Stadt Flensburg

Bebauungsplan "Stadtteilzentrum Neustadt - Discounter" (Nr. 323)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen

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

- SO – Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

- 0,8 – Grundflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH 8,50 m – Gebäudehöhe 8,50 m, als Höchstmaß in Metern über mittlerem Geländeniveau (5,3 m über NHN)

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

- a – abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ▼▲ Ein- bzw. Ausfahrt

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)

- 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 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St – Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- Barrierefreier Fußweg
- 452 – Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- Vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches
- Gem.: Flbg. -E Flur: 48 – Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer
- Gemarkungsgrenze

Planzeichnung (Teil A)

Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: der inneren Fußwegeverbindung Discounter und Lebensmittelmarkt,
- im Osten: dem angrenzenden Edeka-Markt,
- im Süden: der Gasstraße und
- im Westen: der Feldstraße

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.1 Innerhalb des gem. § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" ist großflächiger Einzelhandel mit einem Lebensmitteldiscounter auf einer Verkaufsfläche bis zu 1.125 m² zulässig.

1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die nachfolgende Sortimentsliste für die Stadt Flensburg hinsichtlich der zulässigen zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente aus dem Zentren- und Einzelhandelskonzept von 2023.

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente*	Nicht zentrenrelevante Sortimente **
Antiquitäten	Apotheken/Pharmaziewaren	Baumarktsortiment i.e.S.
Augenoptik	Drogerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Bettwaren (inkl. Matratzen)
Bekleidung (ohne Sportbekleidung, inkl. Kürschnerwaren)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Briefmarken und Münzen	(Schnitt-)Blumen	Elektrogroßgeräte
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Elektrokleingeräte		Heimtextilien (Vorhänge, Gardinen, Dekostoffe)
Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör		Kfz-Handel und Kfz-Zubehör (inkl. Caravanzubehör)
Glas/Porzellan/Keramik		Kinderwagen
Haushaltstextilien (Haus-/Bett-/Tischwaren)		Krafträder inkl. Kleinkrafträder, Kraftradteile und Zubehör (inkl. Motoradbekleidung)
Hausrat/Haushaltsgegenstände		Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten/Haushaltstextilien sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Pflanzen, Samen und Düngemittel
Musikinstrumente und Musikalien		Rollläden, Markisen
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)		Sportgroßgeräte, Boote (inkl. Bootszubehör)
Parfümerieartikel		Teppiche
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel sowie Künstler- und Bastelbedarf		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und –schuhe)		
Uhren und Schmuck		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Polster/Bilderrahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse		

1.3 Die zulässige Größenordnung von Randsortimenten (Aktionswaren mit nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) darf einen Anteil von 15 % an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch können sie länger als 50 m sein.

2.2 Die festgesetzte Baugrenze darf gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer, Arkaden) bis zu einer Tiefe von 5,00 m überschritten werden.

3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

3.1 Die gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 8,50 m gilt auch für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlagen, Werbeanlagen etc.

3.2 Als Bezugspunkt gelten die gem. § 18 BauNVO festgesetzten Höhenbezugspunkte:

- Als unterer Höhenbezugspunkt gilt das mittlere Geländeniveau bei 5,3 m über NHN.
- Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Gebäudekante, einschließlich der Dachaufbauten und untergeordneten Bauteile.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „St" sind insgesamt 46 Kfz-Stellplätze herzustellen.

5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Flensburg auf dem Flurstück 454 entlang der Gasstraße festgesetzt.

5.2 Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Fußweg) zugunsten der Allgemeinheit auf der Fußwegachse von der Feldstraße (Flurstück 373) Richtung Werftstraße festgesetzt.

6 Nebenanlagen, Sonstige Festsetzungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen und Garagen sind im Sondergebiet nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig.

6.2 Als Bezugspunkte gelten die gem. § 18 BauNVO festgesetzten Höhenbezugspunkte aus Nr. 3.2.

7 Oberflächenwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)
Im Sondergebiet darf das Regenwasser entsprechend der Abwassersatzung für die Stadt Flensburg von neu versiegelten Flächen nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist auf den Grundstücken zu versickern. Wo dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, sind vor der Einleitung Maßnahmen zur Rückhaltung und Zwischenspeicherung vorzusehen.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

8.1 Erhaltung von Bäumen

8.1.1 Die als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Baumpflanzungen zu ersetzen.

8.1.2 Alle Handlungen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes. Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronenbereich plus 1,50 m) sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen oder eine Versiegelung unzulässig. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und Gebäuden ist der Abstand von 1,50 m zur Kronentraufe einzuhalten.

8.1.3 Der Erhalt der in der Planzeichnung bezeichneten zwei Bäume entlang der Gasstraße (ausgenommen ist der östliche Baum) steht unter dem Vorbehalt der Inanspruchnahme durch das festgesetzte Leitungsrecht. Sollten Maßnahmen zur Leitungsverlegung oder -instandhaltung durchgeführt werden, sind diese mit größtmöglicher Rücksicht auf den Baumbestand und Wurzelbereich durchzuführen. Insofern durch die vorgenannten Maßnahmen eine Fällung der Bäume notwendig ist, sind diese im unmittelbaren Umfeld im Geltungsbereich in gleicher Qualität zu ersetzen, sodass keine Beeinträchtigung der Leitungen zu erwarten ist.

8.2 Fläche zum Erhalt von Sträuchern
Die Hecken innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind mit einer Höhe von 1,5 m dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Heckenpflanzungen zu ersetzen.

8.3 Dachflächenbegrünung
Mit Ausnahme von Vordächern sind mindestens 22 % der Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen mit einer Mindest-Aufbaudicke von 10 cm zu begrünen. Die Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen und Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sind hiervon ausgenommen. Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

8.4 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.4.1 Unbeschichtete Metalldachflächen und Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig.

8.4.2 Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).

8.4.3 Es sind Leuchtmittel im Außenraum 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. Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen durch Licht (Lichtintensität, Lichttyp, Wellenlängen und ungerichtete Beleuchtung der Umgebung) sind unzulässig.

9 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Beschränkung der Lieferzeit: Lieferverkehr der Einzelhandelsmärkte zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ist nicht zulässig.

9.2 Beleuchtung: Die Beleuchtung privater Stellplatzanlagen ist nur auf die gewünschten Flächen zu beschränken. Eine direkte Blickverbindung von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen zu Lichtquellen sollte durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten und Reflektoren möglichst vermieden werden.

10 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Im Geltungsbereich ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.

11 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO)

11.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an den Gebäuden in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht mehr als ein Drittel der Länge einer betreffenden Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude. Die Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

11.2 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.

11.3 Innerhalb des Erhaltungsgebotes von Bäumen und Sträuchern sind Werbeanlagen unzulässig.

11.4 Die Stellplätze und Wege in der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind aufgrund der vorhandenen Altlasten aus einem nicht-versickerungsfähigen Material herzustellen.

11.5 Die Abfallbehälter müssen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

11.6 Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen ist auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei auszuführen. Dies gilt auch für die Gestaltung optisch-taktiler Leitlinien für Menschen mit Sehbehinderung und Blinde.

11.7 Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

11.8 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.

11.9 Die technischen Einrichtungen auf dem Dach sind in einem Abstand von mindestens 5,0 m zu den Außenwänden zu errichten.

12 Außer Kraft tretende Satzung von Rechtsvorschriften (§10 BauGB)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 323 wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs außer Kraft gesetzt:

der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Stadtteilzentrum Neustadt" (VB Nr. 27), rechtsverbindlich seit dem 27.03.2013.

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

H1 Kampfmittel
Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten zur Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel einzuholen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumungsdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

H2 Grundstücksentwässerung
Für die Herstellung von Versickerungsanlagen muss auf Grundlage der „Satzung über die Abwasserbeseitigung des Technischen Betriebszentrums – Anstalt öffentlichen Rechts (Abwassersatzung)" und des Wasserhaushaltsgesetzes des Landes Schleswig-Holstein die Erlaubnis im Rahmen eines Entwässerungsantrages beschieden werden.

H3 Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens haben Maßnahmen nach § 202 BauGB, DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen. Bei Durchführung von Erdbauarbeiten in kontaminierten Bereichen sind Maßnahmen zum Arbeitsschutz 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 101-004) zu ergreifen.

H4 Altlasten
Vor Durchführung von Bauvorhaben sind in den altlastrelevanten Bereichen durch einen nach § 18 BBodSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502) in der derzeit geltenden Fassung) anerkannten Gutachter orientierende Bodenuntersuchungen nach §§ 11, 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I 2021 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).

H5 Raumaufhellung und Blendwirkung
Für die Berechnung der Raumaufhellung und der Blendwirkung ist die „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) anzuwenden.

H6 Denkmalschutz
Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 DSchG SH im Umfeld dieser Bereiche einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Flensburg. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 4 DSchG SH versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche, mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. § 15 Abs. 1 DSchG SH auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Flensburg unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 15 Abs. 1 DSchG SH in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

H7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen / Sicherungsmaßnahmen
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Bei Entnahme etwaiger Gehölze, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gem. § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

H8 Brandschutz- und Katastrophenschutz
Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m^3/h) des DVGW Arbeitsplattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m^3/h bzw. 192 m^3/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden. Als Entnahmestelle sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

H9 Baumschutz
Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden. Die Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg ist gültig.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom .... bzw. ....

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine Umweltprüfung vorgenommen wird, erfolgte am .... in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am .... durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am .... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung sowie öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden in der Zeit vom .... bis zum .... im Internet veröffentlicht und haben montags bis freitags mindestens von 8 bis 16 Uhr, donnerstags bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Flensburger Tageszeitungen am .... in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ....zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den ....

L.S.

....

Der katastermäßige Bestand am .... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den ....

L.S.

....

Katasteramt

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan am .... beschlossen und die Begründung gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Flensburg, den ....

L.S.

....

Oberbürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeiten, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am .... in Kraft getreten.

Flensburg, den ....

L.S.

....

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 09.11.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Stadtteilzentrum Neustadt - Discounter" (Nr. 323), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Satzung der Stadt Flensburg

über den Bebauungsplan "Stadtteilzentrum Neustadt - Discounter" (Nr. 323)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023I 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.

Nord

0 10 20 30 40 50 m

Entwurf | Stand 22.10.2025