

## TEXT (TEIL B)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht zulässig.

### 2. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1 In Teilbereich 3 sind je Wohngebäude max. 4 Wohnungen zulässig. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind, sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig.

### 4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 Es gilt die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Firsthöhe, gemessen ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante.

4.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.

### 5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

5.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-Fußbodenhöhe) der baulichen Anlagen in Teilbereich 1 darf nicht mehr als 5,50 m über NHN liegen.

5.2 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-Fußbodenhöhe) der baulichen Anlagen in Teilbereich 2 darf nicht mehr als 4,50 m über NHN liegen.

5.3 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-Fußbodenhöhe) der baulichen Anlagen in Teilbereich 3 darf nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes der Straße 'Südring', gemessen am zum Grundstück gelegenen äußeren Rand der Fahrbahn liegen.

### 6. Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über einen Staukanal auf den Grundstücken zurückzuhalten, sodass die Ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal auf insgesamt max. 20,90 l/s begrenzt wird.

6.2 Das anfallende Niederschlagswasser der Stellplätze in den Teilbereichen 1 und 2 ist in eine Retentionsmulde mit Anschluss an den öffentlichen Kanal zu leiten.

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

7.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu sichern. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigung zu schützen.

7.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entlang der 'Großen Hüttener Au' ein Streifen von mind. 10,00 m zur Gewässerkante von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten. Gleichfalls sind Bodenauftrag und Bodenabtrag innerhalb dieses Schutzstreifens untersagt. Der Bereich ist regelmäßig zu mähen, um die Entwicklung von Bäumen und Sträuchern zu verhindern.

7.3 Als Ausgleich für die entfallenden Bäume, sind insgesamt fünf standortgerechte und einheimische Ausgleichsbäume wie z.B. Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Winterlinde, Esche oder Eberesche in der Qualität 3 x v., Stammumfang 12 -14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen:

- 3 Ersatzbäume auf dem Flurstück 189, Flur 2, Gemarkung Götheby, Gemeinde Fleckeby

- 2 Ersatzbäume im 200 m Umkreis um das Plangebiet in der Gemeinde Fleckeby

7.4 Im Bereich der Retentionsmulde in den Teilbereichen 1 und 2 sind insgesamt 5 Bäume zu pflanzen und mit einer Baum-Rigolen-Versickerung anzulegen.

7.5 Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen, sind als Grünflächen anzulegen und entlang der Zuwegungen mit Hecken, Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

7.6 In den Teilbereichen 1 und 2 sind Carports und Garagen von der Hauptstraße (B76) durch Hecken abzugrenzen.

7.7 Für die Beleuchtung der Verkehrsflächen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

### 8. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

8.1 In den Teilbereichen 1 und 2 sind je Wohnung mind. 1,4 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen herzustellen; es ist entsprechend aufzurunden. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken oder diesen zugeordnet nachzuweisen.

8.2 In Teilbereich 3 gilt:  
Ist je Einzelhaus nur eine Wohnung vorhanden, sind je Wohnung mind. 2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen herzustellen.  
Ist je Einzelhaus mehr als eine Wohnung vorhanden, sind je Wohnung mind. 1,25 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen herzustellen.

### 9. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen zu dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

9.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

### 10. Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Schutz vor Verkehrslärm

10.1.1 Fenster von schutzbedürftigen Räumen müssen mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet werden.

Auf eine raumluftechnische Anlage bzw. auf eine schallgedämpfte Belüftungseinrichtung kann in den Teilbereichen 1 und 2 nördlich der 50 dB(A)-Isophone verzichtet werden, sofern die schutzbedürftigen Räume zur Lüftung mindestens ein Fenster an der von der B 76 abgewandten Gebäude-seite besitzen.

Schutzbedürftig sind gem. DIN 4109 generell die folgenden Raumtypen:

- Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen,
- Schlafräume einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten,
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume,
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

10.1.2 Der Erholung dienende Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Terrassen und Balkone müssen auf der von der B 76 abgewandten Gebäudeseite bzw. ohne Sichtverbindung zur B 76 angeordnet werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt sind.

10.1.3 Zum Schutz vor Außenlärm ist die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel können der Abbildung 1 auf der Planzeichnung entnommen werden.

10.1.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

### 11. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBO)

#### 11.1 Dächer

11.1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 20 Grad Dachneigung zulässig.

Flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 und 20 Grad, die als Gründächer hergestellt oder mit Solar- und / oder Photovoltaikanlagen ausgestattet sind, sowie Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassendächer und Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

11.1.2 Für Dacheindeckungen sind nur nicht-glasierete Pfannen- oder Schindeldächer in einer dunklen Farbgebung oder in rot und rotbraun sowie Gründächer oder Solarpaneldächer zulässig.

Flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 und 20 Grad sind auch mit anderen Eindeckungen zulässig, sofern auf der entsprechenden Dachfläche Solar- und / oder Photovoltaikanlagen angebracht werden.

Für Terrassendächer, Wintergärten und überdachte Stellplätze (Carports) gelten v.g. Bestimmungen nicht.

11.1.3 Das Anbringen von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Aufgeständerte Anlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten.

#### 11.2 Außenwandgestaltung

11.2.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Faserzementplatten und Glas zulässig. Dachgauben können auch aus Zink gestaltet werden.

Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

11.2.2 Das Anbringen von Photovoltaikanlagen und Fassadenbegrünungen an den Außenwänden sind zulässig.

11.2.3 Angebaute oder freistehende Garagen erhalten Außenwandflächen im Material und in der Farbgebung der entsprechenden Hauptgebäude oder in Holz.

### HINWEISE

#### 1 Artenschutz

1.1 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) dürfen die Gehölze nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden.

1.2 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen dürfen die stärkeren Linden (Ø 40 cm und 60 cm) nur im Zeitraum vom 01.12. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden.

1.3 Zum Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Abbruch (ehem. Gasthaus und ehem. Wohngebäude) sind 8 Mehlschwalbennisthilfen und 1 Nisthilfe für Sperlinge (Koloniekasten mit drei potenziellen Brutplätzen) in unmittelbarer Umgebung der verloren gegangenen Quartiermöglichkeiten bzw. Brutplätze zu installieren.

#### 2 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gestalterischen Festsetzungen Ziff. 11.1 bis 11.2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### 3 Umgang mit Schottergärten

Gem. § 8 Absatz 1 Satz 1 der LBO-SH sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Anlage sog. Schottergärten ist somit regelmäßig unzulässig.

#### 4 DIN-Normen

Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.