

## Textliche Festsetzungen

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

1.1 In den Urbanen Gebieten sind die folgenden Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO, d.h.

- Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen

nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

1.2 In den Urbanen Gebieten sind Wohnnutzungen erst ab dem 1. OG zulässig.

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

2.1 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zufahrten, Wege, Kinderspielflächen sowie Standplätze für Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 3.1 Passiver Schallschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 288 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Lärmpegelbereich	Erforderliches gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile von		
	Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen dB	Sonstigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen dB	Bürräumen u.ä. dB
V <sup>1)</sup>	45	40	35
IV <sup>2)</sup>	40	40	35

1) Gültig für das EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG an der westlichen Baugrenze des nördlichen Baufeldes mit 7 - 9 Vollgeschossen sowie für alle Geschosse an der westlichen Baugrenze des südlichen Baufeldes mit 3 Vollgeschossen

2) Gültig für alle Gebäudefassaden im gesamten übrigen Plangebiet.

S1: In den mit S1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen gilt das Schalldämmmaß von Lärmpegelbereich IV.

S2: In den mit S2 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen gilt das Schalldämmmaß von Lärmpegelbereich V.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Die zum Schutz vor nächtlichen Gewerbelärmimmissionen ergänzend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden können dabei miteingerechnet werden. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

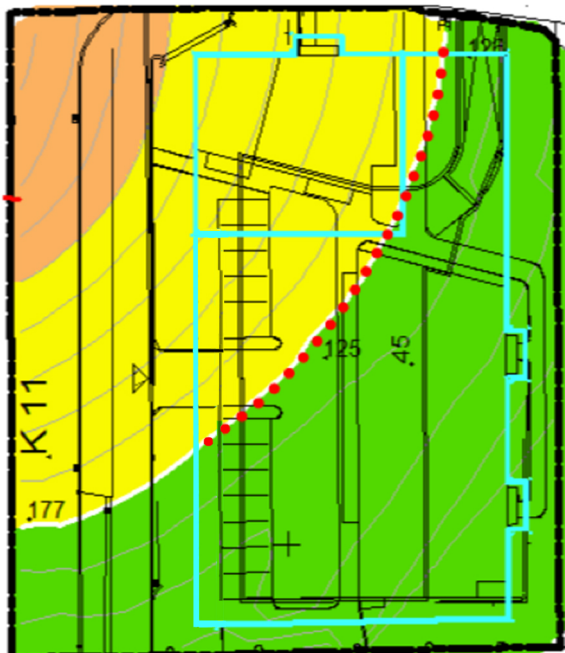
Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist bei nächtlichen Beurteilungspegeln von  $> 50 \text{ dB(A)}$  durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den festgesetzten Lärmpegelbereich abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Balkone, Terrassen, Loggien sind bei Beurteilungspegeln am Tag von  $> 61 \text{ dB(A)}$  durch Teil- oder Vollverglasungen bzw. andere geeignete Maßnahmen baulich soweit zu schützen, dass der Orientierungswert im Außenwohnbereich von  $60 \text{ dB(A)}$  eingehalten wird.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Berechnungen von Beurteilungspegeln sind nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), Ausgabe 1990“, oder Nachfolgeregelwerken vorzunehmen. Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmimmissionen nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

### 3.2 Schutz vor nächtlichen Gewerbelärmimmissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 288 sind Vorkehrungen zum Schutz vor nächtlichen Gewerbelärmimmissionen zu treffen. Betroffen ist der folgende – durch eine rote Punktlinie abgegrenzte – Bereich:



In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind zum Ausschluss nächtlicher Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm (Ausgabe 1998 mit Änderung vom Juni 2017) von  $45 \text{ dB(A)}$  bzw. des Sollwertes für Geräuschspitzen von  $65 \text{ dB(A)}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen folgende Maßnahmen alternativ bzw. kumulativ vorzusehen:

- Geeignete Grundrissanordnungen mit Ausschluss von zu öffnenden Fenstern
- Anbringung von hinterlüfteten Glasfassaden (Prallscheiben) vor zu öffnenden Fenstern
- Anordnung von verglasten Wintergärten, Balkonen oder Loggien vor zu öffnenden Fenstern bzw. Türen unter Ausschluss der Nutzung der Wintergärten, Balkone oder Loggien als Aufenthaltsräume (sofern die Verglasungen zu öffnende Fenster oder Türen aufweisen).

Der Nachweis der Eignung der Schallschutzmaßnahmen bzw. der Einhaltung der Immissionsanforderungen der TA Lärm ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen.

## 4. Grünordnerische Festsetzungen

### 4.1 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.

### 4.2 Pflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Im Plangeltungsbereich sind an den gekennzeichneten Standorten

1 standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 12-14 cm,

2 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 14-16 cm,

3 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 16-18 cm,

2 standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 18-20 cm

zur Eingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m<sup>2</sup> groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen. Die Baumstandorte dürfen um bis zu 5 m von den festgesetzten Standorten verschoben werden.

Entlang der Schleswiger Straße und der Straße Backensmühle sind Winterlinden (*Tilia cordata* „Green-spire“ zu verwenden. Für die drei Baumpflanzungen entlang der östlichen Grenze des Plangeltungsbereichs sind Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) zu verwenden.

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.

### 4.3 Pflanzen von Hecken (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einreihige Hecken zu pflanzen. Es sind standortgerechte Sträucher (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) in einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m zu pflanzen.

### 4.4 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Plangebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

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

Offene ebenerdige Stellplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze, die nicht die Flächen der Tiefgarage überdecken, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO 2009)

### 5.1 Barrierefreiheit

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäuden muss auch innerhalb der Grundstücke barrierefrei ausgeführt werden.

Die Abfallbehälter müssen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

## 5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben direkt an den Gebäuden bis zur Oberkante des Erdgeschosses bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht länger als zwei Drittel der Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein freistehender Werbeträger als Pylon mit einer Fläche von maximal 5,0 m<sup>2</sup> aus maximal zwei Seiten und einer Höhe von maximal 3,0 m im Bereich der Stellplatzzufahrt an der Schleswiger Straße zulässig.

Fahnenmasten sind im Plangebiet nicht zulässig.

Es sind direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig (hierzu zählen z.B. Wechsellichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt). Ebenfalls unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z.B. auf Schienen oder sich drehend). 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.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die umgebende Wohnbebauung entsteht.

Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum zu verwenden. Werbeanlagen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können.

Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen.

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

## Hinweise

Es gilt die Satzung der Stadt Flensburg über die Zahl und Beschaffenheit von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen (Flensburger Stellplatzsatzung).