

# Stadt Flensburg

## 6. Änderung des Bebauungsplanes "Valentiner Allee" (Nr. 84)

### Zeichenerklärung

#### 1. Planfestsetzungen

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

**Mi** Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

**GR 2.600 m<sup>2</sup>** Grundfläche  
**GH 47,00 m** Gebäudehöhe, als Höchstmaß über NHN

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

**o** offene Bauweise  
**—** Baugrenze

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

**Flächen für den Gemeinbedarf**

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

**Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

**Ein- und Ausfahrt**

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

**Elektrizität**

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Öffentliche Grünflächen**

**Parkanlage**

**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)

**Erhaltung: Bäume**

**Sonstige Planzeichen**

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

**St** Stellplätze

**Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

**Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

**Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

**Knick zu erhalten**  
(§ 25 Abs. 3 LNatSchG)

**2. Darstellung ohne Normcharakter**

**Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern**

**Vorhandene Gebäude**

**Höhenlinie mit Höhe über Normal Null**

**Gem.-Flbg-Flur: 42**  
Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

**Gemarkungsgrenze**



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

### Text (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 6 BauNVO, § 19 BauNVO)**
  - Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
  - Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten, die unter § 33 I Gewerbeordnung fallen, gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
  - Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich auf die Summe aller baulichen Anlagen innerhalb der Gemeindefläche. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- Verkehrsflächen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 12 BauNVO)**
  - Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Stellplätze für Fahrräder) sind mit einem versickerungsfähigen Belag (z.B. wassergebundene Decken, haufwerksporiger Beton, Pflaster mit Rastefugen und Schotterrasen) zu versehen. Ausnahmeweise können hiervon die notwendigen barrierefreien Stellplätze ausgenommen werden.
  - Sofern der Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr nicht beeinträchtigt wird, ist die Zufahrt / der Vorhof (westlich des Baufeldes) ebenfalls mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.
  - Stellplätze (inkl. überdachter Stellplätze) und Garagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Auf der Gemeindefläche 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.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) und Abs. 1a BauGB)**
  - Auf der Gemeindefläche müssen flächendeckend und lach 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 Abflussbewert  $\sigma_v$  von 0,2 oder weniger (entsprechend einer Abflussreduzierung von mind. 80%) extensiv begrünt sein. Ausnahmeweise können die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Vordächern) hiervon ausgenommen werden. Ebenfalls ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen oder Balkone hergestellt werden.
  - Wenn die Stellplatzanlage nicht als Garagen, Carports oder überdachte Stellplatzanlage errichtet wird, sind zur Gliederung und Gestaltung der ebenerdigen Stellplatzanlagen auf der Gemeindefläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, SU 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. Ausnahmeweise können die Bäume auf einer direkt angrenzenden Grünfläche gepflanzt werden.
  - Für den Eintritt in den Knick wird ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 festgesetzt. Der Ausgleich in einer Länge von 28,80 m erfolgt auf den Grundstücken: Flurstücksnr. 380 und 381, Flur 2, Gemarkung Sünderup.

4.4 Für die Eingriffe in den Baumbestand sind insgesamt 35 Ersatzbäume auf dem Flurstücksnr. 287, Flur 46, Gemarkung C zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind in folgender Anzahl, Baumart und Qualität herzustellen:

- 5 acer pseudoplatanus (Bergahorn) SU 10-12
- 12 prunus avium (Vogelkirsche) SU 10-12
- 9 quercus robur (Stieleiche) SU 12-14
- 9 fagus sylvatica (Buche) SU 12-14

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

5.1. Auf der in der Planzeichnung mit L1 gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

5.2. Auf den in der Planzeichnung mit L2 gekennzeichneten Flächen werden Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

6. **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.1. Zum Schutz der Büronutzungen ist bei Neubau, Um- oder Ausbau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baufeststellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Der maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume ist für S1 >65 dB definiert.

6.2. Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

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. Der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind sie gemäß 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. Die Dächer von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen nach § 12 BauNVO sind in der Gemeindefläche entsprechend Nr. 4.1 zu begrünen. Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 20°.

8.2. Der Zugang zu öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäuden muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei erreichbar ausgeführt werden.

8.3. Nebenanlagen wie Abfallbehälter und Fahrradstellplätze müssen barrierefrei erreichbar sein.

8.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen im Mischgebiet (MI) eine Höhe von maximal 3,0 m und eine Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

8.5. Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können im Mischgebiet (MI) weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zugelassen werden.

8.6. Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natrumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelbem 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 Schottergeräte oder Steinbeete sind unzulässig.

8.8. Müllsammlerplätze sind mit Hecken oder Ranken zu begrünen.

9. **Aufhebung von Rechtsvorschriften**

9.1. Innerhalb des Geltungsbereichs wird der Bebauungsplan „Valentiner Allee“ (Nr. 84, 2. Änderung), rechtskräftig seit 21.02.1998, aufgehoben.

Hinweise:

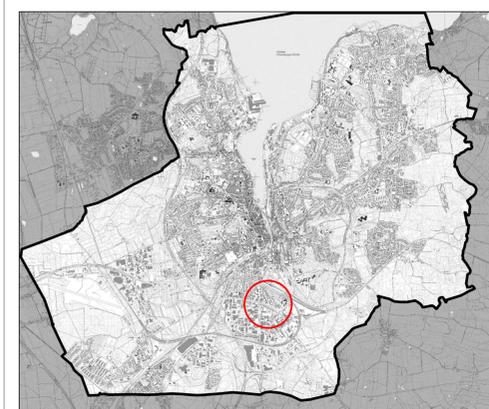
Die DIN-Normen 18920, 4109 und 1986-100 werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Nordosten: Valentinerhof 39, Valentinerhof 5 und 7,
- im Südosten: Stellplatzanlage an der Eckernförder Landstraße,
- im Südwesten: Eckernförder Landstraße,
- im Nordwesten: Nordwestliche Begrenzung der Zufahrt der DRK

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 über die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Valentiner Allee" (Nr. 84), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

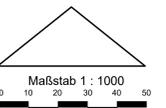
### Satzung der Stadt Flensburg über die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Valentiner Allee" (Nr. 84)



Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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 28.05.2024