

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 21a BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Besonderen Wohngebiet (WB) folgende Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
Nr. 2 Vergnügungsstätten
Nr. 3 Tankstellen

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

- 2.1 Im Bereich der Baulinien und Baugrenzen sind geringfügige Überschreitungen von Gebäudeteilen wie z. B. Balkone, Utluchten, Gesimes oder Eingangspodeste zulässig.

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

- 3.1 Im **Besonderen Wohngebiet (WB)** sind die Stellplätze (ohne Überdachung) nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen (St) zulässig und Garagen sind nur zulässig, wenn sie in das Hauptgebäude integriert werden (im Erdgeschoss) oder als Tiefgarage.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 4.1 Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist nur unterirdisch zulässig.
- 4.2 Nebengebäude sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu 30,00 m² umbauten Raum und bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig. Pro Grundstück ist nur ein Nebengebäude (im Hof- und Gartenbereich) zulässig. Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 5.1 Die Versiegelung größerer Vorgartenflächen ist zu vermeiden, sie sind gärtnerisch zu gestalten.
- 5.2 Wände von Garagen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, müssen eingegrünt werden (Rankgerüst, Kletterpflanzen).
- 5.3 Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, etc. ...).
- 5.4 Werden mehr als 4 Stellplätze zusammenhängend angeordnet, so ist zur Gliederung 1 Laubbaum zu pflanzen (je 5 Stellplätze 1 Baum).
- 5.5 Garagen mit Flachdächern sind mit einer Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.

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

- 6.1 Bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen sind aus Gründen des Lärmschutzes in Abhängigkeit von den vorhandenen Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen für das jeweilige Außenbauteil erforderlich. Die nachfolgende Tabelle ist anzuwenden: DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Abschnitt V „Schutz gegen Außenlärm“, Tabelle 8 „Anforderungen an die Luftschall-dämmung von Außenbauteilen“ (siehe Fußnote 1). Die vorhandenen Lärmpegelbereiche sind in der Isophonenkarte dargestellt (Isophonenkarte Verkehrslärm, Schalltechnische Berechnung vom 12.06.2007, Teil C des Bebauungsplanes).
- 6.2 Von der Festsetzung unter 6.1 kann abgewichen werden, wenn sich die Einhaltung des Schallschutzes auf andere Weise nachweisen lässt (z. B. gesondertes, projektbezogenes Schallgutachten).

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|-------------------------------------|--|---|--------------------------------------|
| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ db(A) | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume ¹⁾ und ähnliche |
| | | erf. R`wres des Außenbauteils in dB | | |
| I | bis 55 | 35 | 30 | - |
| II | 56 bis 60 | 35 | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 45 | 40 | 35 |
| V | 71 bis 75 | 50 | 45 | 40 |
| VI | 76 bis 80 | 2) | 50 | 45 |
| VII | > 80 | 2) | 2) | 50 |
| ¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. | | | | |

Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Fußnote 1: Die DIN-Norm 4109 ist bei der Beuth-Verlag GmbH (Berlin) zu beziehen. Sie ist im Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und bei der Stadt Flensburg, Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz, Abteilung Stadt- und Landschaftsplanung einzusehen

7. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- 7.1 In den mit H (Hochwassergefährdung) gekennzeichneten Flächen dürfen bei neuen Gebäuden die Oberkanten von Erdgeschossfußböden für Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen erst oberhalb von 3,50 m über NN angelegt werden. Die Gebäude sind erosionsicher gegen Wellenschlag und Unterspülung zu sichern. Unterhalb von 3,50 m über NN sind besondere Sicherungsmaßnahmen bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu treffen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Leitungsrecht: Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger in einer Breite von 3,00 m zu belastende Fläche. Die Fläche des Leitungsrechtes ist von baulichen Anlagen und Bepflanzungen (Überbauverbot) freizuhalten.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

- 9.1 Abgrenzungen zwischen den privaten Grundstücksflächen sind einzugrünen.
9.2 Standplätze von Abfallbehältern, Containern sowie für die Lagerung von Waren sind in das Gebäude zu integrieren oder außerhalb von Gebäuden einzuhausen und so einzugrünen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

10. Weitere Vorschriften

- 10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen folgende Satzungen in ihrer aktuellen Fassung berücksichtigt werden:
- die Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg
- die Baugestaltungssatzung Altstadt
- die Erhaltungssatzung Nr.5 für den Bereich Altstadt

11. Hinweis

- 11.1 Über den gekennzeichneten Bereich des bisherigen Grabungsschutzgebietes hinaus, ist im seit historischer Zeit genutzten und / oder bebauten Stadtbereich (gesamtes Plangebiet unterhalb des

Fördehangs!) mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sollen mit dem Archäologischen Landesamt abgestimmt werden.

12. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§ 10 BauGB)

- 12.1 Mit In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östliche Altstadt – St. Johannis“ (Nr. A 3.3) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan „Östliche Altstadt – St. Johannis“ (Nr. A 3.3), rechtskräftig seit dem 09.01.2010, aufgehoben / außer Kraft gesetzt.