Stadt Flensburg
Bebauungsplan "Südlich der Friedenskirche" (Nr. 278)

Zeichenerklärung
1. Planfestsetzungen

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete teilw. mit Zweckbestimmung (§ 4 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO)

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

- GR 500 m² — zulässige Grundfläche
- II — Zahl der Vollgeschosse max.
- II-V — Zahl der Vollgeschosse, mind. und max.
- (II) — Zahl der Vollgeschoss, zwingend
- GH 54,50 m ü. NHN — max. zulässige Gebäudehöhe über NormalHöheNull

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

- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Rad- und Gehweg
- Wanderweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- RVB — Flächen für die Abwasserbeseitigung, Regenwasserversickerungsbecken

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

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz

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

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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)

- M 1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- A — Anpflanzen: Einzelbäume mit Typ-Bezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Hecken und Knicks, aber Entwidmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgarage
- LPB II und LPB III — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereiche LPB II und LPB III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Abweichenden Maße für passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: gekennzeichnete Fassaden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

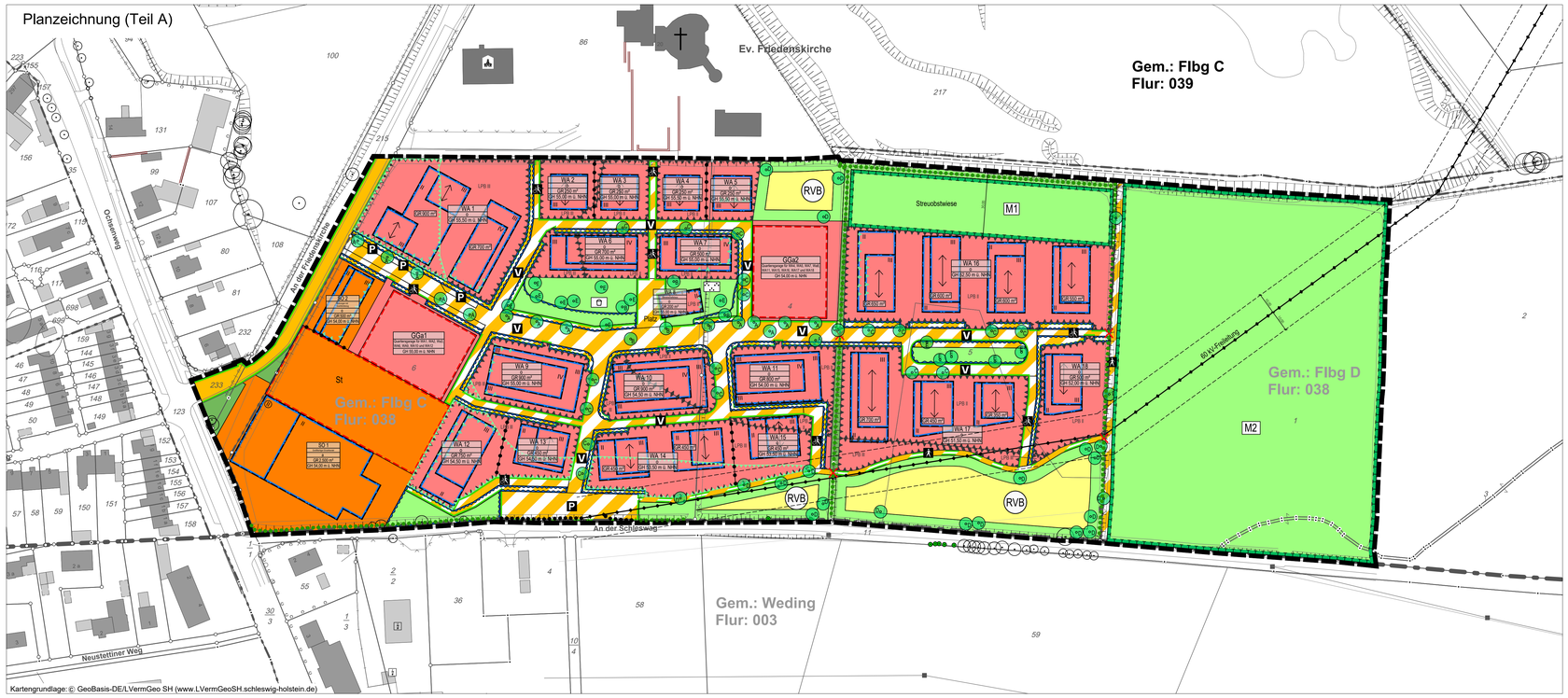
2. Darstellung ohne Normcharakter

- 331 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Vorhandene Gebäude
- Gem.: Flbg D Flur: 038 — Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer
- Gemarkungsgrenze
- Wegfallender Knick
- Firstrichtung

3. Nachrichtliche Übernahme

- Erhaltung von Hecken und Knicks (§ 21 LNatSchG)
- Versorgungsleitung - 60 KV, oberirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen 10 m (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Text (Teil B)

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 1) - Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten sonstigen Sondergebiets SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² zzgl. Backshop und Verzehrbereich
- Die zulässige Größenordnung von zentrenrelevantem Randsortimenten darf einen Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten
- Zentrenrelevant sind folgende Sortimente (Zentren- und Einzelhandelskonzept, RV 23.03.2023):

- Antiquitäten,
- Augenoptik,
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren),
- Briefmarken und Münzen,
- Bücher,
- Elektrokleingeräte,
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör,
- Glas/Porzellan/Keramik,
- Haushaltstextilien (Haus-/Bett-/ Tischwäsche),
- Hausrat/Haushaltsgegenstände,
- Kurzwaren/Schneiderbedarf/ Handarbeiten/Haushaltstextilien sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche,
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte),
- Musikinstrumente und Musikalien,
- Neue Medien/ Unterhaltungs-elektronik (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 und
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO 2) – Zweckbestimmung: Nutzungen mit Quartiersbezug (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten sonstigen Sondergebiets SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes inklusive Boardinghouses
- Gebäude und Räume für freie Berufe und Gewerbebetriebe mit vergleichbarer Tätigkeit
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2.2 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten sonstigen Sondergebiets SO 2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- bordellartige Betriebe (inkl. der sog. Wohnungsbordelle, Wohnungsprostitution)

1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.3.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- bordellartige Betriebe (inkl. der sog. Wohnungsbordelle, Wohnungsprostitution)

1.3.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind auf den privaten Baugrundstücken Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Stellplätze für Fahrräder.

1.3.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa) ist jeweils eine Quartiersgarage als Sammelgaragenanlage zu errichten.
Die Quartiersgaragen dienen insbesondere der Unterbringung der im Plangebiet bauordnungsrechtlich erforderlichen PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze. Die Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Flensburg nachzuweisen. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Parkhäuser
- Nebenanlagen und Verwaltungseinheiten, welche der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen
- Betriebe und Anlagen für den Verleih von Car-Sharing-Fahrzeugen und Fahrrädern inkl. Ladeinfrastruktur
-

2. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

3. Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 50 Abs.10 LBO)

3.1. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 dürfen die Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

3.2 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Standplätze von Containern und Müllbehältern sowie zur Warenlagerung durch Wände oder Anpflanzungen gegenüber öffentlichen Flächen abzuschirmen.

3.3 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 müssen neu errichtete Stellplätze und Garagen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (§ 50 Abs. 10 LBO). Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sind mit mindestens 3,50 m Breite auszuführen und möglichst nahe den Hauseingängen anzuordnen.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die jeweils in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für die geplanten Gemeinschaftsgaragen (GGa). Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Nebenanlagen, wie Lüftungseinrichtungen oder Antennenanlagen, ist zusätzlich bis zu 1,50 m über der Abschlusskante des Gebäudes ausnahmsweise zulässig.

5. Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Versorgungsleitung – 60 kV:

Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 60 kV-Hochspannungsfreileitung (10,0 m beidseitig der Mittelachse der Freileitungsmittelachse) bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Versorgungsträgers. Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens dürfen maximal so hoch sein, dass zwischen dem höchsten Punkt der baulichen Anlage und dem tiefsten Punkt der Freileitungsseile ein Abstand von 6,0 m vorhanden bleibt. Gehölze sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft auf einen Abstand von mind. 6,0 m zu den Freileitungsseilen zu halten.

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

6.1 Anpflanzgebot Einzelbäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen „Anpflanzgebot Einzelbaum" sind gemäß. Qualitätsbestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen folgende indigene, aus norddeutscher Zucht stammende, hochstämmige, dreimal verpflanzte Laubbäume mit Drahtballen und einem Stammumfang von 16-18 cm aus folgender Liste zu pflanzen:

Einzelbäume „Typ A":
- Quercus robur 'Fastigiata'
- Carpinus betulus 'Fastigiata'

Einzelbäume „Typ B"
- Amelanchier arborea 'Robin Hill'

Einzelbäume „Typ C"
- Prunus padus 'Schloss Tiefurt'
- Sorbus aria 'Magnifica'
- Sorbus intermedia
- Sorbus aucuparia

Einzelbäume „Typ D"
- Acer campestre
- Amelanchier ovalis
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Lonicera xylosteum
- Rosa canina
- Rosa tomentosa
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus

Einzelbäume „Typ E"
- Ulmus laevis
- Salix alba

Die Anpflanzung der Hochstämme hat auf einer Pflanzfläche mit mindestens 36 m² durchwurzelbarem Raum zu erfolgen.
Sollte nicht genügend Grünfläche vorhanden sein, ist der durchwurzelbare Raum nach den Regeln der Technik auch unterhalb der Verkehrsflächen herzustellen.

Pflanzabstände: 10 - 12 Meter bzw. 100 - 150 m² je Baum.

Die Pflanzfläche ist gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind bis zu einem Radius von 15,00 m ausnahmsweise zulässig.

6.2 Anpflanzgebot Stellplätze

Je angefangene 6 oberirdische, nicht überdachte PKW Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm, 4x v., Stammumfang 20-25 cm) entsprechend der Artenverzeichnisliste gemäß Ziffer 4.1 zu pflanzen und zu erhalten.

Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Pro Baum sind mindestens 12m² Wurzelraum und eine Pflanzgrubentiefe von 1,5m vorzusehen.

Die Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern.

6.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen von mehr als 100m² sind mit selbstklimmenden, rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Außenwandflächen von Parkhäusern sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.4 Knickstrukturen

Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsknicks sind in ihrer jeweiligen Bestandsgröße zu erhalten. Die vorhandene Vegetation ist bei Abgang fachgerecht nachzupflanzen.

Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Knicks vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (Schutzzaun unter Berücksichtigung der DIN18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen").

Entlang der südlichen Grenze der Plangebietes entlang der Straße „An der Schleswag" ist der vorhandene Knick zu sanieren.

Die Knickwälle sind mit einem 3,0 m breiten Knickwall herzustellen und ca. 1 m hoch aufzusetzen sowie 1-reihig zu bepflanzen.

Ein Knickschutzsaum ist in folgender Breite von den Knicks vorzusehen:

Alle 40,0 - 60,0 m sind Überhälter mit Eichen als Heister zu pflanzen.

Die Knicks sind während der Anwuchsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen. Die Pflege erfolgt gemäß. Knickerlass 2017, einschl. einer 3-jährige Entwicklungspflege.

Folgende Arten sind zu verwenden:
- Acer campestre
- Amelanchier ovalis
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Lonicera xylosteum
- Rosa canina
- Rosa tomentosa
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus
-

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

7.1 Streuobstwiese (M 1)

Die innerhalb der Planzeichnung mit M 1 festgesetzten und umgrenzten Flächen sind im Rahmen einer Ausgleichsfläche als Streuobstwiese zu entwickeln.
Die festgesetzten Flächen sind einzuzäunen und als extensiv gepflegte Streuobstwiese zu entwickeln.

Pflanzgröße:
- Apfel — Malus domestica ssp.
- Birne — Pyrus communis ssp.
- Kirsche — Prunus avium ssp.
- Pflaume — Prunus domestica ssp.
- Krete — Prunus domestica ssp. Insitita

Pflanzgrößen:
- Obstbäume als Hochstamm 3 mal verpflanzt, mit Ballen, 8 - 10 cm Stammumfang

Pflanzgröße:
- Pflanzung eines Baumes je 300 m²

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
- Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung)
- Erstreinrichtung des Grünlandes durch Verwendung von regionalhytypischem Saatgut (Regiosaatgut)
- kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
- Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre
- bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung
- Ausshagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren

Unterhaltungspflege:
- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken

Die festgesetzten Flächen sind einzuzäunen und als extensiv gepflegte Blühwiese zu entwickeln.
Die Ersteinrichtung der Blühwiese erfolgt durch Verwendung von regionalhytypischem Saatgut (Regiosaatgut).

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
- Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln (PSM) ist untersagt, genauso wie Umbruch
- Im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 15. September ist das Walzen und Schleppen untersagt
- Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken

Unterhaltungspflege:
- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken

7.2.2 Obstgehölze

Entlang der westlichen Grenze der Maßnahmenfläche M 2 sind Obstgehölze zu pflanzen.

Pflanzliste:
- Apfel — Malus domestica ssp.
- Birne — Pyrus communis ssp.
- Kirsche — Prunus avium ssp.
- Pflaume — Prunus domestica ssp.
- Krete — Prunus domestica ssp. Insitita

Pflanzabstände:
- Pflanzung eines Baumes je 300 m²

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
- Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung)
- Erstreinrichtung des Grünlandes durch Verwendung von regionalhytypischem Saatgut (Regiosaatgut)
- kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
- Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre
- bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung
- Ausshagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren

Unterhaltungspflege:
- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken

7.2.3 Kleingewässer

Innerhalb der Maßnahmenfläche M 2 ist ein Kleingewässers mit einer Grundfläche von mindestens 200 m² und einer maximalen Tiefe von 1,00 m mit umregelmäßig geschwungener Uferlinie und variierenden Böschungsneigungen im Verhältnis 1:3 bis 1:10 herzustellen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
- Eine Ansaat der Böschungsbereiche sollte nicht erfolgen, da diese ökologische bedeutsame Pionierstandorte darstellen und eine ungestörte natürliche Vegetationsentwicklung sinnvoll ist
- Beckensohle sollte uneben hergestellt werden und nicht abgezogen werden

Unterhaltungspflege:
- Eine Mahd der Böschung hat nur im tatsächlich erforderlichen Unterhaltungsumfang – maximal einmal pro Jahr – zu erfolgen
- Mulchen ist nicht gestattet
- Das Mähgut ist abzufahren
- Eine Düngung der Fläche, sowie der Einsatz von Pestiziden ist nicht gestattet

7.3 Sanierung von Knickstrukturen

Innerhalb des Plangebiets sind vorhandene Knickstrukturen auf einer Länge von 462 m gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 6.4 zu sanieren

7.4 Artenschutz

Bauzeitenregelung:
Gehölzrodungen und Baufeldberäumschlegung sind nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres zulässig.

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

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. Streulichtstrahlungen von Fledermausleidensräumen durch Licht (Lichtintensität, Lichttyp, Wellenlängen und ungerichtete Beleuchtung der Umgebung) sind unzulässig.

Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand und zur Landschaft hin abzuschirmen.

Einfriedungen und Zäune:
Einfriedungen und Zäune sind so herzustellen, dass Amphibien weiterhin von den Regenwasserbewirtschaftungsflächen im Plangebiet zu geeigneten Landlebensräumen sowie zu weiteren Gewässern im näheren Umfeld gelangen können.

8. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen

8.1.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" gekennzeichneten Fassaden sind offenbare Fenster von Wohnräumen nur zulässig, wenn durch spezielle bauliche Maßnahmen, wie vorgelagerte Loggien, vergleste Balkone bzw. Wintergärten oder vorgehängte Glasfassaden/Prallscheiben vorgesehen werden, die ausreichend bewertet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel durch Gewerbelärm von weniger als 55 dB(A) am Tag bzw. 40 dB(A) nachts vorliegen.

8.1.2 Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag bzw. 40 dB(A) nachts durch Gewerbelärm eingehalten sind (z. B. an abgewandten Gebäudeseiten oder aufgrund vorgelagerter Gebäude oder anderer Maßnahmen bspw. an den Quartiersgaragen), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

8.2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" und mit „Maßnahmenfläche für passive Schallschutzmaßnahmen" gekennzeichneten Bereiche sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Lärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszuführen. Die Nachweise der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

8.2.2 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden. Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 13. Mai 2026 (Gutachten 2863-01).

8.3 Belüftung von Schlafräumen

8.3.1 Innerhalb der zu den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen SO 1, GGa 1 und GGa 2 nächstgelegenen Baufenster ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallgedämmte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Gewerbe) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch schallgedämmte und schallabsorbierende Be- und Entlüftungssysteme / lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.

8.3.2 Von der Festsetzung nach 7.3.1 kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

8.4 Außenwohnbereiche

8.4.1 Innerhalb der zu den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen SO 1, GGa 1 und GGa 2 nächstgelegenen Baufenster ist Beurteilungspegel von Lr > 55 dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 55 dB(A) tags eingehalten sind.

8.4.2 Von der Festsetzung nach 7.4.1 kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von Lr = 55 dB(A) eingehalten ist.

9. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.1 Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist über straßenbegleitende Transportmulden in die innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung: Regenwasserversickerungsbecken einzuleiten und dort zu versickern. Die Einleitung von den Baufluchten in die Transportmulden erfolgt oberflächlich.

9.2 Abweichend von Ziffer 9.1 ist für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel eine eigenständige Grundstücksentwässerung in Form einer Versickerungsmulde zulässig.

9.3 Die Regenwasserversickerungsbecken sind mit flachen Böschungsneigungen im Verhältnis 1:3 bis 1:7 herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Für das Grundstück des Nahversorgers ist aus enschließungstechnischen Gründen eine separate Versickerungsmulde vorgesehen, um eine autarke Entwässerung dieser Teilfläche zu gewährleisten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO SH / § 9 Abs. 4 BauGB)

10. Werbeanlagen

10.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur an der Fassade im Erdgeschossbereich direkt am Gebäude zulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf max. 0,25 m² betragen.

10.2. In den Sonstigen Sondergebieten (SO 1 und SO 2) sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die Ausrichtung der Werbeanlagen ist nur an der Zufahrtsstraße gerichteten Gebäudeseite zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben direkt am Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht länger als zwei Drittel der Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten.

10.3. In den Sonstigen Sondergebieten (SO 1 und SO 2) sind Fahnenmasten unzulässig.

10.4. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes bzw. der zugehörigen privaten Grünfläche ist ein Werbezeiten als Sammelwerbeträger mit einer maximalen Höhe von 4,00 m über der gemittelten Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraßenabschnitte sowie einer beidseitigen Beschilderung mit einer Fläche von maximal 6,00 m² je Seite zulässig.

10.5. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist für das Sonstige Sondergebiet (SO 1) einmalig eine freistehende, unbeleuchtete Werbeanlage in einer maximalen Größe von 2,00 m² zulässig.

10.6. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans

- sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig, Laut-, 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 Lasterstrahlen sind unzulässig.
- darf die durch die jeweilige technische Anlage verursachte Raumaufhellung (Beleuchtungsstärke Ef in Lux) an Fenstern von Wohnungen bzw. an begrenzenden Hauswänden von Balkonen und Terrassen folgende Werte in allgemeinen Wohngebieten nicht überschreiten:

- o — lx in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr
- o — lx in der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr.

- darf die maximal zulässige Blendung technischer Lichtquellen (Immissionsrichtwert k) die folgenden Werte in allgemeinen Wohngebieten nicht überschreiten:

- o — 96 k in der Zeit von 06.00 - 20.00 Uhr
- o — 64 k in der Zeit von 20.00 - 22.00 Uhr
- o — 32 k in der Zeit von 22.00 - 06.00 Uhr.

- muss die Berechnung der Raumaufhellung und der Blendwirkung nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) erfolgen.

11. Dächer

11.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster, für die eine Firstrichtung dargestellt ist (Darstellung ohne Normcharakter), sind Dächer als Satteldächer auszubilden. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig.

11.2 Flachdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

11.3 Innerhalb des Teilgebiets SO 1 sind Dächer als Gründächer auszubilden.

12. Solare Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind ausschließlich an den Sichtflächen der Gebäude und den Dachflächen zulässig. Die Anlagen sind ausschließlich in aufgeständer oder integrierter Bauweise und in paralleler Anordnung zur Dachfläche bzw. Sichtfläche des Gebäudes zulässig.

13. Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Geltungsbereich ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.

Hinweise:

1. Das Anlegen von Stein- und Schottergärten ist in Verbindung mit § 8 LBO unzulässig.

2. Ein Verstoß gegen die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften der Ziffern 1 bis 6 stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Ordnungswidrig handelt, wer gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO 2021 vorsätzlich oder fahrlässig den festgesetzten Bestimmungen zuwiderhandelt. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBO 2021 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

3. Die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Bezug genommenen DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Flensburg, während der allgemeinen Dienststunden (Öffnungszeiten) zu jedermann eingesehen.

4. Sollten bei Erd- und Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände (z