

# Stadt Flensburg

## 2. Änderung des Bebauungsplanes "Twedt" (Nr. 230)

### Zeichenerklärung

#### 1. Planfestsetzung

##### Art der baulichen Nutzung

**MD** Dorfgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

##### Maß der baulichen Nutzung

**0,5** Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**O** Offene bzw. geschlossene Bauweise

**△** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**FHmax. 10 m** Fischhöhe über Geländeoberkante

**52°** maximale Dachneigung

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**Baulinie**

**Baugrenze**

##### Verkehrsfächen

**Strassenverkehrsflächen**

**Strassenbegrenzungslinie**

**Einfahrt- und Ausfahrt**

##### Grünflächen

**Grünflächen (privat)**

**Parkanlage**

##### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

**Wasserflächen**

##### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

**Flächen für die Landwirtschaft**

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Erhaltungsgebot für Knicks (E1, E3)**

**Erhaltungsgebot als Hecke (E2)**

**Erhaltung: Bäume**

##### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

**Umgebung von Erhaltungsgebieten, Stadterhaltung und Denkmalschutz**

##### Sonstige Planzeichen

**SI** Umgebung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 10 Abs. 1 BauNVO)

##### 2. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

Vorhandene Gebäude

Höhenlinie mit Höhe über Normal Null

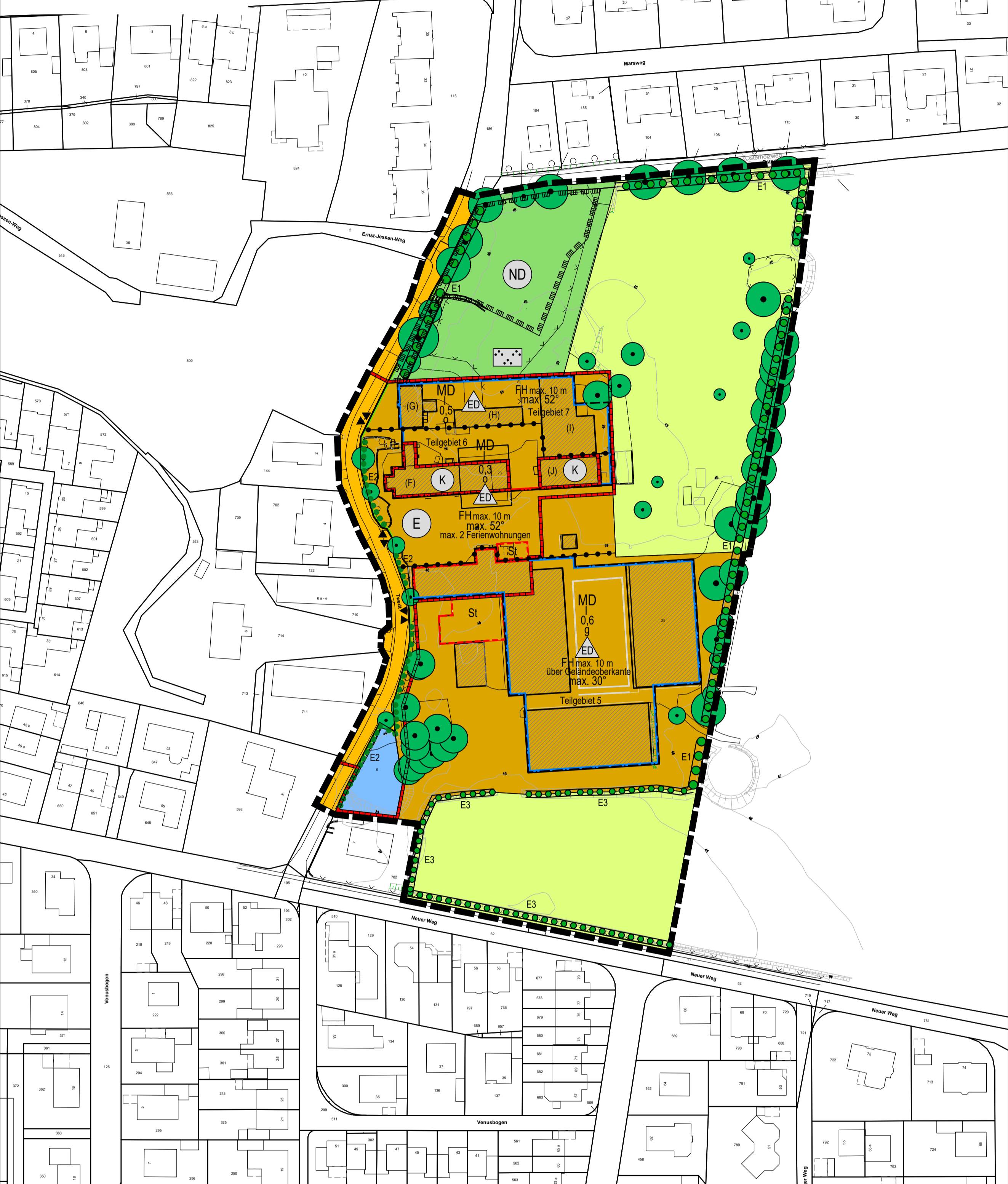
Nutzungsordnung

##### 3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Umgebung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (Naturdenkmal)

Umgebung von Erhaltungsgebieten, Kulturdenkmale (§ 1 (2) DSchG)

### Planzeichnung (Teil A)



### Text (Teil B)

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 5 BauNVO)

1.1 Im Dorfgebiet (MD) sind innerhalb der Teilgebiete 6 und 7 folgende Nutzungen Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 BauNVO):

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude; im Gebäude (F) max. 5 Wohneinheiten, in den Gebäuden (G) und (H) je max. 2 Wohneinheiten,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe, davon abweichend ausschließlich im Teilgebiet 6 mit maximal 2 Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Dorfgebiet (MD) sind innerhalb des Teilgebietes 5 folgende Nutzungen Bestandteil des Bebauungsplans, d. h. zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe als Höfäden mit ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Der Verkauf ist zulässig, wenn der Höfäden in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Landwirtschaftsbetrieb steht.
- Zentren- und nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente (Zentren- und Einzelhandelskonzept, RV 23 03 2023):

**Zentrenrelevante Sortimente**

- Antiquitäten
- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)
- Drogerieartikel und Kosmetika (inkl. Waschen- und Putzmittel)
- Briefmarken und Münzen (inkl. Tabakwaren, Getränke und Reformwaren)
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Glasporzellan/Keramik
- Haushaltstextilien (Haus-/Bett-/Tischwäsche)
- Haus- und Haushaltsgegenstände
- Kurzwaren/Schneidebedarf/Handarbeiten/Haushaltstextilien sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)
- Parfümerieartikel
- Schreib- und Papierwaren, Schul- u. Büroartikel sowie Künstler- u. Bastelbedarf
- Schuhe, Ledervernagel- und Reisegepäck
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)
- Uhren und Schmuck
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/kunstgewerbliche Erzeugnisse

**Nahversorgungsrelevante Sortimente** (gleichzeitig auch zentrenrelevant)

- Apotheken/Pharmaziewaren
- Nahrungs- u. Genussmittel (Schnitt-/Blumen)
- Zeitungen/Zeitschriften

1.4 Im Dorfgebiet (MD) sind folgende Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Betriebs- und Gewerbebetriebs,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten und
- bordierartige Betriebe (inkl. der sog. Wohnungsbordelle, Wohnungsprostitution).

1.5 Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (FH) kann durch Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden.

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

2.1 In dem südlich vom Hofplatz gelegenen Bereich des Dorfgebietes (Teilgebiet 5) wird die geschlossene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

2.2 Das Dorfgebiet (Teilgebiete 6 und 7) wird als offene Bauweise festgesetzt.

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

3.1 Im Dorfgebiet dürfen die Gebäude der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO eine Gesamthöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

3.2 Garagen sind nur innerhalb der auf den Grundstücken festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche SI zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit Behinderungen; diese sind im erforderlichen Umfang allgemein zulässig. Die Dachflächen von Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen.

3.3 Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sind mit mindestens 3,50 m Breite auszuführen und möglichst nahe den Hauseingängen anzuordnen.

3.4 Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein.

3.5 Festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereiche können funktionsbezogen um 5 m nach Norden bzw. Süden verschoben werden, sofern dabei verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

**4. 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. 8 BauGB)

4.1 Das auf den Grundstücken anfallende, nicht genutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Verdunstung und zur Versickerung zu bringen.

4.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diesem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

4.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), Erhaltungsgebot.

4.3.1 Für alle als 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 x verpflanzt 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 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. 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 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

4.3.2 E1: Erhalt von Knicks, in einer Breite von 3 m auf Wall gesetzt. Ein Knickschutzstreifen von 5 m (von der Knickmitte) ist einzuhalten. Lücken im Knick/Baumreihe an der östlichen Grenze der Hofkalle und am Osterholzweg sind durch das Anpflanzen von typischen Kniegeblühten (2-reihig) zu schließen (Artenauswahl siehe Begründung, Kap. 6.6.1, Erhaltungsgebot E3). Anzupflanzende bzw. zu ersetzende Bäume sind in der Qualität 4 x verpflanzt zu verwenden und müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, in 100 cm Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Knickschutzstreifen sind von der Bepflanzung freizuhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen, auch wenn sie keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, ist ausgeschlossen.

4.3.3 E2: Als Erhaltungsgebot „Dorfstraße“ werden Einfriedigungen der Baugrundstücke zum Straßenraum wie folgt festgesetzt: Einfriedigungen dürfen max. insgesamt 1,50 m hoch sein (§ 6 Abs. 7 LBO). Die Einfriedigungen werden als Feldsteinmauern in einer Höhe von 0,80 m hergestellt. Sie werden mit Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder mit Feldahorn (*Acer campestre*) in einreihiger beschnittener Hecke bepflanzt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.3.4 E3: Erhalt von Knicks, auf einem 1 m hohen Knickwall in einer Breite von 2,50 m, 2-reihig bepflanzt. Zu ersetzende Bäume sind in der Qualität 4 x verpflanzt zu verwenden und müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, in 100 cm Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die nachstehende Artenauswahl ist zu verwenden:

- Hassel (*Corylus avellana*)
- Schlehdom (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Brombeere (*Rubus*)
- Hundrose (*Rosa canina*)
- Filzrose (*Rosa tomentosa*)
- Pflaumenblüten (*Eriogonum europaeum*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)
- Roter Hartrieel (*Cornus sanguinea*)
- Weiden (*Salix div. spec.*)
- Traubeneiche (*Prunus padus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Sail-Weide (*Salix caprea*)
- Robbe (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Zitterpappel (*Populus tremula*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Deutsches Gelbblatt (*L. periclymenum*).

Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.4 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diesem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

4.5 Stellplätze, Zufahrten, Weg- und Hofflächen (vgl. § 9 Abs. 3 LBO) sind aus ökologischen und denkmalflegerischen Gründen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit; wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversand, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen barrierefreien Stellplätze.

4.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind im Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m Abstand) der als zu erhaltend festgesetzten Bäume nicht zulässig.

**5. Oberflächenwasserbehandlung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück, aufgrund der Bodenverhältnisse nicht erfolgen kann (Nachweis durch Bodengutachten), ist es ausnahmsweise möglich durch technische Maßnahmen das Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen und/oder zurückzuführen.

**6. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

6.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

- a) In dem Dorfgebiet sind die Dachformen Flachdach, Mansarddach, Tonnendach, Zelt Dach, Pultdach unzulässig.
- b) Von der Dachdeckung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.
- c) Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren etc.) dürfen in die Dachfläche integriert werden. Zur Vermeidung einer Blendwirkung der Anlagen sind ausschließlich Frontgläser mit einer sehr hohen Transmission und damit niedriger Reflektion einzusetzen.

6.2 Barrierefreie Gestaltung

- a) Abfallbehälter müssen barrierefrei erreichbar sein.
- b) Der Zugang von öffentlichen Verkehrswege, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen ist auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei auszuführen.

6.3 Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sind nur an der Fassade im Erdgeschossbereich direkt am Gebäude zulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf max. 0,25 m<sup>2</sup> betragen.
- b) Fahnenmasten sind unzulässig.
- c) Es sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichthaltungen 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.
- d) Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).

6.4 Beleuchtung

- a) Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Niedruckschmelz-Niederdrucklampen mit monochrom gelbem Licht oder LED-Lampen mit warm-weißem 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 abzuscheren. Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen durch Licht (Lichtverschmutzung, Lichtpollution) und ungerichtete Beleuchtung der Umgebung sind unzulässig.

6.5 Nicht überbaute Flächen

- a) Unbebaute oder nicht anderweitig zulässig genutzte Flächen sind wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergräten oder Steinbeete sind unzulässig.
- b) Einfriedigungen als Trennungselemente im Hofbereich des Dorfgebietes sind zu unterlassen.

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

- a) Im Dorfgebiet dürfen nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die auch durch ihre bauliche Ausrichtung gewährleisten, daß die in Richtung auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel gem. DIN 18005 max. tags 55 db(A)/m<sup>2</sup>, nachts 40 db(A)/m<sup>2</sup> betragen.
- b) Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel betragen, auf die im nördlichen und südlichen Bereich angrenzenden reinen Wohngebiete, in einem eingeschränkten Gebietestreifen gem. DIN 18005 max. tags 50 db(A)/m<sup>2</sup>, nachts 35 db(A)/m<sup>2</sup>.
- c) Zur Sicherstellung der genannten Emissionswerte kann der mittlere Beurteilungspegel entlang der Grundstücksgrenzen der Betriebe von tags 55 db(A)/m<sup>2</sup>, nachts 40 db(A)/m<sup>2</sup> als Anhaltswert für diese Betriebe genutzt werden.

**8. Festsetzung eines Erhaltungsgebietes für den Bereich „Twedt“**

§ 172 Abs. 1 BauGB ermächtigt die integrative Aufstellung einer Erhaltungssatzung zum Zwecke des Bestandsschutzes. Ziel der Satzung ist es, den ortsbildprägenden Charakter der städtebaulich bedeutsamen Gebäudegruppen und die vorhandene Prägung des Landschaftsbildes zu bewahren. Die städtebauliche Eigenart des von der Erhaltungssatzung betroffenen Gebietes besteht im Nebeneinander zweier repräsentativer Ensembles aus der Zeit der Jahrhundertwende des 19./ 20. Jhds. Das Ensemble beeinflusst das ländlich geprägte Stadtbild und die Silhouette der Dorfstraße Twedt. Das historisch gewachsene Erscheinungsbild der Dorfstraße wird nicht nur durch die Bepflanzung geprägt, auch die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen mit Steinwällen an der Dorfstraße Twedt und der Großbaumbestand tragen maßgeblich dazu bei.

**9. Aufhebung von Rechtsvorschriften** (§ 10 BauGB)

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 230 treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Twedt“ (Nr. 230), rechtsverbindlich seit dem 25.11.2001, sowie der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Twedt“ (Nr. 230), rechtswirksam seit dem 24.09.2016, außer Kraft.

**Hinweise**

**Kulturdenkmale**  
Maßnahmen an oder in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen einer denkmalsrechtlichen Genehmigung nach § 12 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

**Naturdenkmal**  
Das Naturdenkmal ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind verboten.

**Vorschriften**  
Die Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

beinträchtigen 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 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

4.3.2 E1: Erhalt von Knicks, in einer Breite von 3 m auf Wall gesetzt. Ein Knickschutzstreifen von 5 m (von der Knickmitte) ist einzuhalten. Lücken im Knick/Baumreihe an der östlichen Grenze der Hofkalle und am Osterholzweg sind durch das Anpflanzen von typischen Kniegeblühten (2-reihig) zu schließen (Artenauswahl siehe Begründung, Kap. 6.6.1, Erhaltungsgebot E3). Anzupflanzende bzw. zu ersetzende Bäume sind in der Qualität 4 x verpflanzt zu verwenden und müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, in 100 cm Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Knickschutzstreifen sind von der Bepflanzung freizuhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen, auch wenn sie keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, ist ausgeschlossen.

4.3.3 E2: Als Erhaltungsgebot „Dorfstraße“ werden Einfriedigungen der Baugrundstücke zum Straßenraum wie folgt festgesetzt: Einfriedigungen dürfen max. insgesamt 1,50 m hoch sein (§ 6 Abs. 7 LBO). Die Einfriedigungen werden als Feldsteinmauern in einer Höhe von 0,80 m hergestellt. Sie werden mit Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder mit Feldahorn (*Acer campestre*) in einreihiger beschnittener Hecke bepflanzt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.3.4 E3: Erhalt von Knicks, auf einem 1 m hohen Knickwall in einer Breite von 2,50 m, 2-reihig bepflanzt. Zu ersetzende Bäume sind in der Qualität 4 x verpflanzt zu verwenden und müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, in 100 cm Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die nachstehende Artenauswahl ist zu verwenden:

- Hassel (*Corylus avellana*)
- Schlehdom (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Brombeere (*Rubus*)
- Hundrose (*Rosa canina*)
- Filzrose (*Rosa tomentosa*)
- Pflaumenblüten (*Eriogonum europaeum*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)
- Roter Hartrieel (*Cornus sanguinea*)
- Weiden (*Salix div. spec.*)
- Traubeneiche (*Prunus padus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Sail-Weide (*Salix caprea*)
- Robbe (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Zitterpappel (*Populus tremula*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Deutsches Gelbblatt (*L. periclymenum*).

Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.4 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diesem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

4.5 Stellplätze, Zufahrten, Weg- und Hofflächen (vgl. § 9 Abs. 3 LBO) sind aus ökologischen und denkmalflegerischen Gründen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit; wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversand, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen barrierefreien Stellplätze.

4.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind im Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m Abstand) der als zu erhaltend festgesetzten Bäume nicht zulässig.

**5. Oberflächenwasserbehandlung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück, aufgrund der Bodenverhältnisse nicht erfolgen kann (Nachweis durch Bodengutachten), ist es ausnahmsweise möglich durch technische Maßnahmen das Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen und/oder zurückzuführen.

**6. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

6.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

- a) In dem Dorfgebiet sind die Dachformen Flachdach, Mansarddach, Tonnendach, Zelt Dach, Pultdach unzulässig.
- b) Von der Dachdeckung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.
- c) Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren etc.) dürfen in die Dachfläche integriert werden. Zur Vermeidung einer Blendwirkung der Anlagen sind ausschließlich Frontgläser mit einer sehr hohen Transmission und damit niedriger Reflektion einzusetzen.

6.2 Barrierefreie Gestaltung

- a) Abfallbehälter müssen barrierefrei erreichbar sein.
- b) Der Zugang von öffentlichen Verkehrswege, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen ist auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei auszuführen.

6.3 Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sind nur an der Fassade im Erdgeschossbereich direkt am Gebäude zulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf max. 0,25 m<sup>2</sup> betragen.
- b) Fahnenmasten sind unzulässig.
- c) Es sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichthaltungen 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.
- d) Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).

6.4 Beleuchtung

- a) Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Niedruckschmelz-Niederdrucklampen mit monochrom gelbem Licht oder LED-Lampen mit warm-weißem 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 abzuscheren. Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen durch Licht (Lichtverschmutzung, Lichtpollution) und ungerichtete Beleuchtung der Umgebung sind unzulässig.

6.5 Nicht überbaute Flächen

- a) Unbebaute oder nicht anderweitig zulässig genutzte Flächen sind wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergräten oder Steinbeete sind unzulässig.
- b) Einfriedigungen als Trennungselemente im Hofbereich des Dorfgebietes sind zu unterlassen.

**Das Plangebiet ist begrenzt durch:**

im Norden: den Osterholzweg.

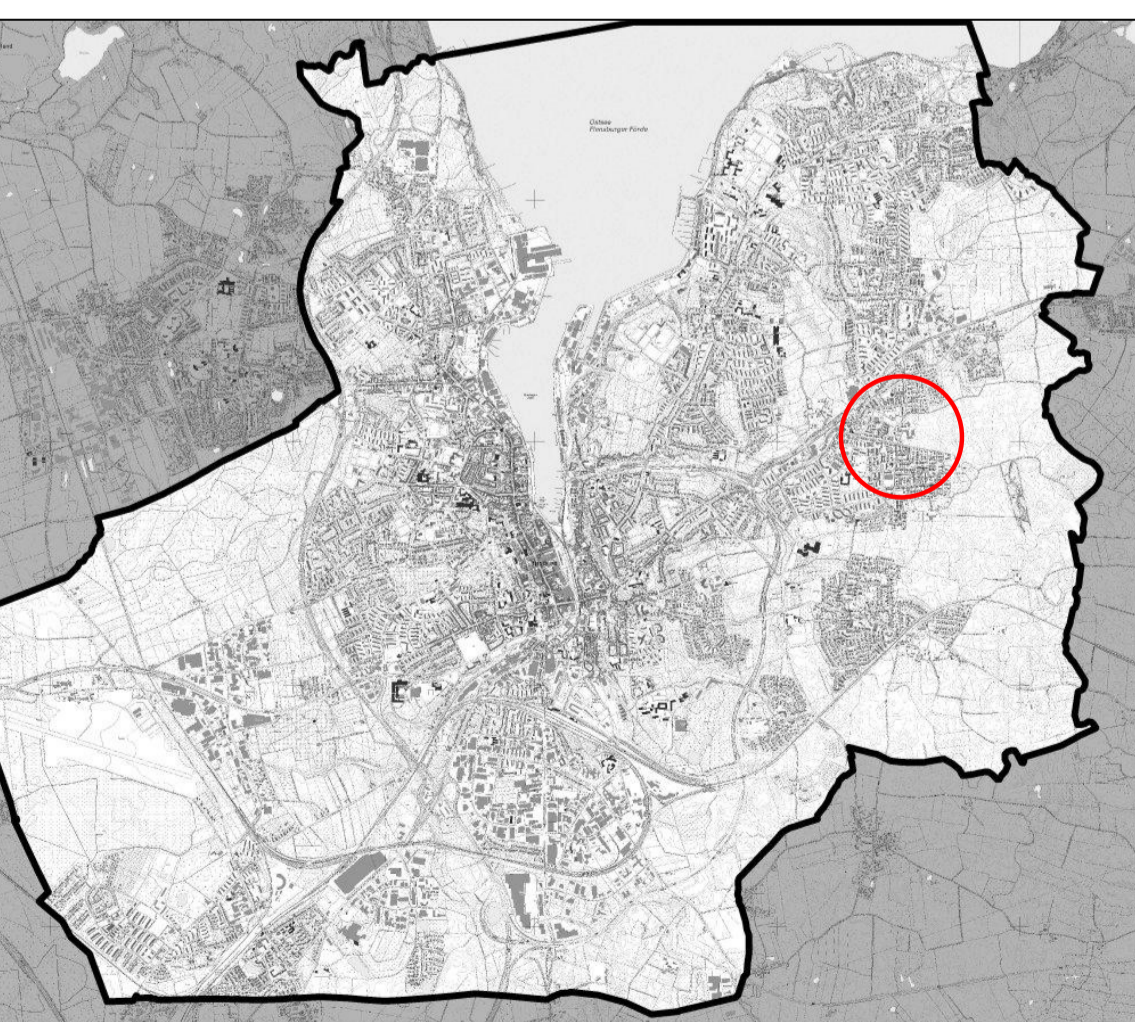
im Osten: eine gedachte Linie östlich der Hofanlage Twedt.

im Süden: den Neuen Weg.

im Westen: die Straße Twedt.

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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Twedt" (Nr. 230), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Satzung der Stadt Flensburg über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Twedt" (Nr. 230)



Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

UNVERBIDLICH

Dieser Bauplan 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: 1000

Entwurf

Stand 22.08.2023