Stadt Flensburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ballastbrücke 1"
(VB Nr. 51)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzungen

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

Urbane Gebiete
(§ 6a BauNVO)

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

GR 264 m² — Grundfläche

III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH 18,00 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß über NHN

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

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Gehweg

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

Abwasser

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

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Wasserflächen

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

TGa — Tiefgarage

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

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

L1 - L5 — Zuordnungsnummern für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Sonstige zeichnerische Darstellungen

FD — Dachform: Flachdach

2. Darstellung ohne Normcharakter

353 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Gebäude

2,5 — Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

Gem.: Flbg-G
Flur: 47 — Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

Gemarkungsgrenze

3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs.6 BauGB)

künftig fortfallende Gebäude

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 6a BauNVO)

1.1. Im urbanen Gebiet (MU) und in den privaten Grünflächen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

1.2. Im urbanen Gebiet (MU) sind
- Einzelhandelsbetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Ferienwohnungen (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 oder 4 BauNVO),
- bordellartige Betriebe (inkl. der s.g. Wohnungsbordelle, Wohnungsprostitution) (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und
- Fremdwerbung (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

nicht zulässig.

1.3 Die im urbanen Gebiet (MU) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d.h. unzulässig.

1.4. Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) mit ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 100 m² ausnahmsweise zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind auf max. 10% Verkaufsfläche zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig.

1.4.1. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
- Apotheken/Pharmaziewaren
- Drogerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften

1.4.2. Zentrenrelevante Sortimente sind:
- Antiquitäten
- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung, inkl. Kürschnerwaren)
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Haushaltstextilien (Haus-/ Bett-/ Tischwaren)
- Hausrat/Haushaltsgegenstände
- Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten/ Haushaltstextilien sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)
- Parfümerieartikel
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und –schuhe)
- Uhren und Schmuck
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Polster/ Bilderrahmen/ kunstgewerbliche Erzeugnisse

1.4.3. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:
- Baumarktsortiment i.e.S
- Bettwaren (inkl. Matratzen)
- Campingartikel (ohne Campingmöbel)
- Elektrogroßgeräte
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- Heimtextilien (Vorhänge, Gardinen, Dekostoffe)
- Kfz-Handel und Kfz-Zubehör (inkl. Caravanzubehör)
- Kinderwagen
- Krafträder inkl. Kleinkrafträder, Kraftradteile und Zubehör (inkl. Motorradbekleidung)
- Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
- Pflanzen, Samen und Düngemittel
- Rollläden, Markisen
- Sportgroßgeräte, Boote (inkl. Bootszubehör)
- Teppiche
- Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses muss bei Neubauten mit gewerblichen Nutzungen mindestens +2,45 m NHN betragen. Sofern nicht auszuschließen ist, dass in den Räumen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder die Räume dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, muss die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses muss bei Neubauten mindestens +2,95 m NHN betragen.

2.2. Im urbanen Gebiet (MU) gilt die festgesetzte Grundfläche (GR) für die Hauptnutzung im jeweiligen Baufeld. Die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO dürfen addiert 956 m² nicht überschreiten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1. Die Bauweise wird im urbanen Gebiet durch die Baugrenzen bestimmt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagenmit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

4.1. Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Stellplätze für Fahrräder) sind mit einem versickerungsfähigen Belag (z.B. wassergebundene Decken, haufwerksporiger Beton, Pflaster mit Rasenfugen und Schotterrasen) zu versehen. Hiervon können die notwendigen barrierefreien Stellplätze ausgenommen werden.

4.2. Im urbanen Gebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen inkl. ihrer Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen (St / TGa) zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

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

5.1 Die Leitungsrechte L1,L2, L3, L4, und L5 werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

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

6.1. Im urbanen Gebiet (MU) 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. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das nicht genutzte und nicht zur Verdunstung gebrachte Niederschlagswasser durch vorzugsweise oberirdische Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten (durch z.B. offene, flache Speichermulden).

7. Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1. Die Fenster im Erdgeschoss des nördlichen Baufeldes im urbanen Gebiet (MU) müssen, zum Schutz vor Geruchsimmissionen, geschlossen und verriegelt ausgeführt werden.

7.2. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen im urbanen Gebiet (MU) gegenüber Verkehrslärm erforderlich.

7.2.1. Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z. B. Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung Teil C dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018	
Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_{a,res} - 25$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_{a,res} - 30$
Büroräume und ähnliches	$L_{a,res} - 35$
Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Büroräume und ähnliches	

7.2.2. Für zum Schlafen geeignete Wohnräume mit nächtlichen Beurteilungspegeln $L_r > 60$ dB(A) sind keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster zulässig. Ist eine solche Grundrissorientierung nicht möglich, sind spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorzusehen, welche ausreichend belüftet werden.

7.2.3. Für zum Schlafen geeignete Wohnräume mit nächtlichen Beurteilungspegeln $L_r \geq 50$ dB(A) sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der erforderliche Mindestluftwechsel während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,ges}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018 entsprechen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 1a BauGB)

8.1. Im urbanen Gebiet (MU) 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. Ausnahmsweise können die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Wintergärten) hiervon ausgenommen werden. Ebenfalls ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen oder Balkone hergestellt werden.

8.2. Für die Eingriffe in den Baumbestand sind insgesamt 18 Ersatzbäume auf den Flurstücksnummern 265 und 267, Flur 46, Gemarkung C zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind in folgender Anzahl, Baumart und Qualität herzustellen:
- 6 acer campestre (Feldahorn) StU 10-12
- 5 sorbus aucuparia (Vogelbeere) StU 10-12
- 3 quercus robur (Stieleiche) StU 14-16
- 2 fagus sylvatica (Buche) StU 14-16
- 2 robinia pseudoacacia (Robinie) StU 14-16

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

9.1. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind sie gemäß den Bestimmungen der DIN 18920 zu schützen.

9.2. 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.

10. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG)

10.1. Da ganzjährig eine Anwesenheit von einzelnen Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind die Bauarbeiten möglichst umsichtig durchzuführen. Bei Fledermausfunden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

11.1. Von der Baugestaltungssatzung Altstadt der Stadt Flensburg kann in Bezug auf den Teil 2: „Gestaltung baulicher Anlagen" ausnahmsweise abgewichen werden, sofern das Denkmal nicht beeinträchtigt wird, die Abweichung im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgt und sie dem Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht. Die weiteren Regelungen der Baugestaltungssatzung bleiben hiervon unberührt.

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

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

11.4. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach der Baugestaltungssatzung Altstadt der Stadt Flensburg.

11.5. 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 hin abzuschirmen.

11.6. 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.

11.7. Müllsammelplätze sind mit Hecken oder Ranken zu begrünen.

12. Aufhebung von Rechtsvorschriften

12.1. Innerhalb des Geltungsbereichs wird der Bebauungsplan „Unterer Lautrupweg / Ballastbrücke" (Nr. A2), rechtskräftig seit 02.09.1989, aufgehoben.

Hinweise:
- Die DIN-Normen 4109-1:2018, 18005 [2], 18920 und 1986-100 werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.
- Für Baumaßnahmen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Wesentliche Beeinträchtigungen des Denkmals sind nicht zulässig.
- Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile in Bereichen mit maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegeln L_a kleiner gleich 60 dB(A) werden durch übliche Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt.

Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden:	einer gedachten Linie zwischen der Straße Ballastbrücke und dem Punkt zwischen den Grundstücken Ballastbrücke 12 und 13,
- im Osten:	den Grundstücken Ballastbrücke 5 - 12,
- im Süden:	den Grundstücken Unterer Lautrupsweg 2 und 6 sowie der Straße Unterer Lautrupsweg
- im Westen:	die Straßenmitte der Straße Ballastbrücke (K6).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am __.__.____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ballastbrücke 1" (VB Nr. 51), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Darstellung Resultierender Außenlärmpegel (Teil C) , erlassen:

Satzung der Stadt Flensburg

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ballastbrücke 1" (VB Nr. 51)

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017, 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.

M. 1 : 500
0 5 10 15 20 25

Entwurf — Stand 11.04.2024