

# Stadt Flensburg

## 5. Änderung des Bebauungsplanes "Twedter Plack" (Nr. 122)

### Zeichenerklärung

#### 1. Planfestsetzungen

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

**MU** Urbane Gebiete  
(§ 16 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

0,3 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

Baugrenze

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

**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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

Erhaltung Hecken

Erhaltung Bäume

Naturdenkmal

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

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

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

Sonstige zeichnerische Darstellungen

SD Satteldach

A-C Zuordnungs-Buchstabe für textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7.3

#### 2. Darstellung ohne Normcharakter

236 Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

Vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

Gem.: Fibg-L Flur 52 Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

Gemarkungsgrenze



### Text Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB sowie § 6a BauNVO)**
  - Im Urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur mit ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*
- Antiquitäten	- Apotheken/Pharmaziewaren
- Augenoptik	- Drogerieware und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kurzschwehren)	- Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)
- Bücher	- (Schnitt-)Blumen
- Elektroliefergeräte	- Zeitschriften
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	- gleichzeitlich auch zentrenrelevant
- Glas/Porzellan/Keramik	
- Haushaltstextilien (Haus-/Bet-/Tischwäsche)	
- Haushaltshilfsgegenstände	
- Kurzwaren/Schneiderebedarf	
- Handarbeiten/Haushaltsdickdosen sowie Meteware für Bekleidungs- und Wäsche	
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	
- Musikinstrumente und Musikalien	
- Neue Medien/Unterhaltungs-elektronik (inkl. Bild- und Tonträger)	
- Parfümenseite	
- Schreib- und Papierwaren, Schuk- u. Schuk- u. Büroartikel sowie Konstrukt- u. Bastelbedarf	
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	
- Spielwaren	
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)	
- Uhren und Schmuck	
- Wohnraumbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstge- weidliche Erzeugnisse	
  - Im Urbanen Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung auf den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche C zulässig; Anlagen für Fremdwerbung sind unzulässig.
  - Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergleichsgestalten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**

Im Urbanen Gebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO-Verordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, sofern mindestens 50 vom Hundert der Flächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geschottet, wasser- und luftdurchlässig, angelegt sind.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Im Urbanen Gebiet sind Garagen, Tiefgaragen und oberdeckte Stellplatzanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Gebietsstruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB**

Ebenenrige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbäum, STU 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheiben und 12 m<sup>2</sup> durchwurzelbarer Raum herzustellen.
  - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**
    - Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichwertiger Ersatz (Stammumfang mind. 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
    - Bei Abgang der Gehölze der Hecke, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
    - Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
    - Naturdenkmal Hofriede: Zum Schutz und zur langfristigen Sicherung der Hofriede (ND) ist für diesen Baum eine mindestens 50 m<sup>2</sup> große Baumscheibe anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Beschaffenheit von PKW-Stellplätzen**

Nicht oberdeckte Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit gewährleisten, mindestens Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig; hiervon ausgenommen sind die erforderlichen barrierefreien Stellplätze.
- Oberflächenwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)**

Das im Urbanen Gebiet anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern, sofern die vor Ort vorherrschenden Bodenverhältnisse dies zulassen. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Grundstück nicht zulassen (durch Bodengutachten zu belegen), sind für das anfallende Oberflächenwasser bauliche und technische Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem Grundstück vorzusehen.
- Sonstige Festsetzungen: Außenschankflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)**

Auf den privaten Grünflächen „Hausgärten“ ist innerhalb der Flächen A und B eine Nutzung als Außenschankfläche zulässig, sofern diese dem Nutzungszweck der im Urbanen Gebiet genehmigten Nutzungen dient und ihrer Eigenart nicht widerspricht. Eine Versickerung oder Teilversickerung der Außenschankflächen ist unzulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**
  - Bepflanzung von Nebenanlagen**

Die Dächer von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO, Garagen und oberdeckten Stellplätzen nach § 12 BauNVO sind zu mindestens 80 % zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Offenen Müllabnahmepätze sind mit Hecken oder Ranken zu begrünen.
  - Barrierefreie Gestaltung**

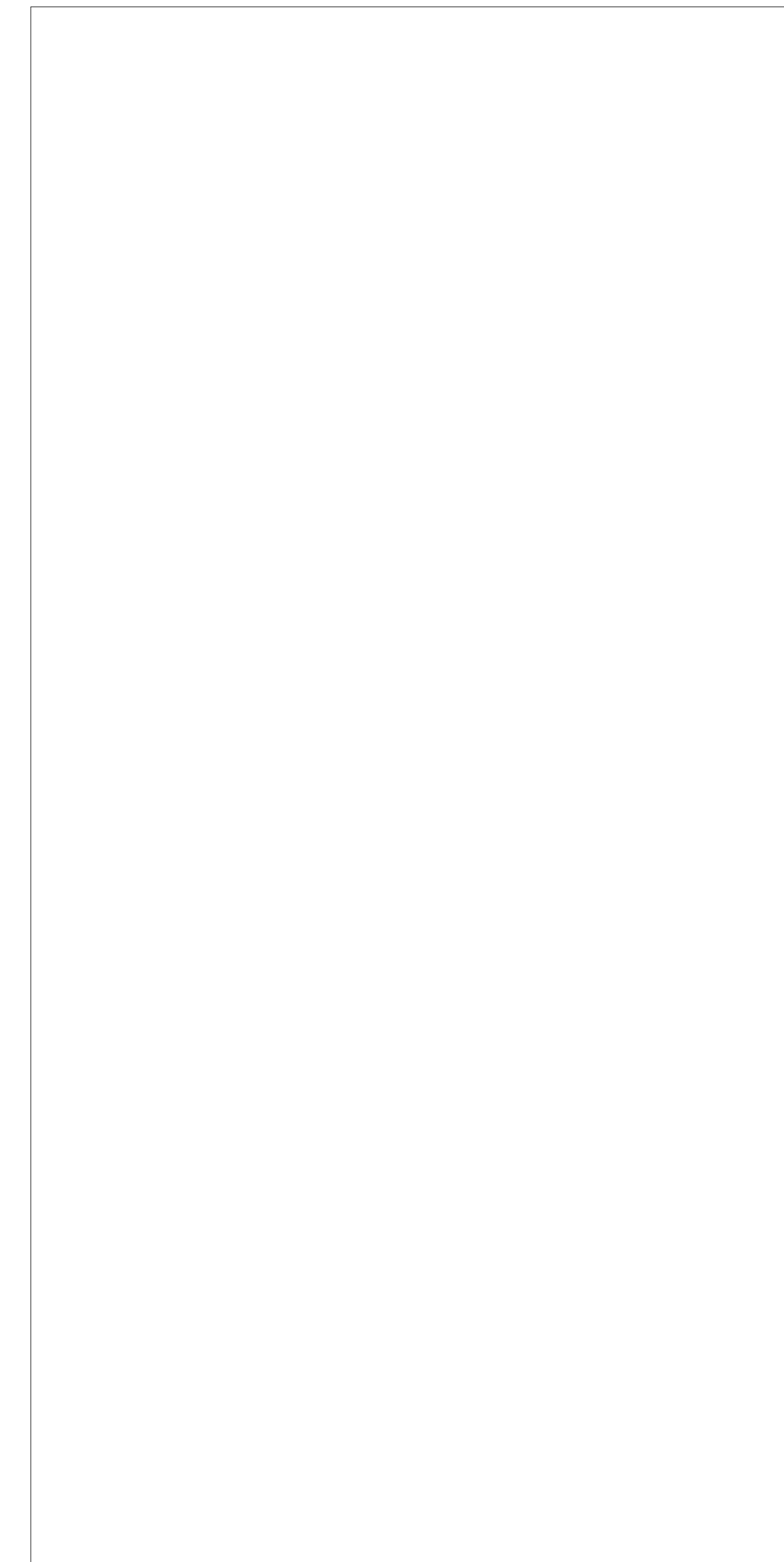
Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudedeingängen ist auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei auszuführen.

Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar sein.

- Werbeanlagen**
- Im Urbanen Gebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung an der Fassade unterhalb der Traufe des jeweiligen Gebäudes zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur innerhalb der Fläche C eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 1,5 m und mit einer Größe von max. 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb der Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.
- Fahnenmasten sind unzulässig.
- Es sind 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, Wendelanlagen, Leuchtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechsel). Ebenfalls unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z. B. auf Schienen oder sich drehend), Lichtprojektoren auf oder am Gebäude, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig. Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (städtische Leuchten).
- Beleuchtung**

Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelbem Licht oder LED-Lampen mit warm-neutralweißem 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 und zur Landschaft hin abzuschirmen.
- Dachform, Dachflächen**

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Twedter Plack“ (Nr. 122), rechtsverbindlich seit dem 12.05.1996, außer Kraft.

- Auf dem Grundstück Fördestraße 65 findet sich die denkmalrechtlich geschützte „Schlossmit Hofstelle Fördestraße 65“, zu der das „Angelteiler Bauernhaus“ (Einzeldenkmal), das Wirtschaftsgebäude (kein Einzeldenkmal) und die alte Hofriede (Naturdenkmal) zählen. Maßnahmen an oder in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).
- Die DIN-Norm 18920 wird im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.


Das Plangebiet ist:

- das Grundstück Fördestraße 65

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am ... folgende Satzung die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Twedter Plack" (Nr. 122), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

### Satzung der Stadt Flensburg

über die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Twedter Plack" (Nr. 122)

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. 1802).

UNVERBINDLICH

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

Entwurf

Maßstab 1 : 500

Stand 03.04.2023