilungspegeln von > 50 dB(A) durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den festgesetzten Lärmpegelbereich abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
Balkone, Terrassen, Loggien sind bei Beurteilungspegeln am Tag von > 61 dB(A) durch Teil- oder Vollverglasungen bzw. andere geeignete Maßnahmen baulich soweit zu schützen, dass der Orientierungswert im Außenwohnbereich von 60 dB(A) eingehalten wird.
Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Berechnungen von Beurteilungspegeln sind nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), Ausgabe 1990", oder Nachfolgeregelwerken vorzunehmen. Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmimmissionen nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

4.2 Schutz vor nächtlichen Gewerbelärmimmissionen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 288 sind Vorkehrungen zum Schutz vor nächtlichen Gewerbelärmimmissionen zu treffen. Betroffen ist der folgende – durch eine rote Punktlinie abgegrenzte – Bereich:



In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind zum Ausschluss nächtlicher Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm (Ausgabe 1998 mit Änderung vom Juni 2017) von 45 dB(A) bzw. des Sollwertes für Geräuschspitzen von 65 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen folgende Maßnahmen alternativ bzw. kumulativ vorzusehen:
- Geeignete Grundrissanordnungen mit Ausschluss von zu öffnenden Fenstern
- Anbringung von hinterlüfteten Glasfassaden (Prallscheiben) vor zu öffnenden Fenstern
- Anordnung von verglasten Wintergärten, Balkonen oder Loggien vor zu öffnenden Fenstern bzw. Türen unter Ausschluss der Nutzung der Wintergärten, Balkone oder Loggien als Aufenthaltsräume (sofern die Verglasungen zu öffnende Fenster oder Türen aufweisen).

Der Nachweis der Eignung der Schallschutzmaßnahmen bzw. der Einhaltung der Immissionsanforderungen der TA Lärm ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen.

5. **Grünordnerische Festsetzungen**

5.1 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle durch einen standortgerechten Laubbaum, Hochstamm, 3 x v., aus extraweitem Stand, mit Drahtballierung, StU 16-18 cm zu ersetzen.

5.2 Pflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Im Plangeltungsbereich sind an den gekennzeichneten Standorten
3 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 16-18 cm,
1 standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 18-20 cm,
zur Eingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m² groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen. Die Baumstandorte dürfen um bis zu 5 m von den festgesetzten Standorten verschoben werden.
Es sind Winterlinden (Tilia cordata „Greenspire" zu verwenden.
Schnittmaßnahmen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leitriebes.

5.3 Pflanzen von Hecken (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einreihige Hecken zu pflanzen. Es sind standortgerechte Sträucher (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) in einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m zu pflanzen.

5.4 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung müssen zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen gemäß DIN 1986-100 mit einer Mindest-Aufbaudicke von 10 cm und einem mittleren Abflussbeiwert C= von 0,2 oder weniger (entsprechend einer Abflussreduzierung von mind. 80%) extensiv begrünt sein. Die Dächer von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von untergeordneten Gebäudeteilen sind hiervon ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen oder Balkone hergestellt werden.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Offene ebenerdige Stellplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze, die nicht die Flächen einer Tiefgarage überdecken, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, als Grünflachen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig.

5. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO 2009)

6.1 Barrierefreiheit
Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäuden muss auch innerhalb der Grundstücke barrierefrei ausgeführt werden.
Die Abfallbehälter müssen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

6.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben direkt an den Gebäuden bis zur Oberkante des Geschosses bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht länger als zwei Drittel der Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein freistehender Werbeträge als Pylon mit einer Fläche von maximal 5,0 m² aus maximal zwei Seiten und einer Höhe von maximal 3,0 m im Bereich der Stellplatzzufahrt an der Schleswiger Straße zulässig.
Fahnenmasten sind im Plangebiet nicht zulässig.
Es sind direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig (hierzu zählen z.B. Wechsellichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt). Ebenfalls unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z.B. auf Schienen oder sich drehend). 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. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die umgebende Wohnbebauung entsteht.
Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum zu verwenden. Werbeanlagen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können.
Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen.
Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen nach Stand der Technik zu verwenden.

Hinweise
Es gilt die Satzung der Stadt Flensburg über die Zahl und Beschaffenheit von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Flensburger Stellplatzsatzung).
Die DIN-Normen 4109 und 1986-100 werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 11.05.2017.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine Umweltprüfung vorgenommen wird, erfolgte am 19.05.2017 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 02.11.2017 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 07.08.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 07.05.2019 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 20.05.2019 bis zum 21.06.2019 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 10.05.2019 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.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.05.2018 und 13.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 01.06.2021 den geänderten 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 14.06.2021 bis zum 09.07.2021 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 04.06.2021 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.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 21.10.2021

Im Auftrag

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

Flensburg, den 25.10.2021

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.08.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.08.2021 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Flensburg, den 22.10.2021

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 29.10.2021 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 mithin am 10.10.2021 in Kraft getreten.

Flensburg, den 01.11.2021

Im Auftrag

Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden:	der Backensmühle,
- im Osten:	dem Grundstück Backensmühle 2,,
- im Süden:	dem Grundstück Schleswiger Straße 55,
- im Westen:	der Straßenmitte der Schleswiger Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung am 19.08.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Schleswiger Straße 45" (Nr. 288), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg

Bebauungsplan "Schleswiger Straße 45" (Nr. 288)

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 : 500
0 10 20 60

Stand 12.05.2021