

Stadt Flensburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Sünderup-Pflegezentrum" (VB Nr. 54)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung, hier: Kurzzeitpflege

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
FH 58,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o Offene Bauweise
 Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung;
 Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen
 Zweckbestimmung: Naturbestimmte Fläche

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 BauGB)

KS Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Knickschutzstreifen)

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 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung: Baum
 Anpflanzung: Baum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

TGa Tiefgaragen

2. Nachrichtliche Übernahmen

Gesetzlich geschützte Biotope: Knicks
 (§ 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG)

3. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

Vorhandene Gebäude

Gem.: Flg - Flur: 40, 5/14, 20/6
 Gemarkungsgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

Bewuchsüberstand

Entfall: Baum

3.a Schema zu Art, Maß und Bauweise

SO	Füllschema der Nutzungsschablone
Kurzzeitpflege	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,6	Grundflächenzahl
FH max. 58,0 m über NHN	maximal zulässige Firsthöhe
o	offene Bauweise



Text (Teil B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Kurzzeitpflege“ (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Zulässig sind ausschließlich Einrichtungen und Nutzungen für:
 - eine Pflegeeinrichtung, einschließlich Schulungsräumen
 - ein Wohnheim für Auszubildende bzw. studentisches Wohnen
 - zwei Betriebsleiterwohnungen

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

2 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbestimmte Fläche“ ist durch die Aussaat einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regioaatgut) und entsprechende Pflege als extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Mahd erfolgt maximal zwei Mal pro Jahr. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig. Versiegelungen oder bauliche Anlagen sind mit einer Ausnahme ebenfalls nicht zulässig. Die Anlage eines Fußweges sowie das Aufstellen von Sitzbänken sind zulässig.

3 Erhalt von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht in entsprechender Anwendung der Durchführungsbestimmungen zum Knicksschutz nach Maßgabe des außer Kraft getretenen Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Aktenzeichen: V 534-531.04) vom 20. Januar 2017 (Amtsblatt für Schleswig-Holstein, Seite 272) zu pflegen.

4 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die nicht zum Erhalt festgesetzte Linde ist ein standortgerechter Laubbau als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm an gekennzeichneten Standort zu pflanzen.

5 Anpflanzen von straßenseitigen Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Sonstigen Sondergebiet sind als Grundstückseinfriedung straßenseitig 80 laufende Meter neue Hecken anzupflanzen (siehe Planzeichnung). Es sind einreihige Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen als Sträucher, mindestens 5 Triebe, 60-100 cm zu pflanzen.

6 Ökologischer Ausgleich

Das Ausgleichsfordernis für das Schutzgut Boden beträgt 1.264 m² und ist durch Inanspruchnahme eines Ökokontos und der Abbuchung von 1.264 Ökopunkten im Ökokonto Peelwatt umzusetzen.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Knickschutzstreifen
 Der Knickschutzstreifen ist durch die Aussaat einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regioaatgut) und entsprechende Pflege als Extensivgrünland zu entwickeln. Innerhalb des Knickschutzstreifens ist die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen oder Versiegelungen unzulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Mahd erfolgt maximal zwei Mal pro Jahr. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.

7.2 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die Verwendung von Gartenfolien ist generell unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

7.3 Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur unter 3000 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung der Knicks sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig. Nicht zwingend erforderliche Lichteinträge in die Maßnahmenflächen und Gehölzflächen sind zwingend zu vermeiden.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

8 Dachflächen

Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Tonziegel, glatt, anthrazit zulässig. Integrierte Flachpaneele oder Solarziegel sind zulässig. Untergeordnete Dachflächen wie Giebeln sowie Anschlüsse und Entwässerung sind in Zinkblech anthrazit auszuführen.

Es sind ausschließlich Dächer (der Hauptbaukörper) mit einer Dachneigung von 45° Neigungswinkel zulässig.

Die Summe der Länge von Dachaufbauten und -einschnitten darf die Hälfte der Traufhöhe nicht überschreiten. Zu den seitlichen Grenzen ist unter Beachtung der Gebäudeachsen ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten. Öffnungen und Dachaufbauten an der zur Straße gerichteten Dachfläche (Nord-Ost) sind unzulässig.

9 Oberflächen und Materialien von Fassaden

Im gesamten Geltungsbereich sind Fassaden ausschließlich als Verbundmauerwerk mit hellen Wasserstrichziegeln auszuführen. Untergeordnete Bauteile können auch in abweichenden Materialien ausgeführt werden. Die Verwendung von Material mit spiegelnder Oberfläche, insbesondere Reflektionsglas, glasierter Keramik, poliertem oder geschliffenem Werkstein ist aber unzulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10 Gesetzlich geschützte Biotope (BNatSchG)

Der im Planungsbereich vorhandene Knick ist ein nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop.

V. HINWEISE

11 Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)

Mit In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sünderup-Pflegezentrum“ (Nr. 54) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan „Holste-Hof“ (Nr. 233) aufgehoben.

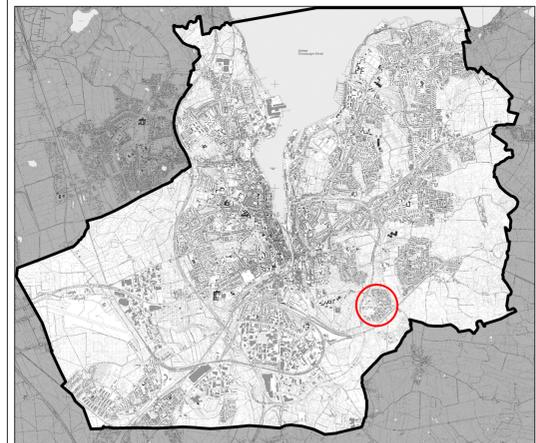
Das Plangebiet liegt zwischen

- im Nordosten: dem Sünderuper Weg
- im Süden: der Straße Sünderup-Hof
- im Westen: des Knicks gegenüber der Einmündung Johann-Holste-Weg in Richtung Norden und dem Grundstück Sünderuper Weg 60 a-h

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung am ... folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sünderup-Pflegezentrum“ (VB Nr. 54), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sünderup-Pflegezentrum" (VB Nr. 54)

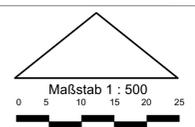


Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) sowie die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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.



Entwurf

Stand 29.07.2024