

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

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

GE	Gewerbegebiete
(§ 9 BauVO)	

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

20	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,8	Baumassenzahl
III-IV	Grundflächenzahl
III-IV	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
OK 50,0 m	Oberkante, als Höchstmaß
über NN	Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

Bauweise, Bauformen, Baugruppen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauVO)

Bauzeige	Bauzeige
----------	----------

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 6 BauStättG)

Offene Verkehrsflächen	Offentliche Straßenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußweg (Radfahrer frei)	Fußweg (Radfahrer frei)
Einfahrtbereich	Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 16 BauVO)

überirdisch, Elektrizität	überirdisch, Elektrizität
---------------------------	---------------------------

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 6 BauStättG)

Private Grünflächen	Private Grünflächen
Offentliche Grünflächen	Offentliche Grünflächen

M.1.1 Maßnahmenflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Maßnahmenflächen	Maßnahmenflächen
------------------	------------------

Wassersflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 16 BauVO)

R1.1	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, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000)

Anpflanzen: Bäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 BauVO)

Anpflanzen: Bäume	Anpflanzen: Bäume
-------------------	-------------------

Anpflanzen: Knikts

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 BauVO)

Anpflanzen: Knikts	Anpflanzen: Knikts
--------------------	--------------------

Anpflanzgebietsentwurf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 BauVO)

Anpflanzgebietsentwurf	Anpflanzgebietsentwurf
------------------------	------------------------

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 BauVO)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
--	--

Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 BauVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
---	---

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 BauVO)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
--	--

Höhenbezugspunkt über NN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 BauVO)

Höhenbezugspunkt über NN	Höhenbezugspunkt über NN
--------------------------	--------------------------

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 BauVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
---	---

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 BauVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
---	---

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 BauVO)

Knick zu erhalten	Knick zu erhalten
-------------------	-------------------

2. Darstellung ohne Normcharakter

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 BauVO)

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksummern	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksummern
---	---

Vorhandene Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 BauVO)

Vorhandene Gebäude	Vorhandene Gebäude
--------------------	--------------------

Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 BauVO)

Höhenlinie mit Höhe über Normal Null	Höhenlinie mit Höhe über Normal Null
--------------------------------------	--------------------------------------

Flurgrenze, Gemarkungsgrenzen und Flurnummer

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 BauVO)

Flurgrenze, Gemarkungsgrenzen und Flurnummer	Flurgrenze, Gemarkungsgrenzen und Flurnummer
--	--

Gemarkungszug

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 BauVO)

Gemarkungszug	Gemarkungszug
---------------	---------------

Innere Aufteilung der Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 BauVO)

Innere Aufteilung der Verkehrsflächen	Innere Aufteilung der Verkehrsflächen
---------------------------------------	---------------------------------------

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauVO)

1.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e-2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die h. Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden können.

1.2 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e-1, GE-e-2 und GE-e-3 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

1.3 In dem Gewerbegebiet GE-1, GE-2 und GE-3 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

1.4 In dem Gewerbegebiet sind Betriebe des Betriebszweigs unzulässig:

1.5 In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zugelassen werden, sofern diese nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Bekleidungs- und Textilwaren, Schuhe, Spielzeug und Handwerksbetriebe) sowie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.6 In dem Gewerbegebiet sind Großverpackungsbetriebe sowie eigenständige Logistikbetriebe, Lagerhäuser und ziffre unzulässig. Logistikbetriebe, Lagerhäuser und ziffre können Ausnahmebetriebe zugelassen werden, sofern diese nicht die Hauptnutzung des gewerblichen Betriebs darstellen, betriebsfremden Zwecken dienen und in ihrem Umfang die Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind.

1.7 In dem Gewerbegebiet sind Tankstellen (ausgenommen Betriebsstellen) und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

1.8 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e-1 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauVO (Erläuterungen für Aufsicht- und Betriebsstellen sowie für Betriebsstellen und Betriebsstellen, die dem Gewerbebetriebe zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, sowie Vergnügungsanlagen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig.

1.9 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e-2 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVO (Vergnügungsanlagen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. unzulässig.

1.10 In dem Gewerbegebiet GE-1, GE-2, GE-3 sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e-2 und GE-e-3 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauVO (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsstellen sowie für Betriebsstellen und Betriebsstellen, die dem Gewerbebetriebe zugeordnet 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)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauVO)

2.1 In dem Gewerbegebiet können ausnahmsweise erhöhte Dachausbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über den festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) zugelassen werden, sofern sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (Pumpen, Klimageräte, Maschinenräume, Treppenaufgänge etc.) oder sonstiger Nutzungen und Nebenbauten wie Photovoltaikanlagen) dienen und mindestens 1,0 m von den Außenkanten des bestehenden Gebäudes zurückgesetzt sind. Geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauVO)

3.1 Innerhalb der Gewerbegebiete sind abweichende Bauweisen nach § 22 Abs. 4 BauVO festgesetzten Gebäude sind eine Längsbauweise nach § 22 Abs. 2 BauVO zulässig.

4. Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 11 BauStättG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 11 BauStättG)

4.1 Entlang 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.

4.2 Die Einleitung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauStättG)

5.1 In dem Gewerbegebiet sind Stellplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen außerhalb der Flächen GE-e-1, GE-e-2 und GE-e-3 unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für öffentliche Verkehrsmittel und für Radfahrerinnen.

5.2 Die Hauptnutzung zugewandten Absatztischen für Betriebszwecke sowie Kundenparkplätze sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5.3 In dem Gewerbegebiet GE-e-2 und GE-e-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)