

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

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist die folgende allgemein zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - Anlagen für sportliche Zweckenur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, dh.
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellennicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6, § 20 BauNVO)

- 2.1 Über das festgesetzte Höchstmaß an Vollgeschossen hinausgehende Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 8 LBO sind nicht zulässig. Über das festgesetzte Höchstmaß an Vollgeschossen hinausgehende Geschosse, die auf weniger als drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind über das festgesetzte Höchstmaß an Vollgeschossen hinausgehende Treppenhäuser.
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten kann eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,75 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

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

- 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Zufahrten und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO (wie Sammelanlagen für Abfälle) sowie Fahrradabstellanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, mit Ausnahme von Tiefgaragen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Lüftungsanlagen und Rettungswege der Tiefgarage sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig.
- 3.2 Im Bereich der Baufenster WA 7 bis WA 9 dürfen Garagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 3.3 Kfz-Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Lage der dargestellten Stellplätze darf geringfügig variiert werden
- 3.4 In Tiefgaragen sind auch zulässig: Kellerräume, Fahrradabstellmöglichkeiten, technische Anlagen der Gebäude (z.B. Aufzüge).

- 3.5 Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Stellplätze für Fahrräder), mit Ausnahme der notwendigen barrierefreien Stellplätze, sind mit einem versickerungsfähigen Belag (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen und Schotterrasen) zu versehen.

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

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise besteht darin, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Hiervon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Garagen in den Abstandsflächen der Gebäude gem. § 6 Abs. 7 Nr. 1 LBO.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Für die in der Planzeichnung als anzupflanzend dargestellten Bäume sind kleinkronige Bäume wie z.B.:

Aesculus hippocastanum „Umbraculifera“	Kugel-Kastanie
Acer platanoides „Columnare“	Säulen-Spitzahorn
Acer campestre „Nanum“	Feld-Ahorn
Carpinus betulus „Columnaris“	Säulen Hainbuche
Quercus palustris „Green Dwarf“	Zwerg-Sumpfeiche
Tilia cordata „Green Globe“	Kugel-Linde

der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Umfang 16-18 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der einzelnen Bäume darf beispielsweise für Grundstückszufahrten ausnahmsweise variiert werden. Die Baumscheibe je Baum muss mindestens 2 x 2m betragen und es ist ein 12 m³ großer Wurzelraum herzustellen.

- 5.2 Die straßenseitigen Grundstücksflächen sowie die dargestellten Stellplätze sind mit einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern einzugrünen. Die Höhe der Hecke darf 1,5 m nicht überschreiten.
- 5.3 In der an der südlichen Geltungsbereichsgrenze liegenden Grünfläche sind ebenerdige, flächenhafte Bepflanzungen (3x50 m²) mit Sträuchern heimischer Knicks als Grüninseln vorzunehmen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es sind ausschließlich Arten gem. Anhang C der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (Erlass des MELUR-SH - V 534-531.04) zu verwenden.
- 5.4 Im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist entlang der dargestellten Gehölzstreifenneuanlage eine Hecke mit einer Breite von mind. 1 m und einer Höhe von mind. 2 m zu pflanzen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es sind ausschließlich Buchen und Feldahorn zu verwenden.
- 5.5 Die als zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen gem. den Bestimmungen der DIN 18920 zu schützen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
- 5.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und lückig und spärlich bewachsene Abschnitte sind durch Nachpflanzung zu schließen. Es sind ausschließlich Arten gem. Anhang C der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“

(Erlass des MELUR-SH - V 534-531.04) zu verwenden. Es ist ein Knickschutzstreifen von 3,0 m ab Knickwallfuß freizuhalten. Auch bauliche Anlagen, die keine baurechtlichen Genehmigungen erfordern, sind ausgeschlossen. Im nördlichen Planbereich darf der Knickschutzstreifen durch die Straßenverkehrsfläche unterschritten werden. Knickdurchbrüche dürfen in der Lage variiert werden. Für die gesamte Bauzeit ist ein Bauzaun auf der gesamten Länge des Knicks in einem Abstand von 0,5 m zum Knickfuß aufzustellen.

5.7 Knickverschiebung

Der Knick an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist vorrangig mit dem Knickmaterial aus dem zu verlegenden Knick herzustellen. Die Vegetation des Knicks ist hierzu im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. auf den Stock zu setzen. Die fachlichen Standards für Knickverlegungen gem. Anlage 2 der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (MELUR 20.01.2017) sind zu beachten. Eventl. vorhandene Pflanzlücken im Knick sind mit gebietsheimischen Arten für Schlehen-Hasel-Knicks der Anlage 3 nachzupflanzen, heranzuziehen und dauerhaft zu pflegen.

5.8 Knickneuanlage

An der südöstlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind 107 m Knick herzustellen und zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind gebietsheimische Gehölze für Schlehen-Hasel-Knicks aus der Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks gem. Anlage 3 der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (MELUR 20.01.2017) zu verwenden. Es sind auf dem neuen Knickabschnitt je 40 m eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) als Überhälter zu pflanzen, heranzuziehen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzqualitäten:

Verpflanzte Sträucher, zwischen 3 und 5 Trieben, 100-150 cm, Heister 2 x verpflanzt, 100-125 cm als Überhälter, verpflanzte Heister mit Ballen, 150-200 cm.

5.9 Knickausgleich

Ein Knickausgleich von 10 m wird auf dem Flurstück 37 Flur 48 Gemarkung Flensburg-O erbracht.

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

6.1 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.

6.2 Dachformen

Es sind nur Flachdächer mit bis zu 5° Neigung zulässig.

6.3 Dachbegrünung

In den allgemeinen Wohngebieten müssen die Dächer der Hauptgebäude dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen gemäß DIN 1986-100 mit einer Mindest-Aufbaudicke von 10 cm und einem mittleren Abflussbeiwert c_m von 0,2 oder weniger (entsprechend einer Abflussreduzierung von mind. 80%) extensiv begrünt sein. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Flächen für Dachgärten mit den dafür notwendigen Anlagen.

6.4 Dachaufbauten

Notwendige Dachaufbauten wie Antennen, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser oder Aufzugsanlagen sind zulässig.

6.5 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 Fahnenmaste 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. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 21 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen festgesetzt.

8. Lärmschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1, die Grenzwerte der 18. BImSchV und die Richtwerte gemäß schleswig-holsteinischer Freizeitlärm-Richtlinie für allgemeine Wohngebiete einzuhalten. Sofern dies nicht der Fall ist, sind hier Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Folgende Maßnahmen, die teilweise alternativ zu sehen sind, werden vorgeschlagen:

- der Bau von Lärmschutzwänden entlang der nächstgelegenen vorhandenen Parkplätze (südlich angrenzender Parkplatz des Campusbades und westlich daran angrenzender Schotterparkplatz),
- der Bau von Vorräumen vor die geplanten schutzbedürftigen Räume in Form von Wintergärten/Loggien, die nicht als Aufenthaltsraum gemäß DIN 4109 genutzt werden können bzw. die in Beurteilungszeiten, in denen der Richtwert überschritten wird, lediglich so belüftet werden, dass ein aktiver Lärmschutz für die dahinter liegenden Räume gewährleistet ist,
- durch das Durchstecken der Wohnungen (öffnbare Fenster schutzbedürftiger Räume nur in Bereichen mit Richtwert-/Grenzwerteinhaltung) oder
- durch den Einsatz von Prallscheiben.

Sofern der Einzelnachweis erbracht werden kann, dass die Richtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden, kann auf die genannten Maßnahmen verzichtet werden.

9. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes „Sandberg / Mummsche Koppel“ (Nr. 302) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches folgende Satzung aufgehoben:

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37, rechtskräftig seit 13.01.1973.

10. Hinweise

10.1 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.

10.2 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 Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

10.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die zulässige Entfernung von Einzelbäumen und Sträuchern im Plangebiet hat zwischen dem 01.10. und 28./29.02. des Jahres zu erfolgen.

Die zu verschiebenden Knickabschnitte sind im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28./29.02. auf den Stock zu setzen.

Durch den Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen innerhalb der Wintermonate (geringste/ keine Aktivität der Fledermäuse) zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. können artenschutzrechtliche Verbotsverstöße in Hinblick auf Fledermäuse vermieden werden.

10.4 DIN

Die DIN 18005, die DIN 18920 und die DIN 1986-100 werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.