

# Stadt Flensburg Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Möbelmarkt Westerallee 164" (VB Nr. 53)

## Zeichenerklärung

### 1. Planfestsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: Einrichtungshäuser

#### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,7 Grundflächenzahl (z.B. 0,7)  
OK 18 m Höchste Gebäudehöhe in Metern über Höhenbezugspunkt (z.B. 18 m)  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. 3)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

#### Verkehrsfächen

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber  
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung  
Ein- und Ausfahrtbereich

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

Erhaltung Bäume  
Fällung Bäume

#### Örtliche Bauvorschriften

Standort Werbeanlage  
(Art: W-Fy = Werbeplan, W-Fa = Fahnenmasten)

#### Sonstige Planzeichen

Umgrünzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Zweckbestimmung: Stellplätze)  
Maßgebliche Außenlempel nach DIN 4109-2:2018 für Aufenthaltsräume  
Sichtreiecke gem. RAS 06  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

## 2. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücke mit Flurstücknummer  
Flügrenze mit Gemarkungsschlüssel und Flurnummer  
Gemarkungsgrenze  
Vorhandene Gebäude mit Hausnummer  
Künftig fortfallende Gebäude  
Höhenlinie mit Höhenangabe über Normalhöhe Null

SO	III	Art der baulichen Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
OK	GRZ	Grundflächenzahl	
18m	0,7	Bauweise	Höchste Gebäudehöhe in Metern über Höhenbezugspunkt

## Planzeichnung (Teil A)



## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 14.12.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine Umverteilung vorgenommen wird, erfolgte am 22.12.2023 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter www.flensburg.de.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 09.07.2024 durchgeführt.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift geltend zu machen sind, in den Flensburger Tageszeitungen am ... öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des ... ist ...

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den ...

Im Auftrag ...

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Flensburg, den ...

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein / Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in

Die Ratversammlung hat die vorgezeichneten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Flensburg, den ...

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Internetadresse der Stadt Flensburg und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sonntagsstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit ihm am ... in Kraft getreten.

Flensburg, den ...

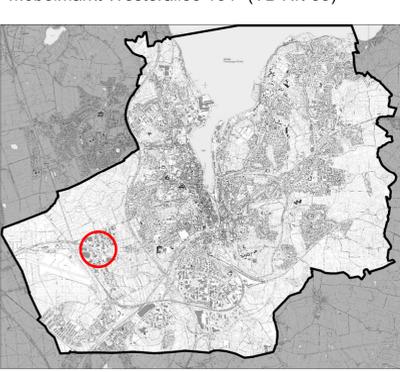
Im Auftrag ...

## Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: nördliche Grenze des Grundstücks Westerallee 164,
- im Osten: östliche Straßenbegrenzungslinie der Westerallee,
- im Süden: nördliche Straßenbegrenzungslinie der Lecker Chaussee und
- im Westen: westliche Grenze des Grundstücks Westerallee 164.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung am ... folgende Satzung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Möbelmarkt Westerallee 164" (VB Nr. 53), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Satzung der Stadt Flensburg über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Möbelmarkt Westerallee 164" (VB Nr. 53)



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

UNVERBINDLICH  
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.



ENTWURF

Stand: 04.12.2024

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**  
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der beabsichtigten Nutzung (wie solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 23 BauZVO)**  
Sonstige Sondergebiet
- Zweckbestimmung des Sondergebietes**  
Das sonstige Sondergebiet wird als „Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshäuser“ festgesetzt.
- Allgemein zulässige Nutzungen**  
Im Sondergebiet sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:  
• Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Form von Einrichtungshäusern  
• Schank- und Speisewirtschaften auf einer dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb in der Grundfläche untergeordneten Fläche  
• betriebsnotwendige Nebenerrichtungen, wie Büros, Sozialräume, Lager- und Konferenzräume  
• Serviceeinrichtungen für Kunden  
• Behälterstationen für Betriebspersonal
- Einrichtungsbauweise**  
Einrichtungsbauweise mit einer Verkaufsfäche von insgesamt maximal 7.000 m<sup>2</sup> zulässig.
- Innenhöhen der zulässigen Gesamtverbaufäche**  
In der zulässigen Gesamtverbaufäche sind folgende nicht-zentralelemente zulässig:  
• Möbel  
• Balkone / Terrassen / Loggien  
• Heimgärten (z.B. Vorhöfe, Gärten, Dekostoffe)  
• Rolläden / Markisen  
• Lärmschuttwände  
• Teppiche
- Innenhöhen der zulässigen Gesamtverbaufäche**  
In der zulässigen Gesamtverbaufäche sind auf max. 700 m<sup>2</sup> und max. 10% der Verkaufsfläche folgende zentralenervierten Sortimentsgruppen zulässig:  
• Glas / Porzellan / Keramik / Haus- / Haushaltsgegenstände  
• Haushaltsgeräten  
• Wohnrichtungsbedarf (Bilder / Poster / Bilderrahmen / kunstgewerbliche Erzeugnisse) und  
• Baby- / Kinderartikel.
- Zulässige Höhe baulicher Anlagen**  
Bestimmung des Höhenbezugspunktes  
Übrere Bezugspunkt der Freisetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des Baugeländes von 40,0 m über NN im Höhenbezugssystem DIN 4517.
- Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe (§ 16 Abs. 6 BauZVO)**  
Die zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen dürfen ausserdemweise durch Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Aufzüge, Schornsteine und Lüftungsgitter u.ä. um bis zu 4,0 m überschritten werden, wenn sie von der Höhe der Dachaufbauten mindestens zwei Meter über der zulässigen Höhe überstreifen und ihre Grundfläche nicht größer ist als 10% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses ist.  
Die Flächenbestimmung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- Sichtreiecke nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZVO**  
Sichtreiecke nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZVO sind von selbstbehaltenden Anlagen jeder Art (Begrünzung, Bepflanzung, Zäune usw.) freizuhalten und freizuhalten, die mehr als 90 cm über der Fahrbahnoberkante der Lecker Chaussee / Westerallee liegen. Einzelne Bäume sind innerhalb der Sichtreiecke möglich, wenn sie den wartungsintensiven Fahrbahn der Sicht- und bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
- Überbauwerke und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Die Baugrenze darf untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Vorbauten) um bis zu 5,00 m überschreiten werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen**  
Außerhalb der Baugrenzen sind im Sondergebiet untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauZVO zulässig, wenn sie eine bauliche Höhe von maximal 3,00 m nicht überschreiten.

- Stellplätze und Garagen**  
Neuerrichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (§ 50 Abs. 10 LBO). Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sind mit mindestens 3,50 m Breite auszuführen und möglichst nahe den Gebäudeeingängen anzuordnen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschmissionen müssen die Außenwände von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Büros) mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (2018) (Schutzschicht im Hochbau) an den Fassaden entsprechend den maßgeblichen Außenlempeln und den in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden.  
Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Bauplanungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geeigneter möglicher Außenlempel, nach DIN 4109-2 (2018) vorliegt.
- Nutzung der soliden Straßengrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**  
Auf der für eine Sondernutzung geeigneten Grundfläche sind auf einer Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> Anlagen zur Nutzung solider Straßengrenze anzuordnen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**  
6.1 **Verückierung von Niederschlagswasser**  
Das im Plangebiet anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstücks zu versickern.  
6.1.2 Die Pkw-Stellplätze und die Freizeitanlagen sind in wasserdrückfähiger Bauweise auszuführen.  
6.1.3 Unbeschädigte Metallschächten und Dachabläufe aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig.  
6.2 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gekältern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**  
6.2.1 **Dachbegrünung**  
Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 6 m<sup>2</sup> extensive Dachbegrünung mit einer belaubten Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke, mit Regenwasser in der Drainschicht und eine zusätzliche Bewässerung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
6.2.2 **Fassadenbegrünung**  
Die im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Fassadenflächen sind im Bereich des Erdgeschosses mit bodendeckenden, selbstklimmenden Pflanzen bis zu einer Höhe von 5 m zu bepflanzen.  
6.3 **Stellplatzbegrünung**  
Je angefangene 6 oberirdische, nicht überbaute Pkw-Stellplätze ist ein großkröniger Laubbäum (Vorkrömen, 4 x ... Stammumfang 20-25 cm) entsprechend der Artenvielfalt in A zu pflanzen und zu versorgen. Angelernt sind gleichkrönige Bäume zu pflanzen. Pkw-Stellplätze sind mindestens 12 m<sup>2</sup> Wurzelraum und eine Pflanzungstiefe von 1,5 m vorzusehen. Die Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern.
- Flächige Gehölzpflanzungen**  
Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 1.650 m<sup>2</sup> als flächige Gehölzpflanzungen anzulegen. Es sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus Bäumen (Solitare, Stammumfang mindestens 16-18 cm) sowie aus Hecken (Höhe 200-250 cm) und Sträuchern (mindestens 100-150 cm) aus Arten der Artenvielfalt vorzuziehen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens ein Laubbäum und 50 Sträucher oder Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust von Anpflanzungen nach dem Vorhaben zu ersetzen. Einmalig und deren Sichtreiecke sowie Verluste von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzstrukturen sind von der Gehölzpflanzung auszunehmen.
- Wiesen mit Einzelbäumen**  
Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauZVO nutzbaren Grundstücksflächen sind 1.800 m<sup>2</sup> als Wiesen mit Einzelbäumen herzustellen, wobei je angefangene 50 m<sup>2</sup> der Wiesenfläche wenigstens ein großkröniger Laubbäum (Stk 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind Anpflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Juglans regia	Walnuss
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Ambrobaum
Magnolia kobus	Baummagnolie
Osiry carpinifolia	Hopfenbuche
Platanus orientalis	Morgenländische Platane
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Amerikanische Rotleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Eiblbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Crataegus sp.	Hochstamm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Rose-Hornkirsche
Corylus avellana	Hainleuchte
Crataegus laevigata	Zweigriffel Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffel Weißdorn
Eucalyptus nigra	Hüfblättriger Eukalyptus
Fagus sylvatica	Rothbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wasser-Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Baumschützende Maßnahmen**  
Alle Handlungen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere die Abschalen der Krone und das Entfernen des Laubwerks. Innerhalb der Wurzelzone (1 x Kronenbereich plus 1,50 m) sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind im Wurzelbereich von Bäumen nicht zulässig.
- Artenvielfalt**  
Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes sind folgende generell nicht entscheidende Artenlisten zugrunde zu legen. Außerdem sind auf die aktuelle Artenliste der GAL-K-Liste zu verweisen.  
Vorschlagsliste A-Bäume:  

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Juglans regia	Walnuss
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Ambrobaum
Magnolia kobus	Baummagnolie
Osiry carpinifolia	Hopfenbuche
Platanus orientalis	Morgenländische Platane
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Amerikanische Rotleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Eiblbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Crataegus sp.	Hochstamm
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Errichtung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**  
6.1 **Bestandeseinfriedung Bäume in Westerallee**  
Die in der Planzeichnung markierten Einzelbäume sind durch Pflege dauerhaft vital zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Anpflanzungen entsprechend der Artenvielfalt (A) (Vorkrömen, 4 x ... Stammumfang 20-25 cm) zu ersetzen. Als Ersatz für die Entfernungsgelände die Durchführung zulässiger Bepflanzungen unumkehrbar ersichert, sind mindestens unter gütlicher Einigung eines anerkannten Fachbetriebes der Baupflege Ausnahmen im Einzelfall zulässig.  
6.2 **Auflage von Rechtsvorschriften**  
Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Möbelmarkt Westerallee" (VB Nr. 53) tritt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne "Gewerbgebiet Westerallee West" (Nr. 93) 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 25. Juli 1993 in Kraft.  
6.3 **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO SH)**  
6.4 **Barrierefreie Gestaltung**  
• Außenanlagen müssen barrierefrei erreichbar sein.  
• Der Zugang zu öffentlichen Vorhaben, Stellplätzen und Garagen aus den Gebäudeeingängen ist auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei auszuführen.  
6.5 **Äußere Gestaltung der Hauptgebäude**  
Anlagen zur Energieerzeugung (Solaranlagen, Solarthermie etc.) dürfen in die Dachfläche integriert werden. Zur Vermeidung einer Blendwirkung sind ausreichend Frontgläser mit einer Wertigkeit pro Fläche zulässig. Die Dimensionierung jeder Frontfläche ist zu kontrollieren, um potenziell verkehrsrelevante planungsrelevante Arten im Gebiet vorhanden sind.  
6.6 **Antenneverbot (§ 9 Abs. 1 FBBG)**  
Längs der Bundesstraße B 199 dürfen  
• Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie  
• bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zuleitungen oder Zuleitungen in Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angesprochen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- Werbeanlagen**  
• Werbeanlagen auf den Außenwänden sind zulässig auf max. 10 % jeweils der Außenwandfläche der Nordost-, Nordwest- und der Südwestseite sowie auf max. 15% der Südostseite des Hauptgebäudes.  
• Am festgesetzten Standort „JK-FY“ ist ein dreiseitiger Werbeflächen von max. 17,50 m Höhe über Gelände mit einer Werbefläche pro Seite zulässig. Die Dimensionierung jeder Werbefläche beträgt maximal 6,00 x 2,50 m.  
• Am festgesetzten Standort „JK-Fa“ sind 3 Fahnenmasten bis 10 m Höhe und nur mit selbstleuchtendem Seltz zulässig.  
• Es sind dreifach und dreifach bewirtschaftete, identische ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechse-, Bänderwerbungen und Anlagen anderer Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen, Lichtprojektorien auf dem Gelände im Schaufenster, an der Fassade, an den Gebäuden und auf Straßen sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen.  
• Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Irritation in den Leuchtdrucker gelangen können (stäubliche Leuchten).  
• Es sind Leuchtmittel mit für freies Wirkungsspektrum (UV-vermeidendes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Na-Dampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelbem Licht oder LED-Lampen mit warmweißem Licht. Es dürfen nur Leuchtmittel mit geringer Oberflächentemperatur < 60 °C verwendet werden. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr entstehen. Lichtquellen sind zum angrenzenden Baumbestand und zur Landschaft im Abstand von mindestens 10 Metern abzuräumen und durch Lichtschirme, Lichtschirmlinien und geeignete Beschattung der Umgebung sind unzulässig.
- Stellplätze**  
Gemäß § 1 der Flensburger Stellplatzsatzung sind die für das Vorhaben erforderliche Anzahl der Pkw-Stellplätze auf 21 festzusetzen.
- Äußere Gestaltung der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
Möbelstellplätze und Flächen zur Warenentladung sind mit Anpflanzungen gegenüber öffentlichen Flächen auszustatten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Nicht überbaute Flächen**  
Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergrünflächen oder Steinbeete sind unzulässig.
- Versorgungsanlagen und -leitungen**  
Im Geltungsbereich ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.

- Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**  
1. **Einsichtnahme von DIN-Normen**  
Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.  
2. **Artenvielfalt**  
Folgende im „Fachbeitrag Artenvielfalt“ im Einzelnen aufgeführten Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktlösung sind Bestandteil dieses Hinweises und bei der Inanspruchnahme von Flächen sowie Baumaßnahmen jeglicher Art entsprechend Berücksichtigung zu beachten:  
• Die Prüfung von Gebieten sollte im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.  
• Die Arbeiten der Baufeldreinigung (Rodung, Gebüdderückbau) sollten vor Ort durch eine fachlich qualifizierte Person begleitet werden. Diese konformiert vor dem Gebüdderückbau, ob sich vereinzelte Exemplare von Zweifelsformen am Gelände (z.B. Röhrenkirschen oder Farnspitzen) befinden.  
• Vor Baubeginn ist zu kontrollieren, ob potenziell verkehrsrelevante planungsrelevante Arten im Gebiet vorhanden sind.  
3. **Antenneverbot (§ 9 Abs. 1 FBBG)**  
Längs der Bundesstraße B 199 dürfen  
• Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie  
• bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zuleitungen oder Zuleitungen in Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angesprochen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.