Stadt Flensburg

6. 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 — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

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

(0,9) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,3 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK 60 m — Oberkante, als Höchstmaß in m über NHN

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

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 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)

A1 - A3 — Zuordnungsnummer

Sonstige Planzeichen

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

St — Stellplätze

TGa — Tiefgarage

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

SD — Satteldach

2. Darstellung ohne Normcharakter

198 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

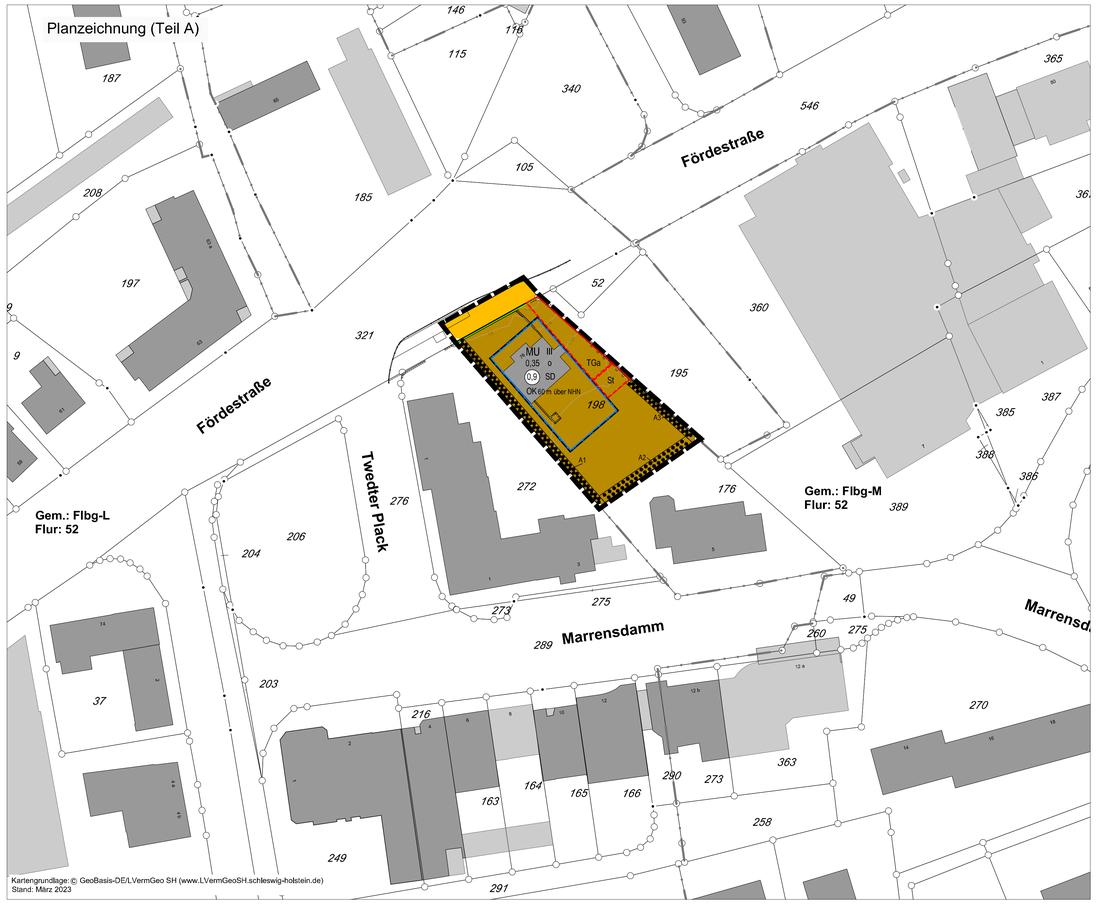
Vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

47 — Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

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

Gemarkungsgrenze

Planzeichnung (Teil A)



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

Text (Teil B)

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

1.1 Im Urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss und nur mit ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² zulässig.
Zentren- und nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*
- Antiquitäten	- Apotheken/Pharmazewaren
- Augenoptik	- Drogerieartikel und Kosmetika
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	(inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Briefmarken und Münzen	- Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)
- Bücher	- (Schnitt-)Blumen
- Elektrokleingeräte	- Zeitungen/Zeitschriften
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	* gleichzeitig auch zentrenrelevant
- Glas/Porzellan/Keramik	
- Haushaltswaren (Haus-/Bett-/Tischwäsche)	
- Hausrat/Haushaltsgegenstände	
- Kurzwaren/Stickereibedarf/Handarbeiten/Haushaltstextilien sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	
- Musikinstrumente und Musikalien	
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)	
- Parfümerieartikel	
- Schreib- und Papierwaren, Schul- u. Büroartikel sowie Künstler- u. Bastelbedarf	
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	
- Spielwaren	
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)	
- Uhren und Schmuck	
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse	

1.2 Im Urbanen Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen nicht zulässig.
1.3 Im Urbanen Gebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig; Anlagen für Fremdwerbung sind unzulässig.
1.4 Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)
Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) kann durch Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 und § 14 BauNVO)
3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen unzulässig; Zufahrten sind nur innerhalb der Fläche TGa, überdachte Stellplätze nur innerhalb der Fläche St zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit Behinderungen; diese sind im erforderlichen Umfang, mit Ausnahme der gemäß textlicher Festsetzung 3.2 definierten Flächen, allgemein zulässig.
3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO jedoch bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen
4.1 Gebietsdurchgrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind zu begrünen; die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind Wege und die Flächen für Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 3.2, Satz 2.
b) Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Baum, StU 18-20 cm, zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 6 m² große Baumscheiben und 12 m³ durchwurzelbarer Raum herzustellen.

4.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
a) Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung A1 sind entlang der Grundstücksgrenze die vorhandenen Gehölze zu erhalten und als durchgehender Gehölzstreifen zu entwickeln. Es ist eine Qualität von mind. 2 Pflanzen / lfm. herzustellen; zu verwenden sind heimische, standortgerechte Gehölze. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
b) Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung A2 ist die vorhandene Hainbuchenhecke (Carpinus betulus) zu erhalten und bei Abgang mit 2,5 Pflanzen / lfm. nachzupflanzen.
c) Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung A3 ist die vorhandenen Buchenhecke (Fagus sylvatica) zu erhalten und bei Abgang mit 2,5 Pflanzen / lfm. nachzupflanzen.

4.3 Beschaffenheit von PKW-Stellplätzen
Nicht überdachte Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze sind nur in wasser- und luft- durchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen barrierefreien Stellplätze.

5. Oberflächenwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)
Das auf den Baugrundstücken 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.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)
6.1 Begrünung von Nebenanlagen
a) Die Dächer von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätzen nach § 12 BauNVO sind zu mindestens 80 % zu begrünen. Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 20°. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
b) Offene Müllsammelplätze sind mit Hecken oder Ranken zu begrünen.

6.2 Barrierefreie Gestaltung
a) Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen ist auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei auszuführen.
b) Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar sein.

6.3 Werbeanlagen
a) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur an der Fassade im Erdgeschossbereich des Hauptgebäudes zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 1 m nicht überschreiten und max. ein Drittel der jeweiligen Erdgeschossfassade einnehmen.
b) Fahnenmasten sind unzulässig.
c) 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, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig. Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).

6.4 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 gelblichem 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.

6.5 Nicht überbaute Flächen
Unbebaute oder nicht anderweitig zulässig genutzte Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

6.6 Dachform, Dachflächen
a) Im Urbanen Gebiet sind die Dächer als Satteldächer (SD) auszubilden, die Dachneigung muss mindestens 30° betragen. Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten) sind hiervon ausgenommen.
b) Von der Dacheindeckung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.
c) Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren etc.) dürfen in die Dachfläche integriert werden. Zur Vermeidung einer Blendwirkung der Anlagen sind ausschließlich Frontgläser mit einer sehr hohen Transmission und damit niedrigen Reflektion einzusetzen.

7. Aufhebung von Rechtsvorschriften
Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Twedter Plack" (Nr. 122), rechtsverbindlich seit dem 12.05.1998, außer Kraft.

Hinweise

Auf dem Grundstück Fördestraße 65 findet sich die denkmalrechtlich geschützte "Sachgesamtheit Hofstelle Fördestraße 65", zu der das "Angeller Bauernhaus" (Einzeldenkmal), das Wirtschaftsgebäude (kein Einzeldenkmal) und die alte Hofinde (Naturdenkmal) zählen. Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmalen 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 76 sowie den angrenzenden Abschnitt der Fördestraße

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 6. 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 6. 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 Vervielfältigung des Planes ist unzulässig.

Maßstab 1 : 500
0 5 10 15 20 25

Entwurf

Stand 03.04.2023