

# Stadt Flensburg Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Westerallee" (Nr. 311)

## Zeichenerklärung

### 1. Planfestsetzung

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

<b>GE</b>	Gewerbegebiete (§ 9 BauVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)	
<b>20</b>	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
<b>Baumassenzahl</b>	
<b>0,8</b>	Grundflächenzahl
<b>III-IV</b>	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
<b>OK 50,0 m</b>	Oberranke, als Höchstmaß
<b>über NN</b>	Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauVO)	
<b>Baugrenze</b>	

<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 6 BauSt)	
<b>Offentliche Straßenverkehrsflächen</b>	
<b>Straßenbegrenzungslinie</b>	
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	
<b>Fußweg (Radfahrer frei)</b>	
<b>Einfahrtbereich</b>	

### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

überirdisch, Elektrizität

<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 6 BauSt)	
<b>Private Grünflächen</b>	
<b>Offentliche Grünflächen</b>	
<b>M.1.1</b>	Maßnahmenflächen

<b>Wassersflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>	
<b>R.1.1</b>	Flächen für die Naturnaher Regenbewirtschaftung

<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Abs. 4 S. 1 BauGB, § 4 Abs. 4 S. 1 BauSt)	
<b>Anpflanzen: Bäume</b>	
<b>Anpflanzen: Knikids</b>	
<b>Anpflanzen: Bäume</b>	
<b>Anpflanzen: Knikids</b>	
<b>A1</b>	Anpflanzgebietsentwurf
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>L1, L3</b>	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
<b>69 dB(A)</b>	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schalltechnischen Umweltschwingungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
<b>43,72 m 0,0 NHN</b>	Höhenbezugspunkt über NNH
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes</b>	

<b>Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen</b>	
<b>Knikid zu erhalten</b> (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
<b>22</b>	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksummern
<b>Vorhandene Gebäude</b>	
<b>Höhenlinie mit Höhe über Normal Null</b>	
<b>Gem.: Fibg-B Flur: 44</b>	Fluglinie, Gemarkungsschlüssel und Flummer
<b>Gemarkungsschlüssel</b>	
<b>Innere Aufteilung der Verkehrsflächen</b>	

## Text (Teil B)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauVO)

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE-e) GE-2 sind nur nicht störende Betriebe und Anlagen zulässig, d. h. Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden können.
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE-1, GE-2 und GE-3 sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, d. h. Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zugelassen werden können.
- In den Gewerbegebieten sind Betriebe des Betriebszweigs unzulässig.
- In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmeweise können Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zugelassen werden, sofern diese nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Bekleidungs- und Textilwaren, Dienstleistungsgüter oder Handwerkserzeugnisse) zusammenhängen mit einem Produktions-, Dienstleistungsgüter- oder Handwerkserzeugnis zusammenhängen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- In den Gewerbegebieten sind Großhandelsbetriebe sowie eigenständige Logistikbetriebe, Lagerhäuser und ziffre unzulässig. Logistikbetriebe, Lagerhäuser und ziffre können ausnahmeweise zugelassen werden, sofern diese in einem unmittelbaren däumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungsgüter- oder Handwerkserzeugnis zusammenhängen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- In den Gewerbegebieten sind gewerbliche Betriebe darstellend, betriebsfremde Zwecke dienen und in ihrem Umfang die Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind.
- In den Gewerbegebieten sind Tankstellen (ausgenommen Betriebsstellen) und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-1 sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauVO (Erläuterungen für Aufsicht- und Betriebsstellen sowie für Betriebsstellen und Betriebsstellen, die dem Gewerbebetriebe zugeworfen sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, sowie Vergnügungsanlagen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-2 sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauVO (Vergnügungsanlagen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig.
- In den Gewerbegebieten GE-1, GE-2 und GE-3 sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE-e 2 und GE-3 sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauVO (Vorfahrt für Aufsicht- und Betriebsstellen sowie für Betriebsstellen und Betriebsstellen, die dem Gewerbebetriebe zugeworfen sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Vergnügungsanlagen sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauVO)

- In den Gewerbegebieten können ausnahmeweise erhöhte Dachausbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über den festgesetzten Oberranken baulicher Anlagen (OK) zugelassen werden, sofern sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (Klima- und Klimatechnik, Maschinenräume, Treppengänge etc. oder sonstige Nutzungen und Nebenbauten wie Photovoltaikanlagen) dienen und mindestens 1,0 m von den Außenwänden des bestehenden Gebäudes zurückgesetzt sind. Geringfügige Abweichungen können ausnahmeweise zugelassen werden.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauVO)

- Innerhalb der Gewerbegebiete sind alle abweichende Bauweisen nach § 22 Abs. 4 BauVO festgesetzte Gebäude sind eine Längsbauweise nach § 22 Abs. 2 BauVO zulässig.
- Die festgesetzten Oberranken (OK) gelten nicht für Schornsteine und Lüftungsanlagen.

### 4. Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Entwurf der Westerallee sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich im gekennzeichneten Bereich zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die zur Unterhaltung der Grünflächen erforderlichen Zufahrten zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen.
- Die Einleitung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### 5. Flächen für Stellplätze / Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 BauVO)

- In den Gewerbegebieten sind Stellplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen außerhalb der Flächen GE-1, GE-2 und GE-3 unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für diesen Gehbehörden und Radfahrerinnen.
- Die der Hauptnutzung zugeordneten Absatzzahlen für Betriebsfahrzeuge sowie Kündigungsstellen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- In den Gewerbegebieten GE-e 2 und GE-3 sind Stellplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Fläche L unzulässig.

### 6. Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Die vorübergehende Hochspannungsführung bedürfen besonderer Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsführung (10,5 m beidseitig der Mittelachse der Freileitungsmast) der schriftlichen Zustimmung des Versorgungsorgans. Besondere Anlagen innerhalb des Schutzstreifens dürfen maximal so hoch sein, dass zwischen dem höchsten Punkt der baulichen Anlage und dem höchsten Punkt der Freileitungswelle ein Abstand von 6,0 m vorhanden bleibt. Bäume sind vom Grundstücksparterre darauf auf einen Abstand von 6,0 m zu den Freileitungen zu halten.

### 7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Die Vegetationswertigkeit des Bodens (Vegetationswertigkeit, Transparenzwerte und Maßnahmenflächen) wird mit 10 bis 12 innerhalb des Geltungsbereichs ausgeprägt und mit 21 bis 43 Punkten im Okzident „sehrweit“ abgeleitet.
  - Der Ausgleich für geschädigte Böden und Böden besonderer Bedeutung wird wie folgt umgesetzt:
    - Herstellung von 200 m<sup>2</sup> Kleingewässer im Okzident, Tang, Fläche 8.
    - Herstellung von 500 m<sup>2</sup> Kleingewässer durch 500 m<sup>2</sup> Kleingewässer innerhalb des Geltungsbereichs und 150 m<sup>2</sup> Neuanlage, 210 m<sup>2</sup> werden im 1. Bauabschnitt Rüttung Wände und Südwesten verschoben und 150 m<sup>2</sup> im Südwesten neu angelegt, 2. Bauabschnitt Rüttung Osten verschoben.
    - Neuanlage durch Lückenschließung von 100 m<sup>2</sup> Kleingewässer auf der Fläche 8 und 33, Fläche 45, Gemarkung Flensburg B, über die gesamte Länge von 310 m der westlichen Krikkid entlang „Stille West“ sowie 60 m Krikkid entlang des südlichen Krikkid über 340 m innerhalb des Geltungsbereichs.
    - Der Ersatz der verbleibenden 240 m Kleingewässer erfolgt durch Kleingewässer im Okzident, Tang, Fläche 8.
    - Herstellung von Abschottungssystemen (bei der Baugründung) zur Vermeidung des Wasserabflusses in den Flur 143, Flur 45, Gemarkung Flensburg B.
  - Im Geltungsbereich sind unbeschriebene Metalldecker unzulässig.

### 7.1.2. Kleingewässer

- Die von Einzel gestanzten Bestandskrikkid sind in ihrer jeweiligen Bestandsgröße zu erhalten und durch Lückenschließung aufzuwerten. Die vorhandene Vegetation ist bei Abgang fachgerecht nachzupflanzen. Während der Bauphase sind die vorhandenen Krikkid vor abschließender zu bewahren (Schutzzaun unter Berücksichtigung der DIN 18200 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen“).
- Für die Kleingewässer sind die durchwurzelbare Fläche zu erhalten und die Krikkid gemäß Krikkidstatus 2017 anzuhalten. Ein Lückenschließung innerhalb einer 3-jährigen Entwicklungsphase ist vorzunehmen. Die Befruchtungen sind zu erfolgen, zu pflegen und bei Abgang fachgerecht nachzupflanzen. Bestände der eingeschränkten Krikkid sind als Krikkidstatus 2017 anzuhalten. Die Krikkidstatus 2017 sind zu begrünen. Innerhalb des Kleingewässers sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Regenüberläufe, Stellplätze sowie sonstige Versiegelungen unzulässig.

### 7.2. Anpflanzung und Erhaltungsgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Knikid**
  - Die von Einzel gestanzten Bestandskrikkid sind in ihrer jeweiligen Bestandsgröße zu erhalten und durch Lückenschließung aufzuwerten. Die vorhandene Vegetation ist bei Abgang fachgerecht nachzupflanzen. Während der Bauphase sind die vorhandenen Krikkid vor abschließender zu bewahren (Schutzzaun unter Berücksichtigung der DIN 18200 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen“).
  - Für die Kleingewässer sind die durchwurzelbare Fläche zu erhalten und die Krikkid gemäß Krikkidstatus 2017 anzuhalten. Ein Lückenschließung innerhalb einer 3-jährigen Entwicklungsphase ist vorzunehmen. Die Befruchtungen sind zu erfolgen, zu pflegen und bei Abgang fachgerecht nachzupflanzen. Bestände der eingeschränkten Krikkid sind als Krikkidstatus 2017 anzuhalten. Die Krikkidstatus 2017 sind zu begrünen. Innerhalb des Kleingewässers sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Regenüberläufe, Stellplätze sowie sonstige Versiegelungen unzulässig.

### 7.2.2. Gewässerbäume, Maßnahmenflächen (Begründer)

- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft M.1.1 und M.2.2 sind mit heimischer Regional fachgerecht die Büschwe zu etablieren. Die Pflege erfolgt mit einmaliger Hand im Juli jedes Jahres.
- Auf den Maßnahmenflächen M.1 und M.2 (Bsp. 2017) sind eine Realisierung des bestehenden Bestandes, der Anpflanzung von Feldgehölzen und die Anlage von Büschwe als Regional vorzunehmen. Die Maßnahmenfläche M.3 ist als Fachgebiet mit Arten des Ausdrub-Waldes zu entwickeln und zu erhalten. Die Fläche ist vegetationsmäßig naturnah anzulegen (geschwungene Büschwe, Unregelmäßigkeit der Büschweformen) und zu den angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu integrieren, dass der Bsp. 2017 auf den Flächen ohne Barrieren für die Artenvielfalt gegeben ist.

### 7.2.3. Straßenbäume und Einzelbäume

- Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE-1 und GE-2 sind entlang der Westerallee in einem Abstand von mindestens 2,5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 6 Bäume der Art Hantheide (Carpinus betulus) in der Qualität Hochstamm (STU 16-20) als Baumreihe mit einem maximalen Achsabstand von 10 m zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 6 m große Baumstämme und 12 m durchwurzelbarer Baumherzen zu erhalten. Eine Jahrbau-Entwicklungsphase ist vorzunehmen.
- Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE-3 ist auf der Fläche die eine einjährige Pflanzung mit 2 Pflanzen in ein-zweizehnten, Art und Qualität: Weiden (Salix caprea monogyna), Schmelbe (Ulmus campestris), Feldahorn (Acer pseudoplatanus), Hartriegel (Cornus mas) und Holunder (Elaeagnus parviflora); bzw. mit 10-15-100 Eine-jährige Einzelbäume zu pflanzen. Die Gehölzsetzung ist einmal jährlich auf mindestens 3m Höhe zurückzuschneiden. In den angrenzenden Flächen ist eine Weidenreife anzuhalten und einmal jährlich zu ernten.

### 7.2.4. Straßenbegrenzung

- Auf den Flächen A1 ist die bestehende Begrenzung mit Gehölzbestand in ihrer Bestandsgröße zu erhalten. Die vorhandene Vegetation ist bei Abgang fachgerecht nachzupflanzen.
- Auf der Fläche A2 ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, entsprechend der Vegetation auf den Flächen A1 zu erhalten und bei Abgang fachgerecht nachzupflanzen.

### 7.3. Gehwegbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Dachflächenbegrenzung**
  - Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GE-1 und GE-2 sind mindestens 80 % der Dachflächen extern zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachbaus muss mindestens 10 m betragen. Die Befruchtungen sind zu erfolgen und bei Abgang nachzupflanzen.
  - Innerhalb der Gewerbegebiete GE-1, GE-2, GE-3, GE-3.2, GE-3.3 und GE-3.3 sind mindestens 30 % der Dachflächen extern zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachbaus muss mindestens 10 m betragen. Die Befruchtungen sind zu erfolgen und bei Abgang nachzupflanzen.

### 7.3.2. Fassadenbegrenzung

- Fassaden-Außenwände sind von mehr als 100 m<sup>2</sup> mit selbstbestimmenden, rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Befruchtungen sind zu erfolgen und bei Abgang nachzupflanzen.
- Außenwände sind von mehr als 100 m<sup>2</sup> mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Befruchtungen sind zu erfolgen und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die Außenwände sind von mindestens im Sinne von § 9 Abs. 3 BauVO (Vorfahrt für Aufsicht- und Betriebsstellen sowie für Betriebsstellen und Betriebsstellen, die dem Gewerbebetriebe zugeworfen sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) mit rankenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.

### 7.3.3. Stellplatzbegrenzung

- Einerlei Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Baum der Art Hantheide (Carpinus betulus) in der Qualität Hochstamm, 200 16-20, zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 6 m große Baumstämme und 12 m durchwurzelbare Baumherzen zu erhalten.

### 7.4. Artenvielfältige Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5 NatSchG i. V. m. § 15 BauSt)

- Zum Schutz der Brutvogel, Fledermaus und Amphibien sind folgende Maßnahmen anzuhalten:
  - Geotrochelen und Badeschnecken sind zwischen dem 1.10 und 28.02.
  - Abbau von Laub und Gebülden sowie die Beseitigung kleinerer Gewässer nur zwischen dem 1.11 und 28.02, mit Beachtung einer biologischen Bauzeit.
  - Lückenschließung der festgesetzten Krikkid mit Sträuchern geteilter Arten gemäß Krikkidstatus 2017, 3 x verdrängt 100-40.
  - Es sind 20 Nistkästen für Kleinnestler, Sperrige, Nischenbrüter und Halbhöhlerbrüter anzubringen und Lückenschließung zu erhalten.
  - Herstellen eines Abschottungssystem durch PVC-Folie, Höhe über OK Boden 0,50 m, linear entlang der westlichen Vermauer- und Baufassadenflächen von Mitte Juli bis zum Ende des Jahres vor Beginn der Erntearbeiten zur Vermeidung der Abwanderung des Kemmichs aus M.1, M.2 und M.3.
- Naturnahe Gestaltung der Regenabfuhrbereiche R.1.1, R.1.2, R.2, R.3 und R.3 gemäß technischer Festsetzung Nr. 7.8 b, sowie der Maßnahmenfläche M.3 gemäß technischer Festsetzung 7.2.2 d, zur Sicherung zoonotischer Lebensräume für den Bsp. 2017.
- Baumschnittregeln, zehnjährige Kleingewässer zur Erhaltung des Lebensraums für Vögelarten.

### 7.5. Wasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- In der mit WF bezeichneten Fläche sind die Uferzonen und Böschungsbereiche des Thomas-Lock-Groben naturnah anzuhalten. Der naturnahe Zustand des Fließgewässers und seiner Randzone ist zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ergänzen.

### 7.6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. Nr. 20 BauSt)

- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Regenbewirtschaftung“ (R.1.1, R.1.2, R.2 und R.3, R.3.2) sind naturnah herzustellen und zu erhalten.
- Die Flächen R.1, R.1.2 und R.2 sind naturnah und vegetationsmäßig anzuhalten (geschwungene Büschwe, Unregelmäßigkeit der Büschweformen) und zu den angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu integrieren, dass der Bsp. 2017 auf den Flächen ohne Barrieren für die Artenvielfalt gegeben ist.
- Der neu anzulegende Krikkid entlang der östlichen Grenze der Gewerbegebiete GE-2 und GE-3 kann auf einer Länge von insgesamt 6 m unbeschrieben werden, um den Abfluss des Regenwassers in die Fläche „Naturnaher Regenbewirtschaftung“ R.2 zu gewährleisten.

### 8. Regenwasserbewirtschaftung

- Das innerhalb der Planstelle sowie der westlich daran angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zugang (Radfahrer frei)“ anliegende Niederschlagswasser ist innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu sammeln, abzuführen und durch Mulden- oder Mulden-Regenwasserläufe oder andere Maßnahmen gezielte Wegführung vor Ort zu versickern.
- Das innerhalb der Gewerbegebiete anliegende Niederschlagswasser ist im Einzelfall wie folgt zu bewirtschaften:
  - Das Niederschlagswasser aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e 1 ist oberirdisch in die auf der westlich angrenzenden Fläche R.1 und in die auf der östlich angrenzenden Fläche R.2 herzustellende naturnah gestaltete Regenwasseranlage abzuführen.
  - Das Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet GE-2 ist oberirdisch in die auf der östlich angrenzenden Fläche R.2 herzustellende naturnah gestaltete Regenwasseranlage mit Überlauf zum Thomas-Lock-Groben (Fläche WF) und zur Fläche M.3 abzuführen.
  - Im Gewerbegebiet GE-3 ist das anfallende Niederschlagswasser in einem unterirdischen oder oberirdischen Speicher zu sammeln, rückzuführen und über die Fläche R.3 getrennt in die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen.
  - Das Niederschlagswasser aus den Gewerbegebieten GE-3.2 und GE-3.3 ist oberirdisch in die auf der östlich angrenzenden Fläche R.3 abzuführen und in die auf der östlich angrenzenden Fläche R.3 herzustellende naturnah gestaltete Regenwasseranlage mit Überlauf zum Thomas-Lock-Groben (Fläche WF) und zur Fläche M.3 abzuführen.
  - Das Niederschlagswasser aus den Gewerbegebieten GE-1 und GE-3 ist oberirdisch in die auf der östlich angrenzenden Fläche R.3 abzuführen und in die auf der östlich angrenzenden Fläche R.3 herzustellende naturnah gestaltete Regenwasseranlage mit Überlauf zum Thomas-Lock-Groben (Fläche WF) und zur Fläche M.3 abzuführen.

### 9. Immissionschutz

- Schutz vor Außenlärm**
  - In den Gewerbegebieten ist zum Schutz vor Außenlärm die Schalldämmung der Außenwände von schutzbedingten Räumen nach DIN 4109-1 (Schalldämmung) oder der Außenwände von schutzbedingten Räumen nach DIN 4109-2 (Schalldämmung) zu gewährleisten. Die Schalldämmung ist im Baugemischungsverfahren zu erlangen. Der für schutzbedingte Räume zu Grunde zu legende mittlere Außenpegel gemäß DIN 4109-1 ist im Teil A nachzusehen festzusetzen.
  - Schallschirme sind, sofern die Befüllung nicht durch andere, gemäß den Regeln der Landesbauordnung zulässige Maßnahmen sichergestellt werden kann, mit gemäß DIN 4109-1 (Schalldämmung) festgesetzten Befüllungsrichtungen auszustatten.
  - Sonstige schutzbedingte Räume an Fassaden, an denen ein maßgeblicher Außenpegel gemäß von La 1 bis 70 dB(A) überschritten wird, sind, sofern die Befüllung nicht durch andere, gemäß den Regeln der Landesbauordnung zulässige Maßnahmen sichergestellt werden kann, mit gemäß DIN 4109-1 (Schalldämmung) festgesetzten Befüllungsrichtungen auszustatten.

### 10. Erneuerbare Energien

- Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 50 % der Dachflächen für die Installation von Photovoltaikanlagen zu nutzen. Alternativ können Fassadenflächen für Installation von Photovoltaikanlagen genutzt werden.

### 11. Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Die Flächen L1 sind mit einem Ein- und Ausfahrt zum Stand Flensburg für die Pflege der öffentlichen Grünflächen zu belasten.
  - Die Fläche L2 sind mit einem Ein- und Ausfahrt zum Stand Flensburg für die Pflege der öffentlichen Grünflächen zu belasten. Die Flächen L2 sind mit einem Ein- und Ausfahrt zum Stand Flensburg für die Pflege der öffentlichen Grünflächen zu belasten. Die Flächen L2 sind mit einem Ein- und Ausfahrt zum Stand Flensburg für die Pflege der öffentlichen Grünflächen zu belasten.
  - Die Fläche L3 sind mit einem Ein- und Ausfahrt zum Stand Flensburg für die Pflege der öffentlichen Grünflächen zu belasten.

### 11.2. Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Einfahrten sind, sofern die Befüllung nicht durch andere, gemäß den Regeln der Landesbauordnung zulässige Maßnahmen sichergestellt werden kann, mit gemäß DIN 4109-1 (Schalldämmung) festgesetzten Befüllungsrichtungen auszustatten.

### 12. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LBO)

- Verbleibende, Befestigung**
  - In den Gewerbegebieten sind Verbleibende ausschließlich an der Straße der Leistung zulässig. Sie sind in Form von Schritten, Flimmengittern oder Einziehböden bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m (Höhe der Verbleibenden) über dem Gelände zulässig. Die horizontale Ausdehnung dieser Verbleibenden darf nicht mehr als ein Viertel der Länge der betreffenden Gehwegbreite betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Verbleibender an dem Gebäude. Die Ausdehnung der Verbleibenden ist nur in Richtung der Westerallee zulässig. Die Verbleibenden dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.
  - Auflauf der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Grundstück eine Verbleibende, die Oberkante der Verbleibenden mit einer maximalen Größe von 2,0 m auf jeweils bis zu 2 Seiten zulässig.
  - Fahrerinnen sind nur oberirdisch und mit integrierendem Belag innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 8,0 m (bezogen auf Erdgeschossfußboden des Baukörpers) zulässig. Es sind nur direkt und indirekt betretbare, brennfrei ausgeführte Verbleibungen zulässig. Lauf-, Wechsellast-, Verkehrsflächen und Anlagen sind nicht zulässig (hierzu zählen z. B. Wechselstufen, Weidenlagen, Leuchtanlagen, Digitalanzeigen, Bildergalerien sowie angeordnete Verbleibungen, deren Längs- oder Querschnitt wechsellastbar ist).
  - In Gewerbegebiet GE-1 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Kreuzungsbereich Westerallee (Planstelle) in einem Abstand von bis zu 50 m von der südlichen Straßenbegrenzung der Westerallee die Aufstellung eines Samenverbreiters (Höhe max. 6,0 m, bezogen auf das Niveau des Bodens) zulässig. Die Verbreiterhöhe ist 3,0 m mit mindestens 10 Samen pro Quadratmeter. Straßen- und Wegesatz des Landes Schleswig-Holstein (StVG) ist zu beachten.
  - Es sind nur direkt und indirekt betretbare, brennfrei ausgeführte Verbleibungen zulässig. Lauf-, Wechsellast-, Verkehrsflächen und Anlagen sind nicht zulässig (hierzu zählen z. B. Wechselstufen, Weidenlagen, Leuchtanlagen, Digitalanzeigen, Bildergalerien sowie angeordnete Verbleibungen, deren Längs- oder Querschnitt wechsellastbar ist).
  - Es sind nur direkt und indirekt betretbare, brennfrei ausgeführte Verbleibungen zulässig. Lauf-, Wechsellast-, Verkehrsflächen und Anlagen sind nicht zulässig (hierzu zählen z. B. Wechselstufen, Weidenlagen, Leuchtanlagen, Digitalanzeigen, Bildergalerien sowie angeordnete Verbleibungen, deren Längs- oder Querschnitt wechsellastbar ist).
  - Es sind nur direkt und indirekt betretbare, brennfrei ausgeführte Verbleibungen zulässig. Lauf-, Wechsellast-, Verkehrsflächen und Anlagen sind nicht zulässig (hierzu zählen z. B. Wechselstufen, Weidenlagen, Leuchtanlagen, Digitalanzeigen, Bildergalerien sowie angeordnete Verbleibungen, deren Längs- oder Querschnitt wechsellastbar ist).
  - Es sind nur direkt und indirekt betretbare, brennfrei ausgeführte Verbleibungen zulässig. Lauf-, Wechsellast-, Verkehrsflächen und Anlagen sind nicht zulässig (hierzu zählen z. B. Wechselstufen, Weidenlagen, Leuchtanlagen, Digitalanzeigen, Bildergalerien sowie angeordnete Verbleibungen, deren Längs- oder Querschnitt wechsellastbar ist).
  - Es sind nur direkt und indirekt betretbare, brennfrei ausgeführte Verbleibungen zulässig. Lauf-, Wechsellast-, Verkehrsflächen und Anlagen sind nicht zulässig (hierzu zählen z. B. Wechselstufen, Weidenlagen, Leuchtanlagen, Digitalanzeigen, Bildergalerien sowie angeordnete Verbleibungen, deren Längs- oder Querschnitt wechsellastbar ist).

### 12.2. Außenwände / Dächer / Photovoltaikanlagen

- Von den Außenwänden, Dächern und Photovoltaikanlagen dürfen keine störenden Blendwirkungen auf die Umgebung und auf anliegende Straßen ausgehen.

### 12.3. Abschirmung von Nebenanlagen

- Standplätze von Containern und Müllbehältern sowie zur Warenlagerung sind durch Wände oder Anpflanzungen gegenüber öffentlichen Flächen abzusichern.

### 12.4. Beschaffenheit von PKW-Stellplätzen und Fahrrad-Abstellstellen

- In den Gewerbegebieten sind offene PKW-Stellplätze (mit Ausnahme der barrierefreien Stellplätze) und offene Fahrrad-Abstellplätze nur in wasser- und windgeschützter Ausbaueinheit, auch Wasser- und Luftschalldämmung weichernde Befestigungen wie Betonraster, Fliesen, Asphaltierungen und Betonsteinen sind unzulässig.

### 12.5. Barrierefreie Gestaltung

- Der Zugang von öffentlichen Verkehrsflächen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäuden muss auch mittels des Grundstücks barrierefrei ausgeführt sein. Die Abstellplätze müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar sein.

### 13. Aufhebung von Rechtsvorschriften

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen, verbindliche Regelungen der § 9 Abs. 1 BauGB beschriebenen Art erlöschen, außer Kritik.

### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Fluglinie**  
Die Befüllung oder sonstige Nutzungen in unmittelbarer Nähe von Außenlärm, sowie die Errichtung von Reklame- oder sonstigen Nutzungen in unmittelbarer Nähe von Außenlärm, sowie die Errichtung von Reklame- oder sonstigen Nutzungen in unmittelbarer Nähe von Außenlärm, sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig.

### Kampfmittel

- Im Flangebiet sind Kampfmittel nicht auszustellen. Gemäß § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn der Tätigkeiten zur Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft über den Einsatz von Kampfmitteln, Kampfmittelvermeidung, Maßnahmen zur Vermeidung von Kampfmitteln und die Befüllung der Kampfmittelvermeidung gemäß § 13 LuftVG für Gebäude zu erlangen. Die Befüllung soll sich zeitlich mit dem Kampfmittelvermeidungsplan in Verbindung setzen, damit Soldat- und Räummaßnahmen in den Bauarbeiten einbezogen werden können.

### Artenvielfältige Ausgleichsmaßnahmen (Artenvielfalt)

- Die überbaute Fläche soll zum großen Teil in einem ökologischen Interessensgebiet, Erdarbeiten in diesem Bereich sind daher der Gewinnung des Artenvielfältigkeit zu dienen. Wenn weitere der Erdarbeiten Funde oder zufällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist die Denkm