

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB sowie § 1 Abs. 6, § 3 und § 4 BauNVO)**
  - 1.1. Im reinen Wohngebiet (WR) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen festgesetzt.
  - 1.2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d.h. unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**
  - 2.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt die festgesetzte Grundfläche (GR) je Hausgruppeneinheit (Reihenhausscheibe).
  - 2.2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) kann die festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 65 vom Hundert überschritten werden.
  - 2.3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die zur Ver- und Entsorgung der Hausgruppen dienen, bis zu einer maximalen Größe von insgesamt 40 m<sup>2</sup> zulässig.
  - 2.4. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist im Bereich der Ein- und Ausfahrt der privaten Verkehrsfläche, jedoch in max. 15 m Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche, ein Abfallsammelplatz bis zu einer maximalen Größe von 50 m<sup>2</sup> zulässig.
  - 2.5. Die Grundflächen von Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, die dem allgemeinen Wohngebiet (WA) bzw. den Hausgruppen dienen und nicht einer einzelnen Hausgruppeneinheit (Reihenhausscheibe) zuzuordnen sind (z.B. Nebenanlagen, die zur Ver- und Entsorgung dienen, Abfallsammelplatz, Zuwegungen und Zufahrten etc.), sind anteilig auf die Grundfläche (GR) je Hausgruppeneinheit (Reihenhausscheibe) anzurechnen.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
  - 3.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Hausgruppen (Reihenhäuser) festgesetzt.
- 4. Verkehrsflächen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 12 BauNVO)**
  - 4.1. Garagen, Carports, überdachte Stellplatzanlage, Stellplätze oder Tiefgaragen sind nur innerhalb der privaten Verkehrsfläche zulässig. Zuwegungen und Fahrradstellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für das reine Wohngebiet (WR).
  - 4.2. Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Stellplätze für Fahrräder), die nicht die Flächen der Tiefgarage überdecken, sind mit einem versickerungsfähigen Belag (z. B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen und Schotterrasen) zu versehen. Hiervon ausgenommen sind die notwendigen barrierefreien Stellplätze.
- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 5.1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) ist als Maßnahme zum Schutz der Natur das auf den Grundstücken anfallende, nicht genutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Verdunstung und zur Versickerung zu bringen.
- 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**
  - 6.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden

Pflanzen gemäß DIN 1986-100 mit einer Mindest-Aufbaudicke von 10 cm und einem mittleren Abflussbeiwert  $c_m$  von 0,2 oder weniger (entsprechend einer Abflussreduzierung von mind. 80%) extensiv begrünt sein. Die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sind hiervon ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen oder Balkone hergestellt werden.

- 6.2. Wenn die Stellplatzanlage nicht als Garagen, Carports oder überdachte Stellplatzanlage errichtet wird sind zur Gliederung und Gestaltung der ebenerdigen Stellplatzanlagen auf diesen Flächen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, StU 16 – 18) mit einer Baumscheibe von mindestens einer Stellplatzgröße (12,5 m<sup>2</sup>) je angefangene vier Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)**

- 7.1. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind sie gem. den Bestimmungen der DIN 18920 zu schützen.
- 7.2. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

## **8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**

- 8.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Dächer von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen nach § 12 BauNVO und von untergeordneten Gebäudeteilen wie bspw. Wintergärten.
- 8.2. Die Dächer von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen nach § 12 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprechend Nr. 6.1 zu begrünen. Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 20°.
- 8.3. Der Zugang zu öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäuden muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei erreichbar ausgeführt werden.
- 8.4. Nebenanlagen wie Abfallbehälter und Fahrradstellplätze müssen barrierefrei erreichbar sein.
- 8.5. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben zulässig. 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).
- 8.6. 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.
- 8.7. 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.

8.8. Im reinen Wohngebiet (WR) dürfen Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

8.9. In den mit SD/WD bezeichneten Flächen sind nur Sattel- und/oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen. Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten) sind hiervon ausgenommen.

## **9. Aufhebung von Rechtsvorschriften**

9.1. Innerhalb des Geltungsbereichs wird der Bebauungsplan „Alter Kupfermühlenweg“ (Nr. 26, 1. Änderung), rechtskräftig seit 22.02.1991, aufgehoben.

Hinweise:

Die DIN-Normen 18920 und 1986-100 werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.