

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 im Mischgebiet (MI) die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.2 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Mischgebiet (MI) die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet (MI) die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

1.4 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 19 BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundfläche in Baufeld 8 darf durch die Grundfläche von Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.

3. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 In den Baufeldern 5 bis 8 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.

3.2 In Baufeld Nr. 4 sind je Einzelhaus max. 12 Wohneinheiten zulässig.

4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 Die Firsthöhe der Hauptgebäude ist
- in den Baufeldern 1 und 6 auf max. 8,50 m,
- in den Baufeldern 2, 3 und 4 auf max. 10,50 m und
- in den Baufeldern 5 und 7 auf max. 9,50 m
- in Baufeld 8 auf max. 6,00 m
über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.

4.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Dachneigungen über 5 Grad ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.

4.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern (Dachneigung zwischen 0 und 5 Grad) ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

5.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußeren Rand der Fahrbahn, liegen.

6. 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)

6.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.

6.2 Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind gegenüber den privaten Bauflächen einzuzäunen.

6.3 Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm bzw. ein Obstbaum, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 8 cm zu pflanzen und zu erhalten.

6.4 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.

6.5 Stellplätze, Zufahrten und öffentliche Parkplätze sind aus fugenreichem Material und in wasser-durchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).

6.6 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem 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.

7. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

7.1 In den Baufeldern 1 bis 4 müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand vom mind. 5,0 m aufweisen.

7.2 In den Baufeldern 5 und 6 müssen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand vom mind. 5,0 m aufweisen.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Fleckebey festgesetzt.

9. SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch Verkehrslärm sind für Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 (2018) mit einem Mindestwert des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w, res}$ von 35 dB einzuhalten. Dieser Wert ist auf die Gesamtheit von Wänden, Fenstern, Türen, Dachschrägen, Dachgauben etc. um Dachgeschossaufenthaltsräume bezogen.

An Fassadenseiten, die vollständig von der Kreisstraße abgewandt sind, können die Anforderungen um 5 dB reduziert werden.

Betroffene Schlafräume sind mit schalldämmten Raumlüftungsgeräten auszustatten, sofern kein vollständig von der Kreisstraße abgewandtes Fenster gegeben ist und der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.

9.2 Die Festsetzungen richten sich gemäß der DIN 4109-1 nach der Nutzungsart der Räume (im Sinne von Wohnung oder Büro etc.). Sie sind somit unabhängig davon, ob es sich um ein Mischgebiet oder ein Allgemeines Wohngebiet handelt, solange die betroffenen Räume weiterhin Wohnräume sind.

10. VERSORGUNGSFLÄCHEN, EINSCHLIEßLICH DER FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR DEZENTRALEN UND ZENTRALEN ERZEUGUNG, VERTEILUNG UND NUTZUNG VON STROM

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

10.1 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.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH 2022)

11.1 Dächer

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

Begrünte Dachflächen (Gründächer), Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassendächer und Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

Bauliche Anlagen in Baufeld 8 sind auch mit Flachdach zulässig.

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

Für Terrassendächer, Nebenanlagen, Carports und Wintergärten gelten v.g. Bestimmungen nicht.

11.1.3 Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

11.2 Außenwandgestaltung

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

11.2.2 Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

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

11.3 Grundstückseinfriedungen

11.3.1 Die Einfriedungen der Grundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie, von Hecken abgesehen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

11.4 Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

11.4.1 Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen.

In Baufeld 4 sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze herzustellen; bei einer ungeraden Anzahl von Stellplätzen ist entsprechend aufzurunden.

In Baufeld 8 ist je angefangene 70 m² Wohnfläche mind. 1 Stellplatz herzustellen.

HINWEISE:

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBO-SH handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen Punkt 11.1 bis 11.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.

Schottergärten

Gem. § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung (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.

Folgende Hinweise sind hierbei zu beachten:

Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölz, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls dann zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der Grünflächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen, sodass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maße zulässig sind. Es ist dabei unerheblich, ob Schottenflächen mit oder ohne Unterfolie ausgeführt sind. Sie sind keine Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechts, soweit auch hier die Vegetation nicht überwiegt.

Die Anlage sog. Schottergärten ist somit regelmäßig unzulässig.

DIN-Vorschriften

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