

TEXT (TEIL B)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr und Dörfergemeinschaftshaus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen 'Feuerwehr' und 'Dörfergemeinschaftshaus' sind folgende Nutzungen zulässig:

- (1) Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb einer Freiwilligen Feuerwehr sowie bauliche Anlagen, die der Feuerwehr dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben den Fahrzeughallen mit Geräte- und Lagerräumen insbesondere auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.
- (2) Versammlungsräume im Rahmen eines Dörfergemeinschaftshauses der Gemeinde Fleckeby sowie bauliche Anlagen, die dem Dörfergemeinschaftshaus dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen insbesondere auch Lagerräume und Stellplätze.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte / KiTa

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Kindertagesstätte' sind folgende Nutzungen zulässig:

Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb von Kindertagesstätten sowie bauliche Anlagen, die der Kindertagesstätte dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Lagerräume sowie Außenspielbereiche und Stellplätze.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen max. 8,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe liegen.
- 2.2 In der Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr / Dörfergemeinschaftshaus - darf die Firsthöhe max. 7,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe liegen.
- 2.3 In der Fläche für Gemeinbedarf - KiTa - darf die Firsthöhe max. 6,0 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe liegen.
- 2.4 Die zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr / Dörfergemeinschaftshaus - darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 100% überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei der abweichenden Bauweise werden die Vorschriften der offenen Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

- 4.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Höhe des zum jeweiligen Grundstück gehörenden Straßenabschnittes der Dorfstraße liegen.
- 4.2 Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Hauptgebäude für Feuerwehr / Dörfergemeinschaftshaus darf nicht tiefer als 3,50 m und nicht höher als 5,00 m über NHN liegen.
- 4.3 Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Hauptgebäude für die KiTa darf nicht tiefer als 3,50 m und nicht höher als 4,50 m über NHN liegen.

5 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)

- 5.1 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.
- 5.2 Die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,0 m zum Fuß der festgesetzten Knicks ist nicht zulässig. Einzäunungen müssen zum Fuß der festgesetzten Knicks einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.
- 5.3 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'KiTa' sind mind. 75 % der Dachflächen der Hauptgebäude als extensiv begrünte Dachflächen herzustellen.
- 5.4 Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche sind heimische Laubgehölze I. Ordnung, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind als lockere Baumgruppen / lockerer Baumbestand zu pflanzen.
- 5.5 Innerhalb der festgesetzten naturnahen Grünfläche 'N 1' sind mind. 4 großkronige Laubbäume, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.6 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche 'KiTa' ist das Aufstellen von Spielgeräten für die KiTa allgemein zulässig. Weiterhin ist die Errichtung eines Nebengebäudes bis max. 30 m² umbauten Raum mit einer Firsthöhe von max. 2,5 m zulässig; die Fußbodenhöhe dieses Nebengebäudes darf max. 4,0 m über NHN liegen.
- 5.7 Die Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen.
- 5.8 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).

6 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.1 Allgemeines Wohngebiet

- 6.1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 20 und 50 Grad zulässig; Nebenanlagen und Gründächer sind auch mit geringeren Dachneigungen und als Flachdach zulässig.
- 6.1.2 Garagen, ob angebaut oder freistehend, erhalten Außenwandflächen im Material und Farbgebung der zugehörigen Wohngebäude.

6.2 Flächen für Gemeinbedarf

6.2.1 Dachform und Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit max. 35 Grad Neigung zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Nebendachflächen mit bis zu 20 % der Dachflächen der Hauptanlagen sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.

Begrünte Dachflächen (Gründächer) sind auch mit flacherer Dachneigung zulässig.

6.2.2 Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen sind nur nicht-glänzende, nicht-reflektierende Dacheindeckungen oder begrünte Dachflächen (Gründächer) zulässig.

Innerhalb der Teilbereichsfläche für die 'KiTa' sind mind. 75 % der Dachflächen der Hauptgebäude als extensiv begrünte Dachflächen herzustellen (vgl. Ziff. 5.3).

Photovoltaik- und Solar-Anlagen sind nur in nicht reflektierender Ausführung zulässig.

6.2.3 Außenwandgestaltung

Als Außenwandmaterialien sind nur Materialien in gedeckter, unauffälliger roter, rotbrauner, ockerfarbener, grauer, anthraziter Farbgebung zulässig.

Die Materialien dürfen nicht glänzen und / oder reflektieren.

HINWEISE

1 DIN-Vorschriften

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