Stadt Flensburg
Bebauungsplan "Blasberg 5" (Nr. 290)

Zeichenerklärung

1. Planfestsetzung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

1,0 — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

GH 56 m über NHN — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß

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

Baugrenze

o — Offene Bauweise

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Anpflanzen: Hecken

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

Ga — Garagen

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

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

2. Darstellung ohne Normcharakter

201 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorhandene Gebäude

49 — Höhenlinie über Normalhöhenull

Gem.: Flbg-J
Flur: 48 — Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer

Gemarkungsgrenze

Planzeichnung (Teil A)

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, d.h.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Loggien ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

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

3.1 KFZ- Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zulässig.

3.2 Nebenanlagen, Zufahrten, Wegeverbindungen und Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4. Geh- Fahr und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, vertreten durch die Stadt Flensburg in einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Das Gehrecht verbindet die Straße Blasberg mit dem nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück. Die tatsächliche Führung dieses Gehrechtes kann von der in der Planzeichnung dargestellten Linienführung abweichen, wenn der jeweilige Anfangs- und Endpunkt des Gehrechts beibehalten wird.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle durch einen standortgerechten Laubbaum, Hochstamm, 3 x v., aus extraweitem Stand, mit Drahtballierung, StU 16-18 cm zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind sie gem. den Bestimmungen der DIN 18920 zu schützen.

5.2 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Im Plangeltungsbereich sind

- 4 Obstgehölze der Arten Apfel (Malus domestica), Pflaume (Prunus domestica) und Birne (Pyrus communis) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 14-16 cm,

- 5 standortgerechte Laubbäume der Arten Birke (Betula pendula,) Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 14-16cm

als Ausgleich zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m² groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen. Schnittmaßnahmen, 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.

5.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Hecke (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Hecke ist eine Buchenhecke (Fagus Sylvatica) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecken soll mindestens 0,7 m und höchstens 1,50 m betragen.

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

Offene ebenerdige Stellplätze (mit Ausnahme der barrierefreien Stellplätze) und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

In dem allgemeinen Wohngebiet ist als Maßnahme zum Schutz der Natur das auf den Grundstücken anfallende, nicht genutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Verdunstung und zur Versickerung zu bringen. Sollte eine Versickerung 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).

6. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG

6.1 Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse dürfen nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29. 02. erfolgen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde.

6.2 Es sind fünf Fledermauskästen im Plangebiet in einer Höhe von mindestens 2,50 m in Südwest-, Süd- oder Südost-Ausrichtung anzubringen. Alternativ kann auch ein größeres Gebäude-Ersatzquartier nach Errichtung der neuen Häuser angebracht werden, oder es kann eine sog. „Fledermausrakete" aufgestellt werden.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 LBO)

7.1 Barrierefreiheit
Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen muss auch innerhalb der Grundstücke barrierefrei ausgeführt werden.
Die Abfallbehälter müssen barrierefrei erreichbar sein.

7.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Standplätze von Containern und Abfallbehältern sind durch Wände oder Anpflanzungen gegenüber öffentlichen Flächen abzuschirmen. Auf Flächen, die mit einem Anpflanz- oder Erhaltungsgebot belegt sind, sind derartige Standplätze ausgeschlossen (§ 14 BauNVO).

7.3 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung müssen zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Die Dächer von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von untergeordneten Gebäudeteilen sind hiervon ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen oder Balkone hergestellt werden.

7.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben zulässig. Es sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, 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 Laserstrahlen sind unzulässig. Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).
Im Geltungsbereich sind Fahnenmasten unzulässig.
Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelblichem Licht oder LED-Lampen mit warm-neutralweißem Licht. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60 °C verwendet werden. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr entstehen. Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand und zur Landschaft hin abzuschirmen.

7.5 Stellplatzbegrünung
Zur Gliederung und Gestaltung der ebenerdigen Stellplatzanlagen ist auf diesen Flächen oder in einem unmittelbaren Bereich von maximal 10m Entfernung von den Stellplätzen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, StU 16 – 18) mit einer Baumscheibe von mindestens einer Stellplatzgröße (12,5 m²) je angefangene sechs Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die gleiche Baumart für die Stellplatzflächen zu verwenden.

7.6 Sichtschutz
Entlang der Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken ist in den Bereichen, in denen Stellplatzanlagen im unmittelbaren Umfeld liegen, eine mindestens 1,5m hohe Sichtschutzwand in Länge der jeweiligen Stellplatzflächen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor schädlichen Lichtimmissionen durch den Fahrzeugverkehr zu errichten. Soll von dieser Festsetzung abgewichen werden, ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Schutzwirkung durch andere bauliche Vorkehrungen (z.B. Erhalt der bestehenden Garagen, Nebengebäude, etc.) oder einen Pflanzbewuchs (siehe Festsetzung 5.3 Hecken) sichergestellt werden kann.

8. Hinweise

8.1 Archäologische Funde
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8.2 Kampfmittel
Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten zur Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel einzuholen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumungsdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

8.3 DIN
Die DIN 18920 wird im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

9. Aufhebung von Rechtsvorschriften

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes "Blasberg 5" (Nr.290) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Fluchtlinienplan Nr. 200b (20.03.1961), aufgehoben

Verfahrensvermerke

Das Plangebiet umfasst das Gebiet :

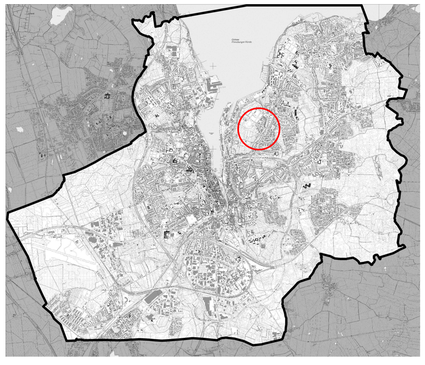
des Grundstückes Blasberg 5 sowie der dazugehörige Straßenanschnitt der Straße Blasberg 5 bis zur Straßenmitte

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung am _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan "Blasberg 5" (Nr.290), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Flensburg

über den Bebauungsplan

"Blasberg 5" (Nr.290)



Es gilt die BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

UNVERBINDLICH

Dieser Bauleitplan ist ein Entwurf, der sich im Aufstellungsverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch befindet und dessen Inhalt sich im weiteren Verfahren noch ändern kann. Eine Vervielfältigung des Planes ist unzulässig.

Maßstab 1 : 500
0 10 20 30

Entwurf

Stand 19.10.2021