

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind im Mischgebiet

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten (auch nicht ausnahmsweise gem. §6 Abs. 3 BauNVO),

nicht zulässig.

Ausnahmsweise ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig. Weiterhin ist ausnahmsweise Einzelhandel bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Innerhalb des Mischgebietes ist Internet- bzw. Versandhandel ohne Verkaufsstelle für den Direktvertrieb zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Als Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (FH) wird die Höhe über Normalhöhennull mit 53,0 Metern festgesetzt.

2.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (FH) darf durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, 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).

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

3.1 Es 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.

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

4.1 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. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs.1 LBO 2009 unzulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sowie Kinderspielflächen bleiben hiervon unberührt.

5.2 Die zum Erhalt festgesetzten Knicks mit den Bäumen sind zu dauerhaft erhalten, zu schützen und zu pflegen. Durch Abgang ausfallende Gehölze sind in der gleichen Art zu ersetzen. Zwischen den Bäumen sind Sträucher zu pflanzen: Art: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Feldahorn (*Acer campestre*), in der Qualität Str. 80-100, mit jeweils 2 Stk/lfm, doppelreihig.

Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Knicks vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (Schutzzaun unter Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen).

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

A1: Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte, geschlossene zweireihige Buchenhecke anzulegen. Es sind Buchen (*Fagus sylvatica*) diagonal versetzt mit 4 Stk/lfm in der Qualität: 2xv. H 80-100 zu verwenden.

Ein jährlicher Pflegeschnitt der Hecke bis auf eine Höhe von 1,50m ist zulässig.

A2: An den planzeichnerisch festgesetzten Stellen sind Knicks anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Knicks ist beidseitig mindestens ein 3,00 m breiter Saum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist mit Gehölzen vorzunehmen gemäß Anhang C der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (Erlass des MELUR-SH – V 534-531.04).

A3: An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen (A3) sind 2 Bäume in folgender Art und Qualität zu pflanzen: z.B. Birke (*Betula pendula*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm (gemessen in 100 cm Höhe). Die Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

5.4 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).

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 1,3 und Nr. 5 LBO)

6.1 Gründächer

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung müssen zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen gemäß DIN 1986-100 mit einer Mindestaufbaudicke von 10 cm und einem mittleren Abflussbeiwert von 0,2 oder weniger (entsprechend einer Abflussreduzierung von mind. 80%) extensiv begrünt sein. 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.

6.2 Stellplatzbegrünung

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*) oder Birke (*Betula pendula*).

7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schutz vor Gewerbelärm

Innerhalb des mit S1 gekennzeichneten Bereiches des Mischgebietes ist ausreichender Schutz vor Gewerbegeräuschen aus den benachbarten Gewerbebetrieben mit folgenden Maßnahmen herzustellen:

1) Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss

Für die zum Schlafen genutzten Räume sind an den lärmabgewandten Fassaden (zum Innenhof) anzuordnen. Alternativ ist für die zum Schlafen genutzten Räume sind an den lärmzugewandten Fassaden im Südosten, Süden und Südwesten durch geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie besondere Fensterkonstruktionen (z.B. Vorhangscheiben), oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass durch die Maßnahmen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor dem betroffenen Fenster erreicht wird.

2) Staffelgeschoss

Außenwohnbereiche im Staffelgeschoss sind im gekennzeichneten Bereich mit schalltechnisch ausreichenden Abschirmeinrichtungen zu versehen, die sicherstellen, dass der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) vor den betroffenen Fenstern eingehalten wird. Ein entsprechender Nachweis ausreichender Abschirmwirkung ist zu erbringen.

Soll von den Festsetzungen unter Punkt 1) oder 2) abgewichen werden, ist ein vorhabenbezogener Nachweis zur Einhaltung der nutzungsabhängigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der tatsächlich zur Ausführung kommenden Baukörper zu erstellen.

7.2 Rettungswache

Innerhalb des mit S2 gekennzeichneten Bereiches des Mischgebietes dürfen keine schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018 errichtet, umgebaut und erweitert werden.

7.3 Verkehrslärm

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- a) Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu erfüllen.
- b) Für zum Schlafen genutzte Räume sind im gesamten Plangebiet schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,res}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.
- c) Für Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln L_r am Tag von 60 dB(A) und mehr (siehe mit S3 gekennzeichnete Bereiche) ist ausreichender Schallschutz entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen – wie z.B. Abschirmungen oder verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen – mit dem Ziel, in dem Außenwohnbereich den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuscheinwirkung tags von 63 dB(A) nicht zu überschreiten. Ein Nachweis ausreichender Schutzwirkung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
- d) Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.

Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt a) bis c) abgewichen werden.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Regenwasser

Im Mischgebiet 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).

Im Geltungsbereich 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. Die Zuleitung zu den Versickerungsanlagen sollte oberirdisch (durch z.B. flache, offene Rinnen usw.) erfolgen. Eine naturnahe Muldenversickerung ist anderen Versickerungsanlagen vorzuziehen.

Hinweise

- Bei Anpflanzungen von Bäumen sind die „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teil 1 und Teil 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. zu beachten.
- Ein Verstoß gegen Festsetzungen zur Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen etc. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB stellt nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar und kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einem Bußgeld bis zu 10.000 € geahndet werden.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

9. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes "Alte Tischlerei Osterallee 200 – 202a" (Nr. 308) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Fluchtlinienplan Nr. 100, förmlich festgestellt am 13.11.1919, aufgehoben.