

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Westerallee (Nr. 311)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**

- 1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen, d.h. Tankstellen (ausgenommen Betriebstankstellen) und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO, d.h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet untergeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, d.h. nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise ist Einzelhandel bis zu einer Größe von max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn die gewerblichen Betriebe

- 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 GE-Gebietes ist Internet- bzw. Versandhandel ohne Verkaufsstelle für den Direktvertrieb zulässig.

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

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen je Bauabschnitt wird die Höhe über Normalhöhennull (NHN) in Metern festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt mit Ausnahme des Baufeldes B auch für untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Maschinenräume oder Treppenaufgänge.

Innerhalb des Baufeldes B darf die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) 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).

#### 2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Die festgesetzte Baumassenzahl kann ausnahmsweise um bis zu 0,5 auf insgesamt 10,5 überschritten werden (§17 Abs. 2 BauNVO).

### **3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)**

#### Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind ohne eine Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO und ohne seitlichem Grenzabstand zulässig.

### **4 Flächen für Stellplätze / Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Carports, Nebenanlagen (inkl. für das Baugebiet notwendige technische Infrastrukturanlagen) sowie Zufahrten und Wegeverbindungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5 Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

#### Hochspannungsfreileitungen

Bis zur Verlegung der vorhandenen Hochspannungsfreileitungen bedürfen bauliche Anlagen innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen (10,50 m beidseitig der Mittelachse der Freileitungsmittelachse) der schriftlichen Zustimmung der Versorgungsträger. Bauliche Anlagen innerhalb der Schutzstreifen dürfen maximal so hoch sein, dass zwischen dem höchsten Punkt der baulichen Anlage und dem tiefsten Punkt der Freileitungsseile ein Abstand von 6,00 m vorhanden bleibt. Bäume sind dauerhaft vom Grundstückseigentümer auf einen Abstand von mind. 6,00 m zu den Freileitungsseilen zu halten. Nach Verlegung der Hochspannungsfreileitungen entfallen die Schutzstreifen und bauliche Anlagen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

### **6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

#### 6.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 6.1.1. Das Ausgleichserfordernis für Boden (Versiegelung, Inanspruchnahme von Maßnahmenflächen) von 39.589 Punkten wird im Ökokonto „Peelwatt“ abgebucht.
- 6.1.2. Der Ausgleich für geschützten Biotope und Biotopen besonderer Bedeutung wird wie folgt umgesetzt:
  - a. Ausgleich von 2.980m<sup>2</sup> Großseggen- und Simsenriede sowie sonstigen Staudensümpfe auf dem städtischen Flurstücknummer 4, Flur 45, Gemarkung Flensburg B.
  - b. Ausgleich von 2.566m<sup>2</sup> Gebüsch/Feldgehölze mit 1.700m<sup>2</sup> auf dem städtischen Flurstücknummer 4, Flur 45, Gemarkung Flensburg B und mit 866 Ökopunkten im Ökokonto Peelwatt.
  - c. Ausgleich von 6.094 Ökopunkten Mesophiles Grünland im Ökokonto Peelwatt.
  - d. Neuanlage von 225lfm Knick auf dem Flurstück 4, Flur 45, Gemarkung Flensburg B sowie 70lfm auf dem Flurstück 4/63, Flur 2, Gemarkung Sünderup.
  - e. Ersatzgeldzahlung für 237lfm Knick erfolgt an die UNB Flensburg.
- 6.1.3. Unbeschichtete Metaldächer sind unzulässig.

#### 6.2. Erhaltungsgebot (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

- 6.2.1. Knicks, geschützte Biotope und Bäume
  - a. Die in der Planzeichnung dargestellten Knicks sind zu erhalten. 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“). Es wird ein 1,5 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Innerhalb des Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Wegeverbindungen, Stellplätze sowie sonstige Versiegelungen unzulässig.
  - b. Der Knick entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze kann auf 6,00 m Breite unterbrochen werden, um eine Zufahrt zu ermöglichen.
  - c. Erhalt von Gehölzbeständen: In die Wurzelbereiche von Großbäumen darf nicht eingegriffen werden. Bei natürlichem Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Während der Bauzeit sind an das Baufeld angrenzende, zu erhaltende Bäume durch Anfahrtschutz bzw. einen randlichen Bauschutzzaun oder andere Absperrungen zu schützen (s. DIN 18920, RAS-LP4).

### 6.3. Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### Straßenbäume und Einzelbäume

- a. Entlang der Straße Westerallee oder innerhalb des Baufeldes A sind
  - 4 Bäume der Art Vogelkirsche (*Prunus avium* 'Plena') in der Qualität Hochstamm, 3xv. STU 16/18 zu pflanzen.
  - 4 Bäume der Art Roteiche (*Quercus rubra*) in der Qualität Hochstamm, 3xv. STU 16/18 zu pflanzen.

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

Innerhalb des Baufeldes A sind die Dächer aller baulichen Anlagen dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Verpflichtung gilt nicht für Belichtungsflächen und Flächen von technischen Aufbauten.

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

### 7.1 Beleuchtung, Werbeanlagen

- a. Innerhalb der Baufelder A und B ist ein Firmensignet in einer Größe von 15 m<sup>2</sup> zulässig. Zudem sind Werbeanlagen in Form von Schriftzügen oder Einzelbuchstaben direkt am Gebäude bis zu einer Größe von max. 2m (Höhe der Werbeanlage) zulässig. Die horizontale Ausdehnung dieser Werbeanlagen dürfen nicht länger als ein Viertel der Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude. Die Ausrichtung der Werbeanlagen ist nur in Richtung der Straße „Westerallee“ zulässig. Die Werbeanlagen (incl. Des Firmensignets) dürfen die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.
- b. Innerhalb des Baufeldes D ist je Gebäudeseite ein Firmensignet in einer Größe von 25m<sup>2</sup> zulässig. Die Firmensignets dürfen eine Geländehöhe von 73m über NHN nicht überschreiten. Weitere Werbeanlagen sind innerhalb des Baufeldes D unzulässig.
- c. Innerhalb des Baufeldes C sind Werbeanlagen unzulässig.
- d. Innerhalb des Baufeldes A bzw. außerhalb der Baugrenze entlang der Straße Westerallee sind zusätzlich zwei nicht am Gebäude befestigte Werbeanlagen als freistehende, unbeleuchtete Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb des Knickschutzstreifens sind Werbeanlagen unzulässig.
- e. Alle Werbeanlagen (Punkte a – d) sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte 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 oder 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. Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die

erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen. Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten).

- f. 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° 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.
- g. Innerhalb des Plangebietes sind 5 Fahnenmasten mit innenliegendem Seilzug innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 8,00m (bezogen auf Erdgeschossfußboden des Baukörpers) zulässig. Weitere Fahnenmasten sind unzulässig.

#### 7.2 Außenfassaden / Dächer / Photovoltaikanlagen

Von den Außenwänden, Dächern und Photovoltaikanlagen dürfen keine störenden Blendwirkungen auf die Umgebung und auf umliegende Straßen ausgehen.

#### 7.3 Abschirmung von Nebenanlagen

Standplätze von Containern und Müllbehältern sowie zur Warenlagerung sind durch Wände oder Anpflanzungen gegenüber öffentlichen Flächen abzuschirmen.

#### 7.4 Beschaffenheit von PKW-Stellplätzen

In dem Gewerbegebiet sind offene PKW-Stellplätze (mit Ausnahme der barrierefreien Stellplätze) in wasserdurchlässigem Aufbau herzurichten.

#### 7.5. Barrierefreie Gestaltung

Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäudeeingängen muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden. Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar sein.

### **8. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)**

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Westerallee“ (Nr. 311) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches folgende Satzung aufgehoben:

Bebauungsplan „Wittenberger Weg“ (Nr. 180), in Kraft getreten am 04.06.1989.

### **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauNVO)**

#### Flugplatz

Die Bebauung oder sonstige Nutzungen in unmittelbarer Nähe von Abflugfeuern, sowie die Einrichtung von Reklamebeleuchtungen im beschränkten Bauschutzbereich und den Anflugsektoren bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der Luftaufsichtsstelle des Verkehrslandeplatzes Flensburg-Schäferhaus.

Bei der Prüfung von Bauanträgen sind entsprechende §§ des LuftVG (Luftverkehrsgesetz) und die Hinweise des Ministers für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein in der Bauhöhenfestlegung nach § 13 LuftVG für Geländeteile der Randgemeinden des Flugplatzes Flensburg-Schäferhaus vom 31.01.1979 zu beachten (siehe beiliegender Bauhöhenplan für den beschränkten Bauschutzbereich und die Anflugsektoren des Verkehrslandeplatzes Flensburg-Schäferhaus; Stand: 12.03.2012).

### Schallschutz

Bei der Ansiedlung von gewerblichen Anlagen ist neben der DIN 18005 die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) g anzuwenden und die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind einzuhalten.

### DIN

Die DIN 18005 und die DIN4109 (Schallschutz), die DIN 18920 und die DIN 18915 (Vegetationsflächen) sowie die DIN 19731 (Bodenschutz) werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

### Raumaufhellung und Blendwirkung

Für die Berechnung der Raumaufhellung und der Blendwirkung ist die „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) anzuwenden.

### 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.

### Archäologisches Interessensgebiet / Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

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.

### Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens haben Maßnahmen gemäß § 202 BauGB, DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen. Ein Bodenmanagementkonzept ist vor Beginn der Baumaßnahme zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde in Flensburg abzustimmen.

### Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

<b>Tiergruppe</b>	<b>Relevante Beeinträchtigungen</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b>
<b>Brutvögel</b> Gebäudebrüter	Baubedingte Verletzungen oder Tötungen durch Arbeiten an Gebäuden	<b>Bauzeitenregelung</b> (Baufelderschließung außerhalb der Brutzeit) Verbotszeit der Baufelderschließung: <b>01.03. bis 15.08.</b>

<p><b>Brutvögel</b> Gehölzbrüter</p>	<p>Baubedingte Verletzungen oder Tötungen durch Arbeiten an Gehölzen</p> <p>Betriebsbedingt kommt es zu einer Einschränkung der ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gehölzbrüter im räumlichen Zusammenhang</p>	<p><b>Bauzeitenregelung</b> (Baufelderschließung außerhalb der Brutzeit)</p> <p>Verbotszeit der Baufelderschließung: <b>01.03. bis 30.09.</b></p> <p><b>Nachpflanzungen im östlichen Knick</b> mit Sträuchern der Qualität Str.3xv. H60-80 mit heimische standortgerechten Arten</p> <p>Nördlich der Westerallee werden 225 m Knick sowie 1.700 m<sup>2</sup> Gehölzflächen angelegt und mit gebietsheimischen Gehölzen bepflanzt.</p> <p>Zusätzlich sind 60 Nistkästen für Kleinmeisen, Sperlinge, Nischenbrüter und Halbhöhlenbrüter anzubringen und funktionsfähig zu erhalten.</p>
--	--	--

Von diesen Maßnahmen und Bauzeitenregelungen kann abgewichen werden, wenn durch einen Gutachter nachgewiesen wurde, dass die Maßnahme bzw. Bauzeitenregelung nicht erforderlich ist.