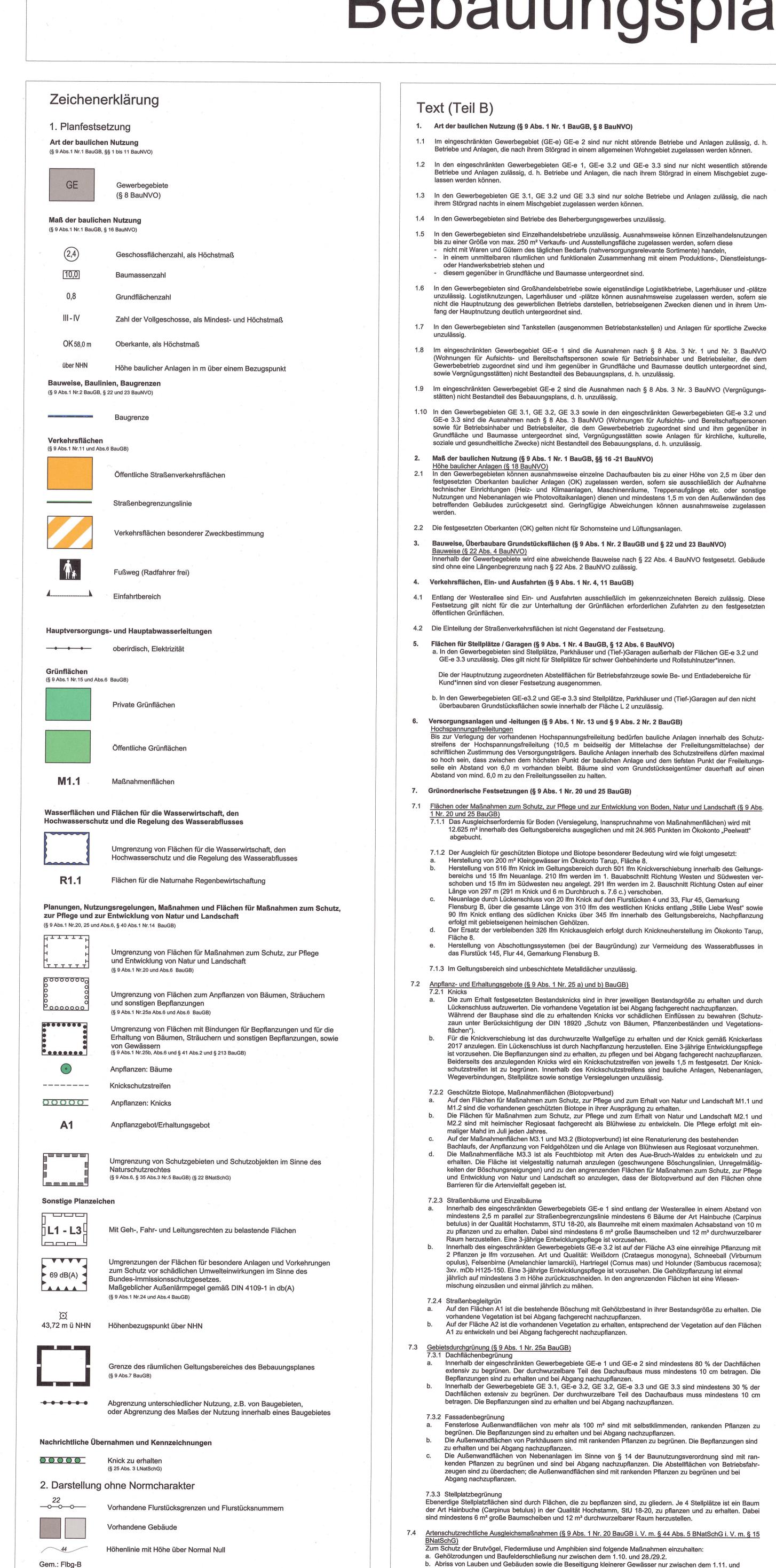
Stadt Flensburg

Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Westerallee" (Nr. 311)



Flur: 44 Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

----- Innere Aufteilung der Verkehrsflächen

Gemarkungsgrenze

Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden können.

bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zugelassen werden, sofern diese

nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) handeln,

ihrem Störgrad nachts in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig.

soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig.

oder Handwerksbetrieb stehen und

fang der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind.

stätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig.

sind ohne eine Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Kund*innen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Abstand von mind. 6,0 m zu den Freileitungsseilen zu halten.

erfolgt mit gebietseigenen heimischen Gehölzen.

das Flurstück 145, Flur 44, Gemarkung Flensburg B.

Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

7.2.2 Geschützte Biotope, Maßnahmenflächen (Biotopverbund)

maliger Mahd im Juli jeden Jahres.

Barrieren für die Artenvielfalt gegeben ist.

mischung einzusäen und einmal jährlich zu mähen.

7.2.3 Straßenbäume und Einzelbäume

Herstellung von 200 m² Kleingewässer im Ökokonto Tarup, Fläche 8.

Länge von 297 m (291 m Knick und 6 m Durchbruch s. 7.6 c.) verschoben.

Wegeverbindungen, Stellplätze sowie sonstige Versiegelungen unzulässig.

M1.2 sind die vorhandenen geschützten Biotope in ihrer Ausprägung zu erhalten.

Raum herzustellen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist vorzusehen.

vorhandene Vegetation ist bei Abgang fachgerecht nachzupflanzen.

A1 zu entwickeln und bei Abgang fachgerecht nachzupflanzen.

Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

28./29.2. mit Beauftragung einer biologischen Baubegleitung.

zur Vermeidung der Abwanderung des Kammmolchs aus M1.2.

Abgang nachzupflanzen.

verpflanzt, H 60-80.

betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Fläche L 2 unzulässig.

Betriebe und Anlagen zulässig, d. h. Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zuge-

in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungs-

unzulässig. Logistiknutzungen, Lagerhäuser und -plätze können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie

nicht die Hauptnutzung des gewerblichen Betriebs darstellen, betriebseigenen Zwecken dienen und in ihrem Um-

(Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem

Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind,

GE-e 3.3 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in

festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) zugelassen werden, sofern sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (Heiz- und Klimaanlagen, Maschinenräume, Treppenaufgänge etc. oder sonstige

Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen) dienen und mindestens 1,5 m von den Außenwänden des

betreffenden Gebäudes zurückgesetzt sind. Geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen

Innerhalb der Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude

Festsetzung gilt nicht für die zur Unterhaltung der Grünflächen erforderlichen Zufahrten zu den festgesetzten

a. In den Gewerbegebieten sind Stellplätze, Parkhäuser und (Tief-)Garagen außerhalb der Flächen GE-e 3.2 und GE-e 3.3 unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzer*innen.

Die der Hauptnutzung zugeordneten Abstellflächen für Betriebsfahrzeuge sowie Be- und Entladebereiche für

b. In den Gewerbegebieten GE-e3.2 und GE-e 3.3 sind Stellplätze, Parkhäuser und (Tief-)Garagen auf den nicht

Bis zur Verlegung der vorhandenen Hochspannungsfreileitung bedürfen bauliche Anlagen innerhalb des Schutz-

streifens der Hochspannungsfreileitung (10,5 m beidseitig der Mittelachse der Freileitungsmittelachse) der

schriftlichen Zustimmung des Versorgungsträgers. Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens dürfen maximal

so hoch sein, dass zwischen dem höchsten Punkt der baulichen Anlage und dem tiefsten Punkt der Freileitungs-

seile ein Abstand von 6,0 m vorhanden bleibt. Bäume sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft auf einen

1 Das Ausgleichserfordernis für Boden (Versiegelung, Inanspruchnahme von Maßnahmenflächen) wird mit 12.625 m² innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen und mit 24.965 Punkten im Ökokonto "Peelwatt"

Herstellung von 516 lfm Knick im Geltungsbereich durch 501 lfm Knickverschiebung innerhalb des Geltungs-

bereichs und 15 lfm Neuanlage. 210 lfm werden im 1. Bauabschnitt Richtung Westen und Südwesten ver-

schoben und 15 lfm im Südwesten neu angelegt. 291 lfm werden im 2. Bauschnitt Richtung Osten auf einer

Flensburg B, über die gesamte Länge von 310 lfm des westlichen Knicks entlang "Stille Liebe West" sowie

90 lfm Knick entlang des südlichen Knicks über 345 lfm innerhalb des Geltungsbereichs, Nachpflanzung

Der Ersatz der verbleibenden 326 Ifm Knickausgleich erfolgt durch Knickneuherstellung im Ökokonto Tarup,

Herstellung von Abschottungssystemen (bei der Baugründung) zur Vermeidung des Wasserabflusses in

Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsknicks sind in ihrer jeweiligen Bestandsgröße zu erhalten und durch

Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Knicks vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (Schutz-

zaun unter Berücksichtigung der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetations-

Für die Knickverschiebung ist das durchwurzelte Wallgefüge zu erhalten und der Knick gemäß Knickerlass 2017 anzulegen. Ein Lückenschluss ist durch Nachpflanzung herzustellen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege

ist vorzusehen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang fachgerecht nachzupflanzen.

Beiderseits des anzulegenden Knicks wird ein Knickschutzstreifen von jeweils 1,5 m festgesetzt. Der Knick-

schutzstreifen ist zu begrünen. Innerhalb des Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen,

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft M1.1 und

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft M2.1 und

M2.2 sind mit heimischer Regiosaat fachgerecht als Blühwiese zu entwickeln. Die Pflege erfolgt mit ein-

Bachlaufs, der Anpflanzung von Feldgehölzen und die Anlage von Blühwiesen aus Regiosaat vorzunehmen.

Die Maßnahmenfläche M3.3 ist als Feuchtbiotop mit Arten des Aue-Bruch-Waldes zu entwickeln und zu

erhalten. Die Fläche ist vielgestaltig naturnah anzulegen (geschwungene Böschungslinien, Unregelmäßig-

keiten der Böschungsneigungen) und zu den angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und Entwicklung von Natur und Landschaft so anzulegen, dass der Biotopverbund auf den Flächen ohne

mindestens 2,5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 6 Bäume der Art Hainbuche (Carpinus

betulus) in der Qualität Hochstamm, STU 18-20, als Baumreihe mit einem maximalen Achsabstand von 10 m

zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 6 m² große Baumscheiben und 12 m³ durchwurzelbarer

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GE-e 3.2 ist auf der Fläche A3 eine einreihige Pflanzung mit

2 Pflanzen je lfm vorzusehen. Art und Qualität: Weißdorn (Crataegus monogyna), Schneeball (Virburnum

opulus), Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Hartriegel (Cornus mas) und Holunder (Sambucus racemosa);

3xv. mDb H125-150. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist vorzusehen. Die Gehölzpflanzung ist einmal

jährlich auf mindestens 3 m Höhe zurückzuschneiden. In den angrenzenden Flächen ist eine Wiesen-

a. Auf den Flächen A1 ist die bestehende Böschung mit Gehölzbestand in ihrer Bestandsgröße zu erhalten. Die

Auf der Fläche A2 ist die vorhandenen Vegetation zu erhalten, entsprechend der Vegetation auf den Flächen

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GE-e 1 und GE-e 2 sind mindestens 80 % der Dachflächen

extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 3.1, GE-e 3.2, GE 3.2, GE-e 3.3 und GE 3.3 sind mindestens 30 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm

Fensterlose Außenwandflächen von mehr als 100 m² sind mit selbstklimmenden, rankenden Pflanzen zu

Die Außenwandflächen von Parkhäusern sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind

Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sind mit ran-

zeugen sind zu überdachen; die Außenwandflächen sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen und bei

c. Lückenschluss der festgesetzten Knicks mit Sträuchern gebietseigener Arten gemäß Knickerlass 2017, 3 x

d. Es sind 30 Nistkästen für Kleinmeisen, Sperlinge, Nischenbrüter und Halbhöhlenbrüter anzubringen und funk-

e. Herstellen eines Abschottungssystem durch PVC-Folie, Höhe über OK Boden 0,50 m, linear entlang der west-

lichen Verkehrs- und Bauflächendarstellungen von Mai bis Juli ein Jahr vor Beginn der Erschließungsarbeiten

kenden Pflanzen zu begrünen und sind bei Abgang nachzupflanzen. Die Abstellflächen von Betriebsfahr-

Auf der Maßnahmenflächen M3.1 und M3.2 (Biotopverbund) ist eine Renaturierung des bestehenden

Lückenschluss aufzuwerten. Die vorhandene Vegetation ist bei Abgang fachgerecht nachzupflanzen.

Neuanlage durch Lückenschluss von 20 lfm Knick auf den Flurstücken 4 und 33, Flur 45, Gemarkung

7.1.2 Der Ausgleich für geschützten Biotope und Biotope besonderer Bedeutung wird wie folgt umgesetzt:

Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle,

f. Naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebecken R1.1, R1.2, R2, R3.1, R3.2 und R3.3 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.6 b. sowie der Maßnahmenfläche M3.3 gemäß textlicher Festsetzung 7.2.2 d. zur Sicherung zusätz- lichen Lebensraums für den Kammmolch. g. Bauabschnittbezogene, zeitversetzte Knickverschiebung zur Erhaltung des Lebensraums für Vogelarten. In der mit WF bezeichneten Fläche sind die Uferzonen und Böschungsbereiche des Thomas-Lorck-Bachs naturnah umzugestalten. Der naturnahe Zustand des Fließgewässers und seiner Randbereiche ist dauerhaft zu sichern. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ergänzen. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. Nr. 20 a. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Regenbewirtschaftung" (R1.1, R1.2, R2 und R3.1, R3.2, R3.3) sind naturnah herzustellen und zu erhalten. b. Die Flächen R1.1, R1.2 und R2 sind naturnah und vielgestaltig auszuführen (geschwungene Böschungslinien, Unregelmäßigkeiten der Böschungsneigungen) und zu den angrenzenden Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft so anzulegen, dass der Biotopyerbund auf den Flächen ohne Barrieren für die Artenvielfalt gegeben ist. c. Der neu anzulegende Knick entlang der östlichen Grenze der Gewerbegebiete GE-e 2 und GE 3 kann auf einer Länge von insgesamt 6 m unterbrochen werden, um den Abfluss des Regenwassers in die Fläche "Naturnahe Regenbewirtschaftung" R2 zu gewährleisten. 8. Regenwasserbewirtschaftung 8.1 Das innerhalb der Planstraße sowie der westlich daran angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg (Radfahrer frei)" anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu sammeln, abzuführen und durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung vor Ort zu versickern. 8.2 Das innerhalb der Gewerbegebiete anfallende Niederschlagswasser ist im Einzelnen wie folgt zu bewirtschaften: a. Das Niederschlagswasser aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e 1 ist oberirdisch in die auf der westlich angrenzenden Fläche R1.1 und/oder in die auf der südlich angrenzenden Fläche R1.2 herzustellende, naturnah gestaltete Retentionsanlage abzuleiten. b. Das Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet GE-e 2 ist oberirdisch in die auf der östlich angrenzenden Fläche R2 herzustellende, naturnah gestaltete Retentionsanlage mit Überlauf zum Thomas-Lorck-Bach (Fläche WF) und zur Fläche M3.3 abzuleiten c. Im Gewerbegebiet GE 3.1 ist das anfallende Niederschlagswasser in einem unterirdischen oder oberflächennahen Speicher zu sammeln, rückzuhalten und über die Fläche R 3.1 gedrosselt in die öffentliche Regenkanalid. Das Niederschlagswasser aus den Gewerbegebieten GE-e 3,2 und GE 3,2 ist oberirdisch in die auf den südlich angrenzenden Flächen R3.2/R3.3 und/oder in die auf der östlich angrenzenden R2 herzustellende, naturnah gestaltete Retentionsanlage mit Überlauf zum Thomas-Lorck-Bach (Fläche WF) und zur Fläche M3.3 abzue. Das Niederschlagswasser aus den Gewerbegebieten GE-e 3.3 und GE 3.3 ist oberirdisch in die auf der östlich angrenzenden Fläche R2 und/oder die auf der südlich angrenzenden R3.2/R3.3 herzustellende, naturnah gestaltete Retentionsanlage mit Überlauf zum Thomas-Lorck-Bach (Fläche WF) und zur Fläche M3.3 abzuleiten. Schutz vor Außenlärm a. In den Gewerbegebieten ist zum Schutz vor Außenlärm die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise" zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der für schutzbedürftige Räume zu Grunde zu legende maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 ist in Teil A zeichnerisch festgesetzt. b. Schlafräume sind, sofern die Belüftung nicht durch andere, gemäß den Regeln der Landesbauordnung zulässige Maßnahmen sichergestellt werden kann, mit gemäß DIN 4109:2018 geeigneten schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten c. Sonstige schutzbedürftige Räume mit Fenstern an Fassaden, an denen ein maßgeblicher Außenlärmpegel von La, res = 70 dB(A) überschritten wird, sind, sofern die Belüftung nicht durch andere, gemäß den Regeln der Landesbauordnung zulässige Maßnahmen sichergestellt werden kann, mit gemäß DIN 4109:2018 geeigneten schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten. 10. Erneuerbare Energien Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 50 % der Dachflächen für die Installation von Photovoltaikanlagen zu nutzen. Alternativ können Fassadenflächen für Installation von Photovoltaikanlagen in gleichem Umfang 11.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) a. Die Flächen L1 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Flensburg für die Pflege der öffentlichen Grünflächen zu belaster b. Die Fläche L2 ist zwischen der Planstraße und der östlichen Grenze des Flurstücks 1, Flur 44, Gemarkung Flensburg-C, in einer Breite von 5,0 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Benutzer-*innen und Besucher*innen des Flurstücks 2, Flur 44, Gemarkung Flensburg-C, sowie der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten. c. Die Flächen L3 sind bis zu einer Verlegung der vorhandenen Hochspannungsfreileitung mit einem Geh-,Fahrund Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Flensburg zu belasten. Bis zur Verlegung der vorhandenen Hochspannungsfreileitung dürfen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Flächen L3 nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Flächen L3 sind bauliche Anlagen bis zur Verlegung der vorhandenen Hochspannungsfreileitung nur ausnahmsweise zulässig, sofern die Belange des Unternehmensträgers 11.2 Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) uf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der südlichen und östlichen Grenze des GE-e2, GE-e 3.3 und GE 3.3 sowie entlang der südlichen und westlichen Grenze des GE-e 2 sind Einfriedungen nicht zulässig. 12. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO) a. In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m (Höhe der Werbeanlage) direkt am Gebäude zulässig. Die horizontale Ausdehnung dieser Werbeanlagen darf nicht mehr als ein Viertel der Länge der betreffenden Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude. Die Ausrichtung der Werbeanlagen ist nur in Richtung der Westerallee, sowie der Planstraße zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten. b. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Grundstück eine freistehende, unbeleuchtete Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 2,0 m² auf jeweils bis zu 2 Seiten zulässig. Fahnenmasten sind nur unbeleuchtet und mit innenliegendem Seilzug innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 8,0 m (bezogen auf Erdgeschossfußboden des Baukörpers) zulässig. Es sind max. 3 Fahnenmasten pro Grundstück zulässig. d. Im Gewerbegebiet GE-e 1 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Kreuzungsbereich Westerallee / Planstraße (in einem Abstand von bis zu 50 m von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Westerallee) die Aufstellung eines Sammelwerbeträgers (Höhe max. 6,0 m, bezogen auf das Niveau des mittleren Erschließungsabschnitts, Breite max. 3,0 m) mit Hinweisschildern (Logos) beidseitig zulässig. § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) ist zu beachten. e. Innerhalb der Knickschutzstreifen sind Werbeanlagen unzulässig. f. Es sind nur direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte 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 oder Lichtintensität wechselt). Ebenfalls unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z. B. auf Schienen oder sich drehend). Lichtprojektionen auf oder am Gebäude, in Schaufenster, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem in den Luftraum abstrahlende Lichtund Laserstrahlen sind unzulässig. g. Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen. h. Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubi. Es sind Leuchtmittel mit für Insekten, Vögel und Fledermäusen wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelblichem Licht oder LED-Lampen mit warm-neutralweißem Licht. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60° verwendet werden. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr entstehen. Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand und zur Landschaft hin abzuschirmen. Eine Lichtabstrahlung nach oben ist nicht zulässig. on den Außenwänden, Dächern und Photovoltaikanlagen dürfen keine störenden Blendwirkungen auf die Umgebung und auf umliegende Straßen ausgehen. Standplätze von Containern und Müllbehältern sowie zur Warenlagerung sind durch Wände oder Anpflanzungen gegenüber öffentlichen Flächen abzuschirmen. 12.4 Beschaffenheit von PKW-Stellplätzen und Fahrrad-Abstellplätzen In den Gewerbegebieten sind offene PKW-Stellplätze (mit Ausnahme der barrierefreien Stellplätze) und offene Fahrrad-Abstellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und 12.5 <u>Barrierefreie Gestaltung</u> Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden. Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen 13. Aufhebung von Rechtsvorschriften Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauNVO) Die Bebauung oder sonstige Nutzungen in unmittelbarer Nähe von Abflugfeuern, sowie die Einrichtung von Reklamebeleuchtungen im beschränkten Bauschutzbereich und den Anflugsektoren bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der Luftaufsichtsstelle des Verkehrslandeplatzes Flensburg-Schäferhaus. Bei der Prüfung von Bauanträgen sind entsprechende §§ des LuftVG (Luftverkehrsgesetz) und die Hinweise des Ministers für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein in der Bauhöhenfestlegung nach § 13 LuftVG für Geländeteile der Randgemeinden des Flugplatzes Flensburg-Schäferhaus vom 31.01.1979 zu beachten (siehe beiliegender Bauhöhenplan für den beschränkten Bauschutzbereich und die Anflugsektoren des Verkehrslandeplatzes Flensburg-Schäferhaus; Stand: 12.03.2012). Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein (KampfmV SH) ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten zur Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel einzuholen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumungsdienst in Verbindung setzen, damit Sondierund Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können. Archäologisches Interessensgebiet / Denkmalschutz e überplante Fläche liegt zum großen Teil in einem archäologischen Interessensgebiet. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher der Genehmigung des Archäologischen Landesamts. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Bei der Ansiedlung von gewerblichen Anlagen ist die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm" (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) anzuwenden und die schalltechnischen Anfor-Für die Berechnung der Raumaufhellung und der Blendwirkung ist die "Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) anzuwenden.

Zum Schutz des Bodens haben Maßnahmen gemäß § 202 BauGB, DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen. Ein Boden-

managementkonzept ist vor Beginn der Baumaßnahme zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde in

Die DIN 18005 und die DIN4109 (Schallschutz), die DIN 18920 und die DIN 18915 (Vegetationsflächen) sowie die DIN

19639 und DIN 19731 (Bodenschutz) werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht





Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 30.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.10.2021 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 14.09.2022

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 23.11.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 10.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung und Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung war in der Zeit vom 23.10.2023 bis zum 01.12.2023 veröffentlicht und lagen montags bis freitags mindestens von 8 bis 15.30 Uhr, donnerstags bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich aus. Die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden kön-nen, in den Flensburger Tageszeitungen am 13.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszu-

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

legenden Unterlagen wurden unter www.flensburg.de ins Internet eingestellt.

Flensburg, den 24.02.2025

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

Flensburg, den 25 . 02 . 2025



sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.12.2024 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird

Flensburg, den 3.03.20



Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Internetadresse der Stadt Flensburg und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14 .03 . 💯 .5 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 <u>A.S. .03</u> . <u>20 2.</u> in Kraft getreten. Flensburg, den 47.03. 2025



Das Plangebiet liegt zwischen:

der Westerallee,

der B 200 (Westumgehung)

dem Wittenberger Weg

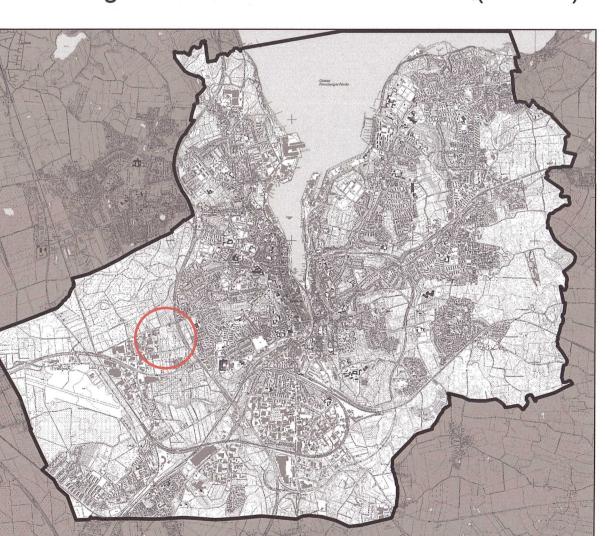
den östlichen Grundstücksgrenzen des Gewerbegebietes Westerallee

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 86 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung am 12.12.2024 folgende Satzung den Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Westerallee" (Nr. 311), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

Satzung der

über den Bebauungsplar

"Gewerbegebiet südlich der Westerallee" (Nr. 311)



Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. 2023, S. 176).

