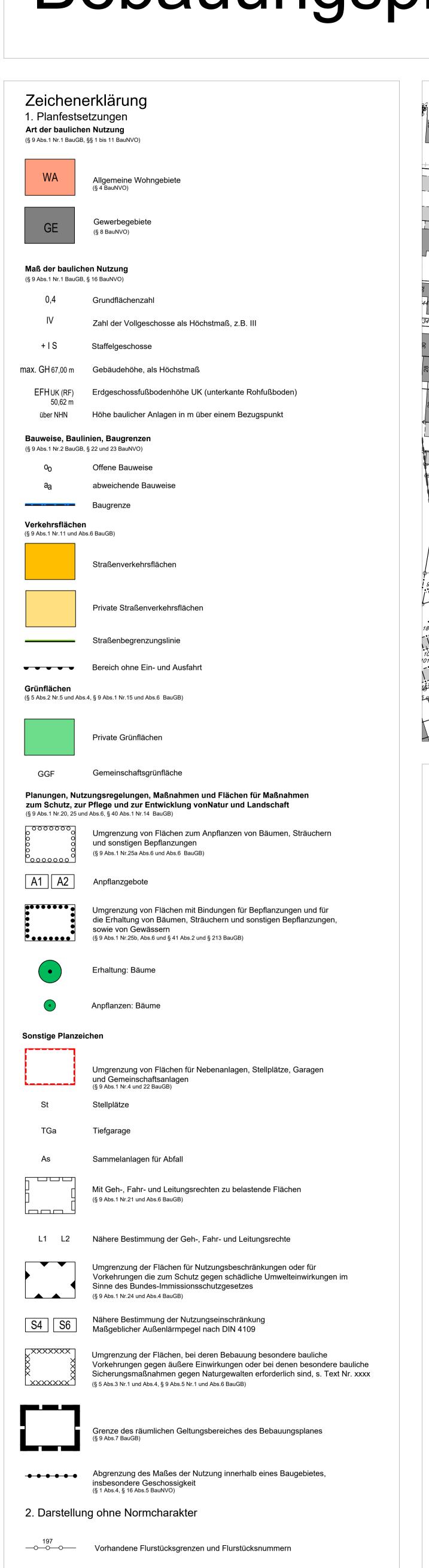
Stadt Flensburg

Bebauungsplan "Osterallee-Ost - Am Twedtinger Feld" (Nr. 306)



Vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

Flur: 50 Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

Gem.: Flbg-N

Gemarkungsgrenze



Text (Teil B)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Ferienwohnungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden gem. § 4 Abs. 2 6.5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet die folgenden gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzunger

nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbebetriebes nicht

zulässig. Ausnahmsweise ist an Tankstellen der Handel mit Reisebedarf auf einer Verkaufsfläche von max. 200 m² zulässig. Zum Reisebedarf zählen Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtpläne, Reiselektüre, Schreibmaterialien, Tabakwaren, Schnittblumen, Reisetoilettenartikel, Filme, Tonträger, Bedarf für Reiseapotheken, Reiseandenken und Spielzeug geringeren Wertes, Lebens- und Genussmittel in kleineren Mengen sowie ausländische Geldsorten.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO, §§ 16 - 21a BauNVO) Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH, siehe Planeinschrieb) darf durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlagen, Maschinenräume, Treppenaufgänge etc. oder durch sonstige Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen um maximal 2,00 m überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Die Geschosse von Kellern und Tiefgaragen sind bei der Bemessung der Anzahl der Vollgeschosse Innerhalb WA2 kann bei Flächen für Tiefgaragen und ihren Zufahrten/Nebenanlagen auf diese bei der Ermittlung der Grundfläche gem. §19 Abs. 4 Satz 2ff BauNVO abgesehen werden, soweit sie unterhalb

der Geländeoberfläche liegen und die darüber liegende Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Innerhalb des WA2 wird eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten folgende Abweichungen: Es sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

Die Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gebäuden innerhalb des WA2 dürfen unterschritten **3.2** Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 3 m sowie durch Balkone um bis zu 1 m sind auf höchstens 30 % der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes zulässig.

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

4.1 Es wird ein Geh-, Fahrrecht (L1, siehe Planzeichnung) zu Gunsten des Grundstückes Nr. 197a Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (L2, siehe Planzeichnung) zu Gunsten der Grundstückseigentümer bzw. Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes (WA2) festgesetzt.

Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 50 Abs.10 LBO) Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen 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. **5.2** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Innerhalb des festgesetzten Bereiches ohne Zu- und Ausfahrt ist ein Anschluss an die Verkehrsflächen nicht zulässig.

Tiefgaragen sowie andere unterirdische Räume sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs.1 LBO 2009 unzulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung, Nege sowie Kinderspielflächen bleiben hiervon unberührt. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.

A1: Die Fläche ist als Grünfläche mit heimischen Gehölzen auf Wiesenfläche anzulegen. Spielgeräte können aufgestellt werden. Es sind zwei Ausgleichsbäume der Art: Linde (Tilia cordata) o.ä. heimische Laubbaumart in der Qualität H3xy, STU 18-20 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. A2: Entlang der Gebäudefassade zur Osterallee sind mindestens 4 Säuleneichen (Quercus robur 'Fastigiata Koster') o.ä. heimische Laubbaumart in folgender Qualität zu pflanzen: Solitär 5-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, 400 – 500 cm. Ein Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume hat mindestens 9 m² zu betragen, von Überbauung freizuhalten und ist mit einem strukturstabilen Substrat auszuführen. Einbauten wie Wege oder Treppen sind als Wurzelbrücken auszuführen. Regel der Technik ist die FLL-Richtlinie für Baumpflanzungen Teil 2. Verbleibender Ausgleich von 10 Bäumen ist im Plangeltungsbereich zu pflanzen oder ist durch das TBZ im Stadtgebiet auf der Ausgleichsfläche entlang der Ringstraße zu pflanzen. Die Ausgleichszahlung erfolgt an das TBZ. Zu pflanzende Bäume im Plangebiet sind mit der UNB

6.3 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Für alle als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebote im Plangebiet festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Anzupflanzende bzw. zu ersetzende Bäume sind in der Qualität 4 xv zu verwenden und müssen einen Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, in 100 cm Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen und zu begrünen. Die Wurzelbereiche der Bäume sind gegen Befahren zu schützen. Alle Handlungen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes. Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronenbereich plus 1,50 m) sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB). Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände ist vor Baubeginn an den Grenzen zu den zu erhaltenden Vegetationsbeständen im Nordosten und Osten ein ortsfester Zaun gem. RAS-LP 4

(neuste Fassung) zu errichten und während der gesamten Bauzeit funktionstüchtig zu halten. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzen an gleicher Stelle zu ersetzen gem. Anlage C des Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein-V 534-531.04 (Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz).

Die vorhandenen Bestandshöhen sind zu erhalten und in der Bauphase wie auch in der

Zur Gliederung und Gestaltung der ebenerdigen Stellplatzanlagen ist auf diesen Flächen oder in einem unmittelbaren Bereich von maximal 3m Entfernung von den Stellplätzen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, StU 16 – 18) mit einer Baumscheibe von mindestens einer Stellplatzgröße (12,5 m²) je angefangene vier Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die gleiche Baumart für die Stellplatzflächen zu verwenden, z.B. Eberesche (Sorbus aucuparia), Birke (Betula pendula) o.ä. heimische Laubbaumart.

Nutzungsphase ist die Anlage von Böschungen durch Aufschüttung von Boden zu unterlassen.

6.6 Wasserhaushalt In dem Fall, wo zu Baubeginn Wasserstände vorliegen, die eine Grundwasserabsenkung um mehr als 0,6 m erforderlich machen und auch wenn solche während der Phase der Wasserhaltung zu erwarten sind, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Grundwasserabsenkung im nordöstlich angrenzenden FFH-Gebiet zu ergreifen: Zur Vermeidung nachteiliger baubedingter Wirkungen auf die bodenhydrologischen Verhältnisse im

angrenzenden FFH-Gebiet, soll über das Einbringen einer Spundwand am östlichen Rand der Baugrube für die Errichtung einer Tiefgarage sichergestellt werden, dass der Zustrom von Wasser aus dem angrenzenden FFH-Gebiet unterbunden wird. Die Spundwand muss dabei bis in die gering wasserdurchlässige Bodenschichten aus Torfen oder Geschiebemergel niedergebracht werden. Nach Erstellung des Bauwerks muss die Spundwand wieder zurück gebaut werden. 6.7 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5

BNatSchG i. V. m. § 15 BNatSchG) Zum Schutz des Kammmolchs und der Haselmaus sowie weiteren Kleintieren ist zur Vermeidung des Einwanderns in das Plangebiet zum Naturschutzgebiet hin vor Beginn der Bauzeit in dem Zeitraum vom 30.10. bis 28.02. auf einer Länge von 70 m ein Folienzaun (glatte PVC-Plane) mit einer Höhe von mind. 0,5 m zu errichten und während der Bauzeit funktionstüchtig zu unterhalten Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote für Fledermäuse werden dadurch vermieden, dass die bestehenden Gebäude vor einer baulichen Veränderung der Gebäude durch eine fachkundige Person auf eine mögliche Nutzung durch Fledermäuse untersucht werden. Ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse sind daraufhin durch eine biologische Baubegleitung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Flensburg abzustimmen und umzusetzen.

Das Ausgleichserfordernis für Boden von 3.430 Punkten wird im Ökokonto "Peelwatt" abgebucht.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 1,3 und Nr. 5 LBO) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung müssen zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen gemäß DIN 1986-100 mit einer Mindest-Aufbaudicke von 10 cm und einem mittleren Abflussbeiwert cm von 0,2 oder weniger (entsprechend einer Abflussreduzierung von mind. 80%) extensiv begrünt sein. Die Dächer von Nebenanlagen nach § 14

ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen oder Balkone hergestellt werden. Unterirdische Anlagen (Tiefgaragen) Die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage sind mit einer Bodenabdeckung von mindestens 0,30 m Höhe zu versehen und zu begrünen. Durch Dränleitungen ist anfallendes Niederschlagswasser auf diesen Flächen abzuleiten und innerhalb des Grundstücks zu versickern. Innerhalb der Zufahrt zur Tiefgarage anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln, mittels einer Pumpe zu heben und innerhalb der belebten Bodenzone zu versickern.

BauNVO und von untergeordneten Gebäudeteilen sind hiervon ausgenommen. Ebenfalls

In der Tiefgarage anfallendes Tropfwasser der Fahrzeuge ist zu sammeln und innerhalb der Oberflächenbefestigungen Wege und ebenerdige Außenterrassen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen anzulegen.

können (staubdichte Leuchten).

Anfallendes Niederschlagswasser auf diesen Flächen, welches durch die wasserdurchlässige Befestigung nicht versickert, ist in angrenzenden Mulden zu leiten und dort zu versickern. Darstellung der Mulden nach Rücksprache mit Vorhabenträgern ggf. in Planzeichnung ergänzen Beleuchtung Die Außenbeleuchtung ist auf die für die Wohnnutzung notwendigen Bereiche zu reduzieren.

Aus Insektenschutzgründen sind bei der Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 1.750 - max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Außenbeleuchtungen sind zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr abzuschalten. Eine Abstrahlung des Lichtes nach oben bzw. in nicht zu beleuchtende Bereiche ist durch die Verwendung von Lichtleitblechen zu reduzieren bzw. vollständig zu unterbinden. Für die Stellplatzflächen sowie Fußgängerbereiche sind ausschließlich sogenannte Pollerleuchten mit einer Abschirmung zu verwenden, die ein Abstrahlen des Lichts nach oben verhindern. Im Bereich der

Die Außenbeleuchtung muss so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen nach Stand der Technik zu verwenden.

Stellplätze und Fußgängerwege sind die Lampen mit Bewegungsmeldern auszustatten. Dacheindeckung Dacheindeckungen aus Ton oder Beton müssen dem roten, schwarzen oder grauen Farbspektrum zugeordnet sein. Dacheindeckungen aus Metall sind nur zulässig, wenn Metalldacheindeckungen verwendet werden, die die natürliche Farbe des Metalls, ggf. unter Berücksichtigung des natürlichen Alterungsprozesses, erhalten (Kupfer, Zink, Aluminium).

7.6 Außenfassaden Außenfassaden sind aus Ziegelmauerwerk zu errichten. An den Außenfassaden sind nur Materialien zulässig, die keine störenden glänzenden und reflektierenden Auswirkungen auf die Umgebung haben. Allgemein zulässig ist die Verwendung von gedeckten Farben.

Photovoltaikanlagen sind nur auf den Dächern und an den Gebäudefassaden zulässig. Auf den Dächern sind nur parallel zur Dachhaut liegende Photovoltaikanlagen zulässig. Zur Vermeidung einer Blendwirkung durch die Anlagen sind ausschließlich Frontgläser mit einer sehr hohen Transmission und damit niedriger Reflexion einzusetzen.

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions- schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Festsetzungsvorschläge zur Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (vgl. Anlage 6.1 im Lärmgutachten) sind die Grundrisse so anzulegen, dass nach Möglichkeit keine Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe Januar 2018 (Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmer) in Richtung Osterallee bzw. in Richtung Autohaus orientiert sind. Ist eine solche Grundrissanordnung nicht überall umsetzbar, sind öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe Januar 2018 (Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien, verglaste Balkone bzw. Wintergärten oder vorgehängte Glasfassaden/Prallscheiben vorgesehen werden, die ausreichend belüftet 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. Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag bzw. 40 dB(A) nachts durch Gewerbelärm eingehalten sind (z.B. in den unteren Stockwerken, aufgrund aktiver Lärmschutzmaßnahmen oder lärmabgewandte Seite), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden. Im gesamten Plangebiet sind lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe Januar 2018 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien, verglaste Balkone bzw.

Wintergärten oder vorgehängte Glasfassaden/Prallscheiben vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen. Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm eingehalten sind (z. B. in den unteren Stockwerken, aufgrund vorgelagerter Gebäude oder lärmabgewandter Seite), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen

Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bzw. dem Lärmgutachten bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilder Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Januar 2018 bzw. der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu

Festsetzungsvorschläge zu passiven Schallschutzmaßnahmen

Von den in der Planzeichnung (vgl. Anlage 6.1 des Lärmgutachtens) dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung bzw. dem Lärmgutachten 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 24.11.2023. Festsetzungsvorschläge zur Belüftung von Schlafräumen

Innerhalb des gesamten Plangebiets ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme bzw. lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Von dieser Festsetzung 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. Festsetzungsvorschläge für Außenwohnbereiche

An den in Richtung Osterallee orientierten Fassaden der ersten Baureihe dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Loggien, verglaste Balkone) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 59 dB(A) tags eingehalten sind. Von der oben genannten Festsetzung 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 ≤ 59 dB(A) eingehalten ist.

Sonstige Festsetzungen

Als Maßnahme zum Schutz des Wasserhaushaltes ist das auf den Grundstücken anfallende, nicht genutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Verdunstung und zur Versickerung zu bringen. Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein (Nachweis durch Bodengutachten) 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). Die Zuleitung zu den Versickerungsanlagen sollte oberirdisch (durch z.B. flache, offene Rinnen usw.) erfolgen. Eine naturnahe Muldenversickerung ist anderen Versickerungsanlagen vorzuziehen.

10.1 DIN-Normen, Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht 10.2 Umgang mit Boden

Der durch den Oberbodenabtrag im Bereich der bebauten Flächen gewonnene Boden ist wieder, wenn möglich, auf dem Grundstück zu verwenden. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wiederherzustellen. Schädliche Bodenverdichtungen / Befahrungen sind auf nicht zur Überbauung vorgesehenen Flächen vermeiden. Die überbaubaren Flächen sind möglichst gering zu halten. Keine Erdarbeiten, kein Befahren bei hoher Bodenfeuchte / nasser Witterung oder Verlegung von Lastverteilungsplatten und Einsatz von Maschinen mit sehr geringen Kontaktflächendrücken (z.B. Kettenlaufwerke). Ausreichende Flächenbereitstellung für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien,

Bodenzwischenlagerung: sauber getrennt nach humosem Oberboden und Unterboden in profilierten und geglätteten Mieten. Max. Mietenhöhe 2 m. Ordnungsgemäßes und schadloses Wiederverwerten des auf dem Baufeld verbleibenden Bodenmaterials und Verwerten des überschüssigen Materials. Beachtung der DIN 19731. Mutterboden, der nicht als Oberboden auf dem Baufeld verwertet werden kann, ist auf

landwirtschaftliche Flächen aufzubringen oder in anderen Bereichen wieder als Mutterboden zu verwenden. Mutterboden darf nicht zur Auffüllung von Bodensenken o. Ä. genutzt werden. Anlage von Baustraßen und Bauwegen nach Möglichkeit nur dort, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischen zu lagern. Beim Rückbau von temporären Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen

Für die Verwertung des Aushubbodens vor Ort sowie für Bodenmaterial, das nicht vor Ort verwertet werden kann, ist ein Bodenmanagement aufzustellen. Für die Erd- und Erschließungsarbeiten sind Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz konkret zu 10.3 Kampfmittel

Die Eigentümerin, der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte von Grundstücken sind verpflichtet, vor

der Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der LBO 2009 und vor Beginn von Tiefbauarbeiten eine

Auskunft bei der Landesordnungsbehörde über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB) Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes "Osterallee-Ost – Am Twedtinger Feld" (Nr. 306) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Fluchtlinienplan Nr. 100, förmlich festgestellt am

Das Plangebiet liegt zwischen:

der Straße Osterlücke und den Grundstücken 2 - 8

dem Naturschutzgebiet Twedter Feld und dem Grundstück Osterallee 207

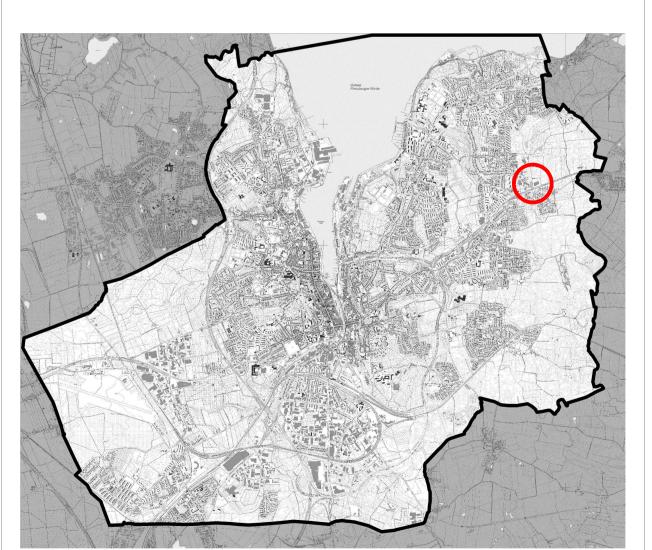
der Zufahrt zum Autohaus Osterallee 207 südlich der Tankstelle

der Osterallee (Straßenmitte)

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 Bebauungsplan "Osterallee-Ost - Am Twedtinger Feld" (Nr. 306), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Satzung der Stadt Flensburg

über den Bebauungsplan "Osterallee-Ost - Am Twedtinger Feld" (Nr. 306)



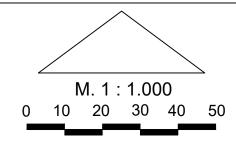
Es ailt die BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBI, 2023 I Nr. 6).

UNVERBINDLICH

Entwurf

des Planes ist unzulässig.

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



Stand 09.02.2024