

Stadt Flensburg

Bebauungsplan "Schwarzental" (Nr. 289)

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. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 0,7 Geschossflächenzahl
GRZ 0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
VI Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. VI

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kindertagesstätte

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Rad- und Fußweg

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Parkanlage
Spielplatz
Fußwegeverbindung (nicht lagegetreu)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

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

Stellplätze
Gemeinschaftsstellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nutzer der Gemeinschaftsstellplananlage zu belastende Fläche
Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger des Flurstückes Nr. 171 zu belastende Fläche

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, insbesondere Geschossigkeit (§ 9 Abs. 4, § 16 BauNVO)

2. Darstellung ohne Normcharakter

342 Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

Vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
Vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches

Höhennlinie mit Höhe über Normal Null
Gemeindeflur E Flur: 48
Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer
Gemarkungsgrenze

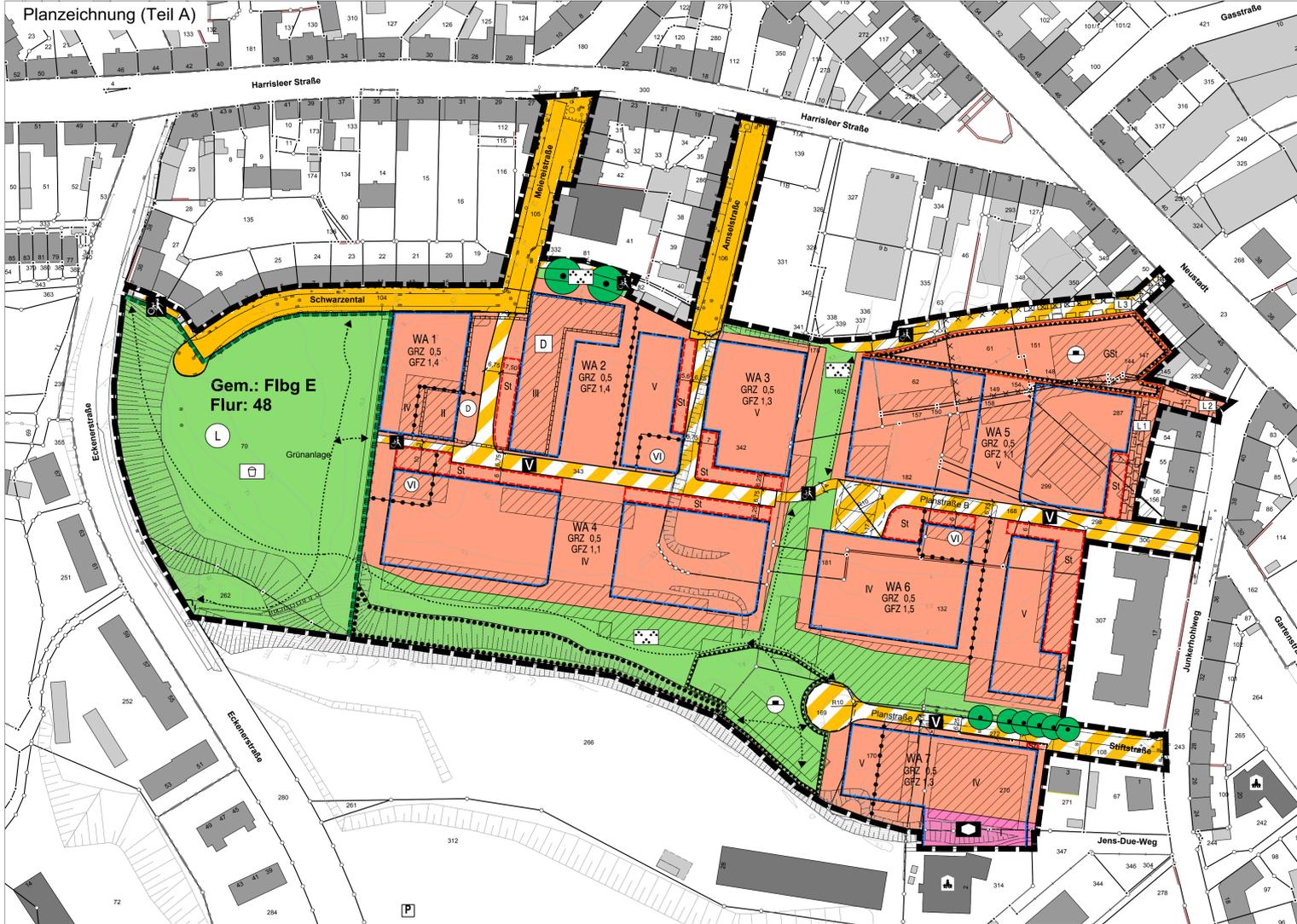
3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Landschutzgebiet (§ 15 LNatSchG)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 9 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)



Text (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6, § 4 BauNVO, § 20 Abs. 3 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

1.1 Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 werden nicht zugelassen.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist abweichend von der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses ausschließlich für Stellplätze, Garagen, Keller, technische Anlagen sowie als Gebäudezugang genutzt wird. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind diese nicht mitzurechnen.
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Für untergeordnete Bauteile (wie Kelleraußentreppen, Vordächer) kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um bis zu 2,50 m zugelassen werden. Dies gilt nicht für die westliche Baugrenze des WA 1.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO, § 84 LBO)

3.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze/ Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

3.2 Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GST WA 5) sind neben den Stellplätzen für das Teilgebiet WA 5 auch Stellplätze für Car-Sharing zulässig.

3.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für (Gemeinschafts-)Stellplätze sind nur offene Stellplätze zulässig. Überdachungen sind unzulässig.
- Grünfestsetzungen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen sind die bestehenden Laubbäume dauerhaft zu erhalten.

4.2 Als Ausgleich für die gefällten Bäume sind im Geltungsbereich dieses B-Plans 66 Bäume als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für den Ausgleich sind standortheimische Arten zu verwenden.

4.3 Pro angefangene 5 Pkw-Stellplätze ist innerhalb des jeweiligen Teilgebietes des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

4.4 Die festgesetzten zu erhaltenen und die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- Abgrabungen, Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf den Flächen für Aufschüttungen sind Auffüllungen von mehr als 1 m zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 84 LBO)

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäuden muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei erreichbar ausgeführt werden. Nebenanlagen wie Abfallbehälter, Fahrradstellplätze müssen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
- Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm sind oberhalb des 5. Geschosses an den Nordost- und Ostfassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden (vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes) der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tags und nachts nicht überschreiten.

- Stellplatzsatzung** (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1 Stellplatzsatzung)

Für das gesamte Plangebiet gelten die Regelungen für die Gebietszone II gemäß § 5 der Flensburger Stellplatzsatzung (11.05.2017).
- Aufhebung von Rechtsvorschriften**

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes „Schwarzental“ (Nr. 289) werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches folgende Satzungen aufgehoben:

Fluchtlinienplan Nr. 163 a

Der Plan umfasst das Gelände zwischen Waldstraße, Nordallee, Harrisleer Straße, Neustadt, Junkerhohweg und Düburer Straße. Der Plan ist seit dem 08.06.1954 rechtskräftig.
Fluchtlinienplan Nr. 219

Der Plan umfasst das Gebiet Neustadt / Apenrader Straße und ist seit dem 02.10.1961 rechtskräftig.
B-Plan Nr. 202 „Junkerhohweg/ Stiftstraße“

Ostlich des ehemaligen Bundeswehrendienstleistungszentrums ist der Großteil des Plangebiets durch Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 „Junkerhohweg/Stiftstraße“ überplant.
- Nachrichtliche Übernahme**

Der Geltungsbereich liegt voll umfänglich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Neustadt (Satzung vom 27.01.2000).
- Hinweise Baumschutz**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg
- Altabtragungen / Bodenverunreinigungen:**

Im Boden- und Altlastenkataster der Stadt Flensburg ist das folgende Grundstück aufgeführt: Neustadt 47 (Flur E48 Flurstücke 151,61,144,147)

Auf dem Grundstück wurde viele Jahrzehnte eine Färberei und chemische Reinigung betrieben. Infolgedessen kam es zu massiven Verunreinigungen von Boden und Grundwasser durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW). Seit einigen Jahren wird eine mikrobiologische Sanierung des CKW-Schadens durchgeführt. Auch nach Abschluss der Sanierung ist damit zu rechnen, dass Restbelastungen im Untergrund verbleiben. Bei künftigen Baumaßnahmen oder Umnutzungen sind diese auf die Untergrundverhältnisse abzustimmen. Es sind Arbeitsschutzmaßnahmen zu ergreifen und ggf. auch noch ergänzende Bodenuntersuchungen im Vorwege durchzuführen.
- Hinweis zu Kampfmitteln:**

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten zur Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landes kriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel einzuholen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):**
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Vor Beginn der Baumaßnahmen oder Fällungen sind für die Fledermäuse mindestens zehn selbstbestimmende Flachkästen an Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches in einer Höhe von ca. 2,50 m ohne Schädigung der Bäume zu befestigen und während der Baumaßnahme zu erhalten.
- Schaffung von Ersatzquartieren für Breitflügeliedermaus und Zwergfledermaus innerhalb des Geltungsbereiches für die Zeit nach den Baumaßnahmen durch Einbau von mindestens zehn selbstbestimmenden Flachkästen in Gebäudewänden. Die Mindesthöhe des Einbaus beträgt 2,50 m vorzugsweise mit der Ausrichtung in Richtung Südwest, Süd oder Südost.
- Schaffung von mindestens fünf Nisthilfen für Dohlen an den höheren Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches mit Ausrichtung in Richtung Südosten durch Einbau von sogenannten Einbausteinen und Vorwänden für Dohlen. Vorgeschlagen wird die Anbringung an geplanten Gebäuden im WA 4, WA 6 und WA 7.
- Minimierungsmaßnahmen:**
- Eingriffsfrist Grünflächen und Gehölze
- Zur Beseitigung von Vegetation (Bäumen, Büsche, Hecken) ist eine Frist zu beachten. Im LNatSchG SH (2016) wird eine Frist vom 1. März bis 30. September angegeben. Abweichungen von der Frist für zulässige Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde.
- Eingriffsfrist Brutvögel der Gehölze
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf Brutvögel sind Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.
- Gebäudeabbrüche
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für Brutvögel und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, insbesondere durch Totungen, hat in Bezug auf ein Gebäude brütende Vogelarten (wie Bachstelze, Feldsperling, Dohle, Silbermöwe) die Durchführung von Gebäudeabbrüchen und -umbauten außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 30. September zu erfolgen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für Breitflügeliedermaus und Zwergfledermaus hat die Durchführung von Gebäudeabbrüchen und -umbauten außerhalb der Aktivitätszeit vom 1. Dezember bis 28. Februar zu erfolgen.
- Minimierung der Beleuchtung
- Zur Erhaltung der Lebensraumqualitäten für nachtaktive Tiere wie Insekten und Fledermäuse ist die Beleuchtung im Bereich des Landschaftsschutzgebietes und des Spielplatzes durch die Anzahl der Leuchten, sowie die Beleuchtungsdauer an der neuen Bebauung auf ein absolut notwendiges Maß zu minimieren. Die verwendeten Leuchtmittel sollten in Bereichen mit Außenwirkung insektenfreundlich sein.
- Zugrundeliegende Vorschriften**
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Technischen Rathaus Flensburg, Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz, Stadt- und Landschaftsplanung, Am Pferdewasser 14, 24931 Flensburg eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 19.11.2015 bzw. 13.10.2016.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine Umweltprüfung vorgenommen wird, erfolgte am 21.10.2016 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 13.05.2017 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 23.05.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 11.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.07.2017 bis zum 08.09.2017 montags bis freitags mindestens von 8 bis 16 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 21.07.2017 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 14.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 30.11.2017

i.A.

Gez. Carsten Barz L.S.

Der katastermäßige Bestand am 28.11.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 01.12.2017

Gez. Harald Volges L.S.

Katasteramt

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.11.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan am 09.11.2017 beschlossen und die Begründung gebilligt.

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

Flensburg, den 04.12.2017

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 08.12.2017 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, Einwahlschadungsansprüche 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 09.12.2017 in Kraft getreten.

Flensburg, den 11.12.2017

i.A.

Gez. Carsten Barz L.S.

Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: der Harrisleer Straße,
- im Osten: der Straße Neustadt, Junkerhohweg, Stiftstraße,
- im Süden: dem Jens - Due - Weg und
- im Westen: der Eckenerstraße.

Satzung der Stadt Flensburg über den Bebauungsplan "Schwarzental" (Nr. 289)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 09.11.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Schwarzental" (Nr. 289), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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).

M = 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50

Stand 12.10.2017