

# Stadt Flensburg

## 3. Änderung des Bebauungsplanes "Johannismühle" (Nr. 37)

### Zeichenerklärung

#### 1. Planfestsetzung

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

- MU** Urbane Gebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 0,6** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH max. 55,00 m** Firsthöhe, als Höchstmaß
- über NN** Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

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

- Baugrenze**
- Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 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)

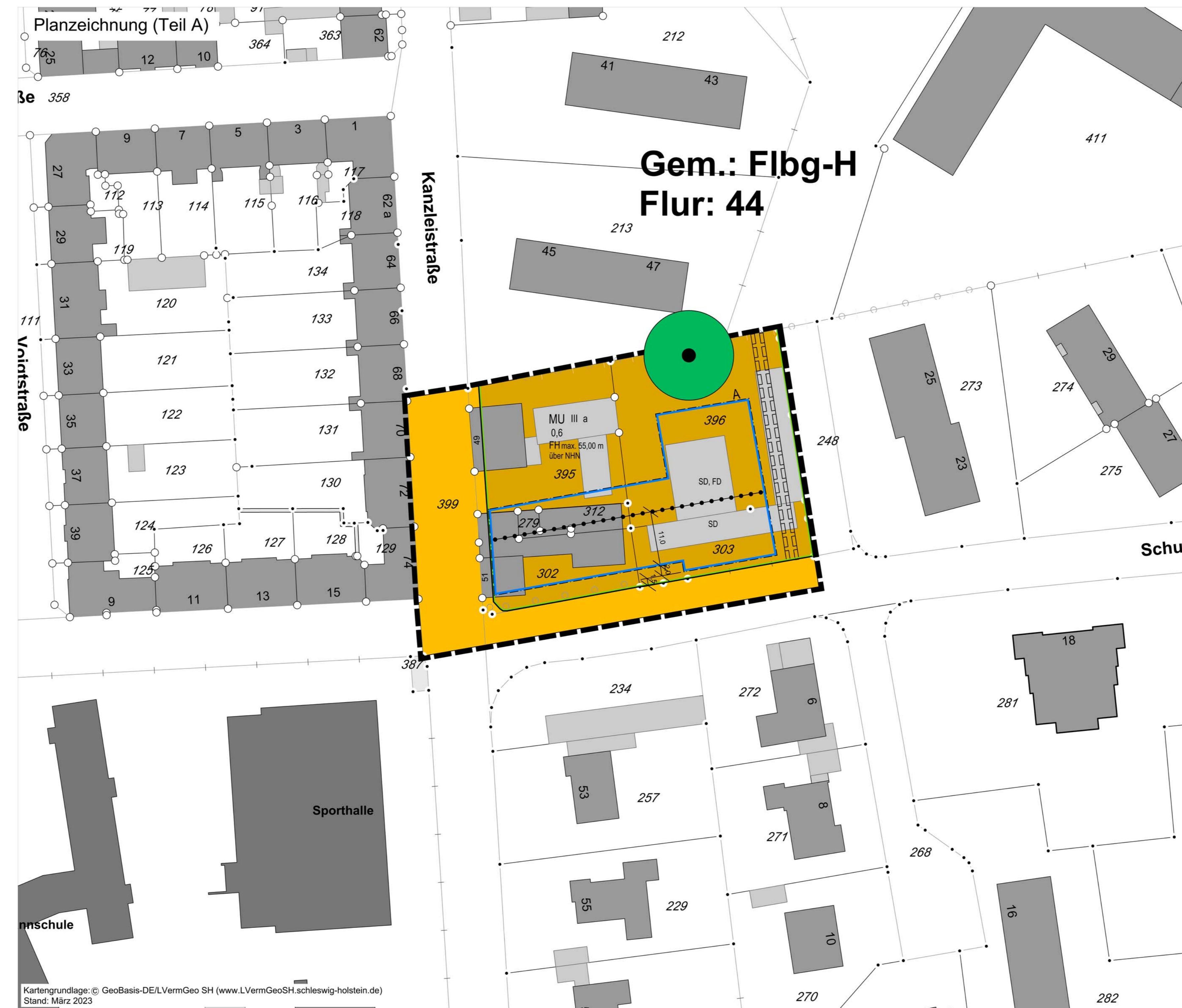
- Erhaltung: Bäume**

#### Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

#### 2. Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern
- Vorhandene Gebäude
- Höhenlinie mit Höhe über Normal Null



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)  
Stand: März 2023

### Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 6a BauNVO)**
    - Im urbanen Gebiet (MU) sind
      - Betriebe des Betriebszweiges (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
      - Ferienwohnungen (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 oder 4 BauNVO),
      - bordelartige Betriebe (inkl. der s.g. Wohnungsbordelle, Wohnungsprostitution) (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und
      - Fremdwerbung (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nicht zulässig.
    - Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d.h. unzulässig.
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**
    - Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten.
    - Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Balkone, Vordächer etc.), welche eine Gesamtlänge von ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront nicht überschreiten, um bis zu 1,0 m überschritten werden. Für die mit A gekennzeichnete Baugrenze gilt dies nur sofern der Erhalt des Baumes nicht gefährdet wird.
    - Als Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) kann zugelassen werden, dass die mit A gekennzeichnete Baugrenze um maximal 1 m Richtung Norden überschritten wird, sofern der Erhalt des Baumes nicht gefährdet wird.
  - Verkehrsräume sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 12 BauNVO)**
    - Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Stellplätze für Fahrräder) sind mit einem versickerungsfähigen Belag (z.B. wassergebundene Decken, Plaster mit Rasterlagen und Schottersteinen) zu versehen. Hiervon ausgenommen sind die notwendigen barrierefreien Stellplätze.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
    - Parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein mindestens 2,50 m breites Gehrecht zugunsten der Anlieger Schulze-Delitzsch-Straße 21, 21a und 21b festgesetzt. Das Gehrecht kann bis zu 5,50 m westlich oder östlich in seiner Lage verschoben werden.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - Im urbanen Gebiet (MU) ist als Maßnahme zum Schutz der Natur das auf den Grundstücken anfallende, nicht genutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Verdunstung und zur Verickerung zu bringen.
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
    - Im urbanen Gebiet (MU) müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen gemäß DIN 1986-100 mit einer Mindest-Aufbaudicke von 10 cm und einem mittleren Abflussbewert  $c_w$  von 0,2 oder weniger (entsprechend einer Abflussreduzierung von mind. 80%) extensiv begrünt sein. Ausnahmsweise können die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Wintergärten) hiervon ausgenommen werden. Ebenfalls ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen oder Balkone hergestellt werden.
    - Zur Gliederung und Gestaltung der Stellplatzanlagen ist auf diesen Flächen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, StU 16-18) mit einer Baumschale von mindestens einer Stellplatzgröße (12,5 m<sup>2</sup>) je angefangene vier Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wenn die Stellplatzanlage als Garagen, Carports oder überdachte Stellplatzanlage errichtet wird oder die Anzahl, der zusammenhängenden Stellplätze 12 oder weniger beträgt, können die Bäume ausnahmsweise auf einer direkt angrenzenden Grünfläche gepflanzt werden.
  - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
    - Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahmen ist er gemäß den Bestimmungen der DIN 18202 zu schützen.
    - Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
  - Artschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 NatSchG)**
    - Als Ausgleich für den Quartierverlust sind für Zwerg-, Mücken- und Rauhaufiedermaus 12 geeignete Sommerquartier-Kästen in vier Ser-Gruppen oder drei Vier-Gruppen zu montieren.
  - Maßnahmen zur Vermeidung artschutzrechtlicher Verbodbestände (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG)**
    - Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar durchzuführen. Werden die Quartiere in dem angegebenen Zeitraum unbrauchbar gemacht (z.B. durch Rückbau, Verschluss, Vernägen etc.), sind die Arbeiten anschließend ohne zeitliche Befristung möglich.
    - Da ganzjährig eine Anwesenheit von einzelnen Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind die Bauarbeiten möglichst umschicht durchzuführen. Bei Fledermausfunden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
    - Zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln sind Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Soweit eine aktuelle Kontrolle durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung einen Besatz mit Brutvögeln nachweislich ausschließt, sind Abbruchmaßnahmen auch außerhalb des o.g. Zeitraums möglich.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**
  - In der mit ausschließlich SD bezeichneten Fläche sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen. Flächdächer oder flach geneigte Dächer sind nur untergeordnet in Kombination mit einem Satteldach zulässig. Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten) sind hiervon ausgenommen.
  - Die Dächer von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen nach § 12 BauNVO sind entsprechend Nr. 6.1 zu begrünen. Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 20°.
  - Der Zugang zu öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäuden muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei erreichbar ausgeführt werden.
  - Nebenanlagen wie Abfallbehälter und Fahrradstellplätze müssen barrierefrei erreichbar sein.
  - Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung bis zur Traufhöhe zulässig. Sie sind in Form von Schriftdrucken, Firmenlogos oder Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Es sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen, Lichtprojektionen auf oder am Gebäude, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, ausserhalb in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig. Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).
  - Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirksamem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Naturstrahlungs-Niederdrucklampen mit monochrom gelbem Licht oder LED-Lampen mit warm-weißem Licht. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60 °C verwendet werden. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr entstehen. Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand hin abzuschirmen.
  - Unbebaute oder nicht anderweitig zulässig genutzte Flächen sind wasser- und windabweisend zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächenhafte Stein-, Kies- und Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.
  - Müllabnahmepunkte sind mit Hecken oder Ranken zu begrünen.
- Aufhebung von Rechtsvorschriften**
  - Innerhalb des Geltungsbereichs wird der Bebauungsplan „Johannismühle“ (Nr. 37, 1. Änderung), rechtskräftig seit 13.01.1973, aufgehoben.

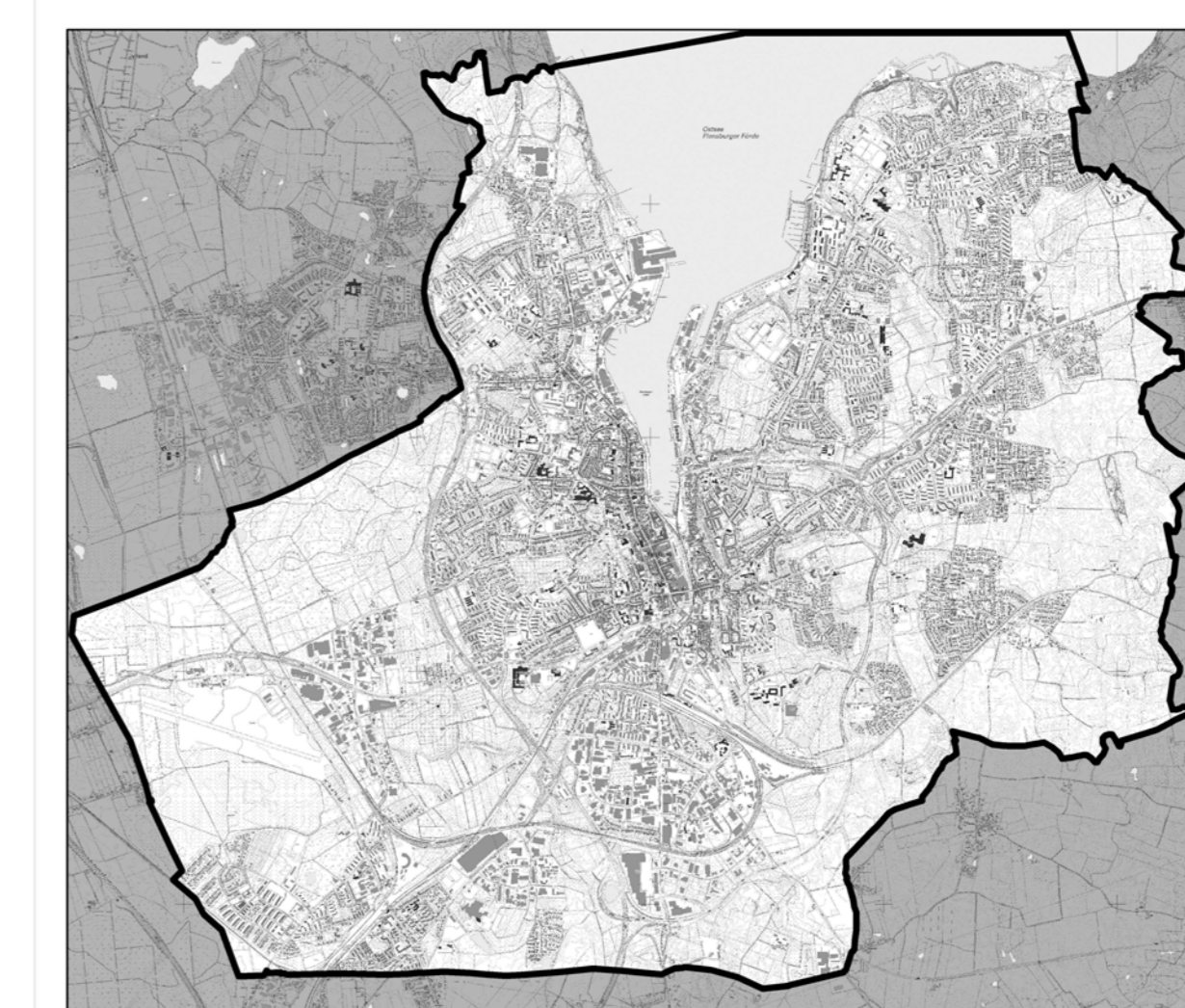
Hinweise:  
Die DIN-Normen 18202 und 1986-100 werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

### Das Plangebiet liegt:

Auf den Grundstücken Kanzleistraße 49 und 51, mit den dazugehörigen Garagenhöfen sowie den davorliegenden Verkehrsflächen (Kanzleistraße und Straßennette Schulze-Delitzsch-Straße).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am folgende Sitzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Johannismühle" (Nr. 37), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Satzung der Stadt Flensburg über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Johannismühle" (Nr. 37)

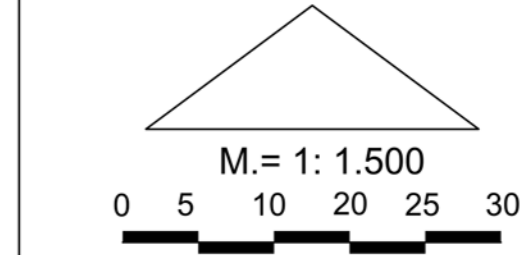


Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902)

UNVERBINDLICH

Dieser Bebauungsplan ist ein Entwurf, der sich im Aufstellungsverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch befindet und dessen Inhalt sich im weiteren Verfahren noch ändern kann. Eine Vervielfältigung des Planes ist unzulässig.

Entwurf



Stand 25.08.2023