

Stadt Flensburg

3. Änderung des Bebauungsplanes

"Gutenbergstraße/Max-Planck-Straße" (Nr. 64)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen

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

GE Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,6 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

g geschlossene Bauweise

B Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

P Öffentliche Parkfläche

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)

Anpflanzen von Hecken (A1)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und b BauGB)

Knick zu erhalten (E 1)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

2. Darstellung ohne Normcharakter

239 Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

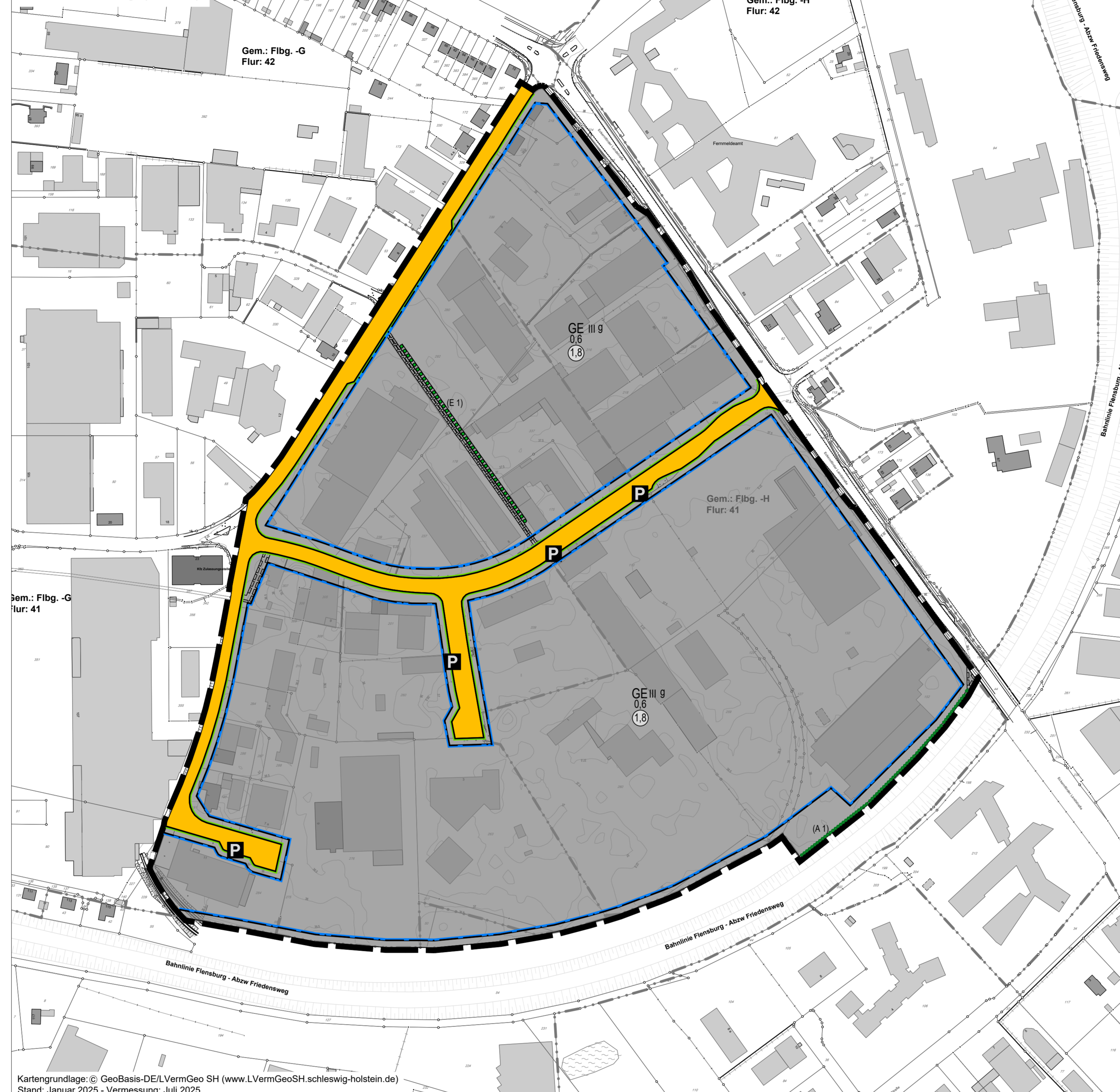
Vorhandene Gebäude (Haupt-/Nebengebäude)

37 Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

Gem.: Flbg.-H Flur: 41 Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

Gemarkungsgrenze

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)
Stand: Januar 2025 - Vermessung: Juli 2025

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16a BauNVO, § 8 BauNVO)**
 - Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen Bestandteil des Bebauungsplanes, d. h. zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 8 Abs. 2 BauNVO):
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfte, Büros und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke und
 - Tankstellen.
 - In Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 8 Abs. 2 und § 3 BauNVO, § 13a BauNVO):
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Filiale- oder Gebäudefür Feinverarbeitungen
 - Büro- und sonstige Betriebe und sonstige Einrichtungen des Gewerbes sowie weitere Einrichtungen des Dienstleistungsbereiches nach § 13a BauNVO
 - Büro- und sonstige Betriebe und sonstige Einrichtungen des Gewerbes sowie weitere Einrichtungen des Dienstleistungsbereiches nach § 13a BauNVO, wenn sie nicht mit nahvergangenen Sortimenten handeln,
 - In einem unmittelbaren räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - desen gegenüber in der Betriebsfläche (zulässige Grundfläche und Baumaße sowie ggf. zulässige Nutzfläche im Freien) untergeordnet sind.
- Außer-Kraft-Setzung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)**

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs außer Kraft gesetzt:

 - Bebauungsplan „Gutenbergstraße/Max-Planck-Straße“ (Nr. 64), rechtskräftig seit 22.09.1984 und
 - 2. Änderung des Bebauungsplans „Gutenbergstraße/Max-Planck-Straße“ (Nr. 64/2, Änderung), rechtskräftig seit dem 01.10.1995.
- Hinweise und Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Fußnoten der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.
- Kampfmittel**

Im Flangebiet sind Kampfmittel nicht auszulassen. Gemäß § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Vorarbeiten zur Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landesrat, Kampfmittelräumdienst, Mühlweg 166 in 24116 Kiel einzuholen. Die Baubürger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Raummaßnahmen in den Bauarbeiten einbezogen werden können.
- Grundstückentlastung**

Für die Herstellung von Versicherungsanlagen muss auf Grundlage der „Satzung über die Abwesenheitsbewilligung des Technischen Betriebsbereichs – Anstalt öffentlichen Rechts (Abwesenheitsbewilligung)“ und des Wasserschutzgebietes des Landes Schleswig-Holstein die Erlaubnis im Rahmen eines Entlastungsantrages beschreiben werden.
- Bodenschutz**

Zur Schutz des Bodens haben Maßnahmen nach § 202 BauGB, DIN 19195 und DIN 19731 zu ergreifen. Bei Durchführung von Erdarbeiten in kontaminierten Bereichen sind Maßnahmen zum Bodenschutz unter Beachtung der technischen Regeln für Gefahrstoffe Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen“ (TRGS 524) bzw. der Berufsgenossenschaftlichen Regeln für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit (kontaminierte Bereiche“ (DGUV Regel 101-5004) zu ergreifen.
- Altlasten**

Vor Durchführung von Bauarbeiten sind in den altlastrelevanten Bereichen durch einen nach § 18 BBodSchV (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.07.1988 (BGBl. I 1988 S. 502) in der derzeit geltenden Fassung) anerkannten Gutachter orientierende Bodenuntersuchungen nach §§ 11, 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2001 (BGBl. I 2001 S. 2716)) in der derzeit geltenden Fassung und Anlage 1 – 3 BBodSchV in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen. Die Ergebnisse sind gem. § 15 BBodSchV zu bewerten. Die Untersuchungsergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde zeitnah und vor Durchführung des Bauvorhabens vorzulegen, um über ggf. weitere Maßnahmen zu entscheiden (z.B. Bodenaustausch).
- Raumordnung und Bebauung**

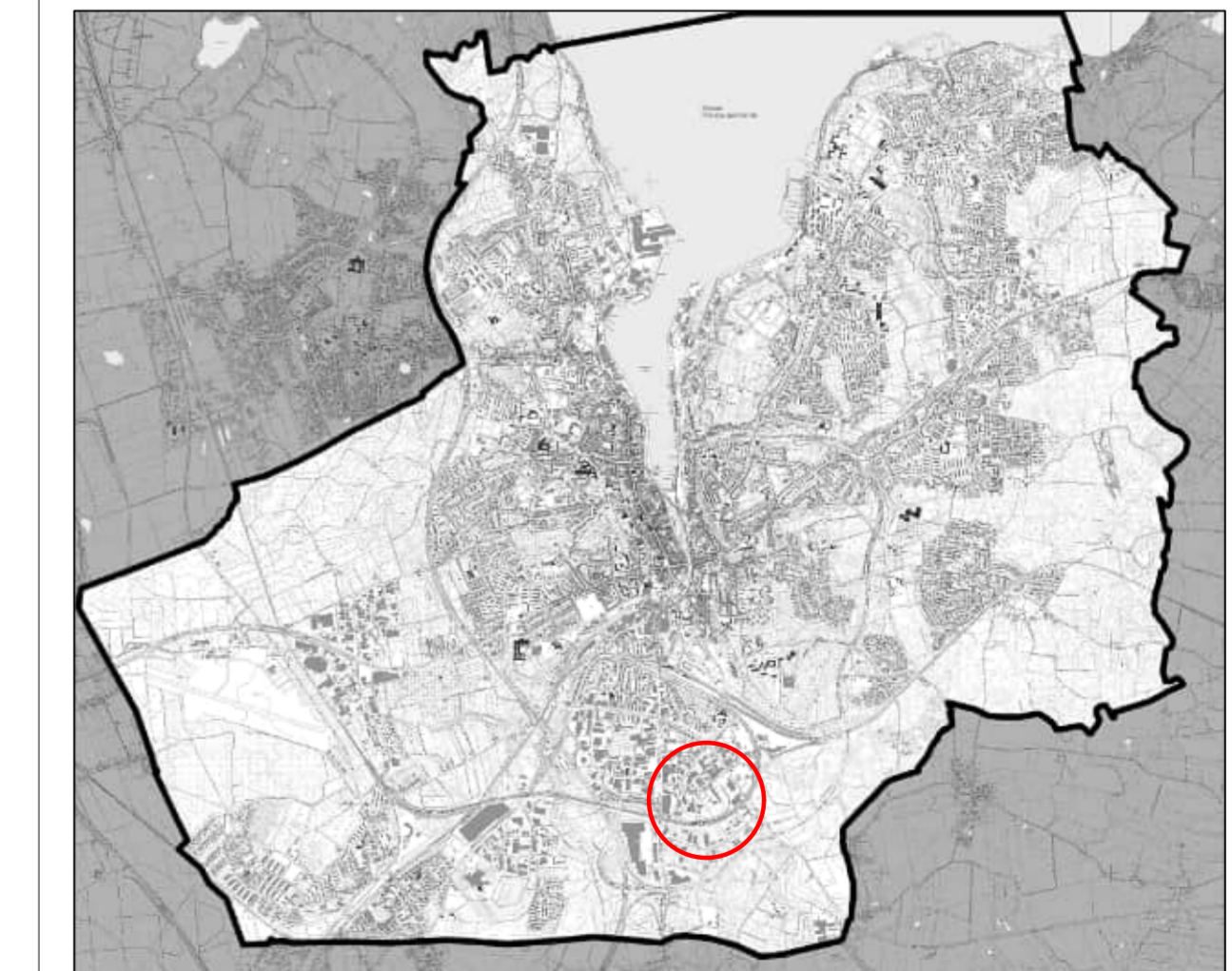
Für die Berechnung der Raumordnung und der Bebauung ist die Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lufttemperatur des Landesamtes für Immissionsschutz (LA) zu verwenden.

Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: der Gutenbergstraße,
- im Osten: der westlichen Straßenbegrenzung der Eckernförder Landstraße,
- im Süden: die Bahnlinie Flensburg-Pattburg,
- im Westen: der westlichen Straßenbegrenzung der Rudolf-Diesel-Straße.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 86 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am _____ folgende Satzung die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gutenbergstraße/Max-Planck-Straße" (Nr. 64), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gutenbergstraße/Max-Planck-Straße" (Nr. 64)



Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 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.

Maßstab 1 : 2 000

0 20 40 60 80 100

Entwurf

Stand 01.08.2025