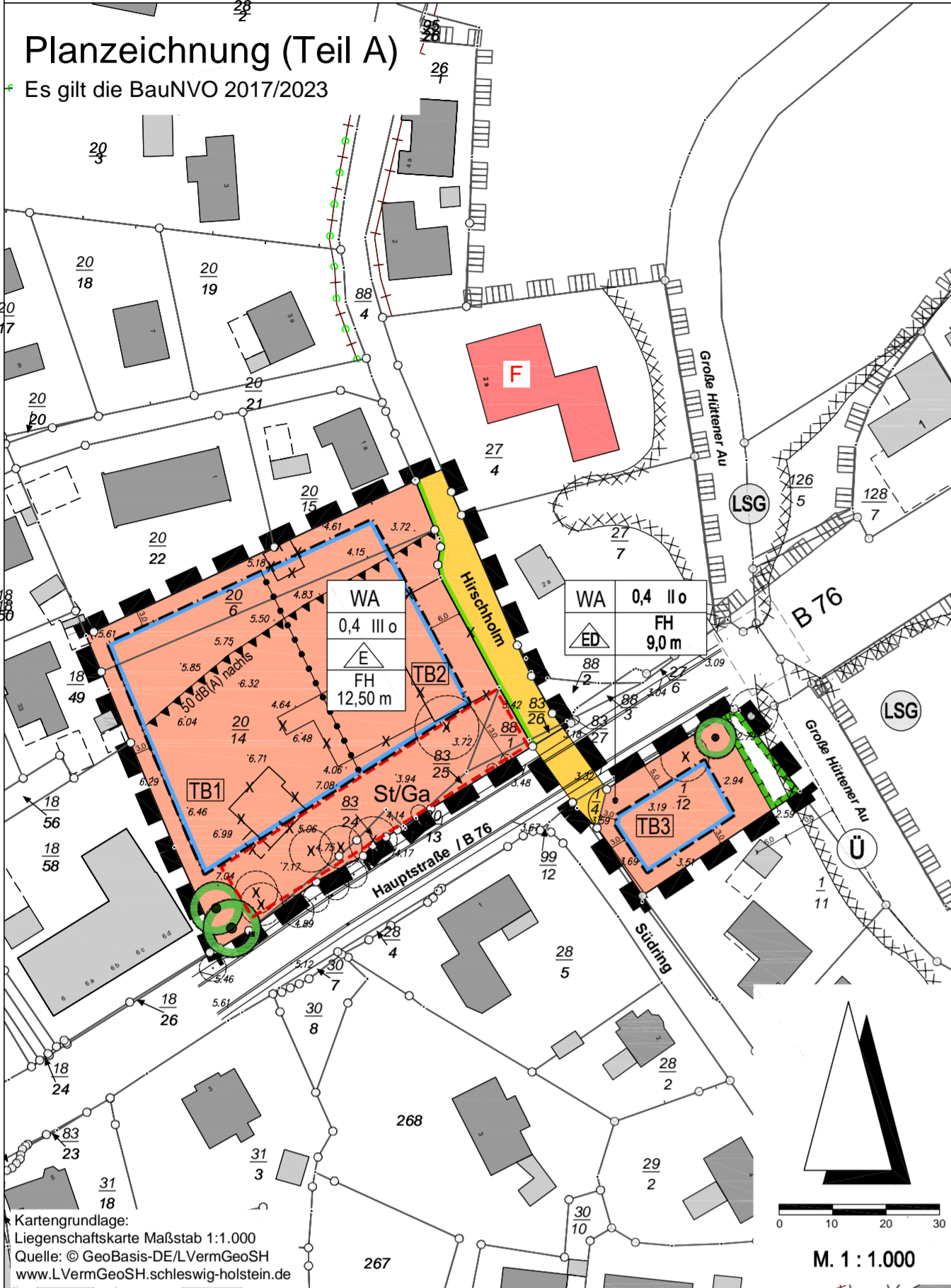


Satzung der Gemeinde Fleckeby, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 - "Baugebiet Hauptstraße / Hirschholm"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 'Baugebiet Hauptstraße / Hirschholm' - für ein Gebiet nördlich und südlich der Hauptstraße und westlich der Straße Hirschholm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



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 aneinandergelagert 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 schallgedämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden. Auf eine raumlufttechnische Anlage bzw. auf eine schallgedämmte 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 Wohnzimmern und Wohnküchen,
 - Schlafräume einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben,
 - Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
 - Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
 - Büroräume,
 - Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.
 - 10.1.2 Der Erholung dienende Außenbereich wie zum Beispiel Terrassen und Balkone müssen auf der von der B 76 abgewandten Gebäudesseite bzw. ohne Sichtverbindung zur B 76 angeordnet werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenbereiche 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 Einzel-nachweises 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-gliasierte 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen BauGB
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB
		§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,40	Grundflächenzahl; hier: 0,4	§ 9 (1) 1 BauGB
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16, 17, 19 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 20 BauNVO
	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	
Bauweise, Baugrenze		
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächenflächen		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
	vorhandener, zu erhaltener Baum	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze und Garagen	§ 9 (1) 4 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung; hier: EG-Fußbodenhöhe	§ 16 (5) BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze, vorhanden
	Flurstücksnummer
	entfallende baulichen Anlagen
	vorhandener Baum
	zukünftig entfallender Baum
	Höhenpunkte (vorhandene Gelände Höhen in m über NHN)
	Nummerierung der Teilbereiche

III. Nachrichtliche Übernahmen

	Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: Hochwasserrisikogebiet	§ 73 WHG
--	--	----------



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
5. Der Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum im Internet unter www.bob-sh.de nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zeitgleich haben die Unterlagen während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung und die öffentlich Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Schleswig, den (Unterschrift)
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

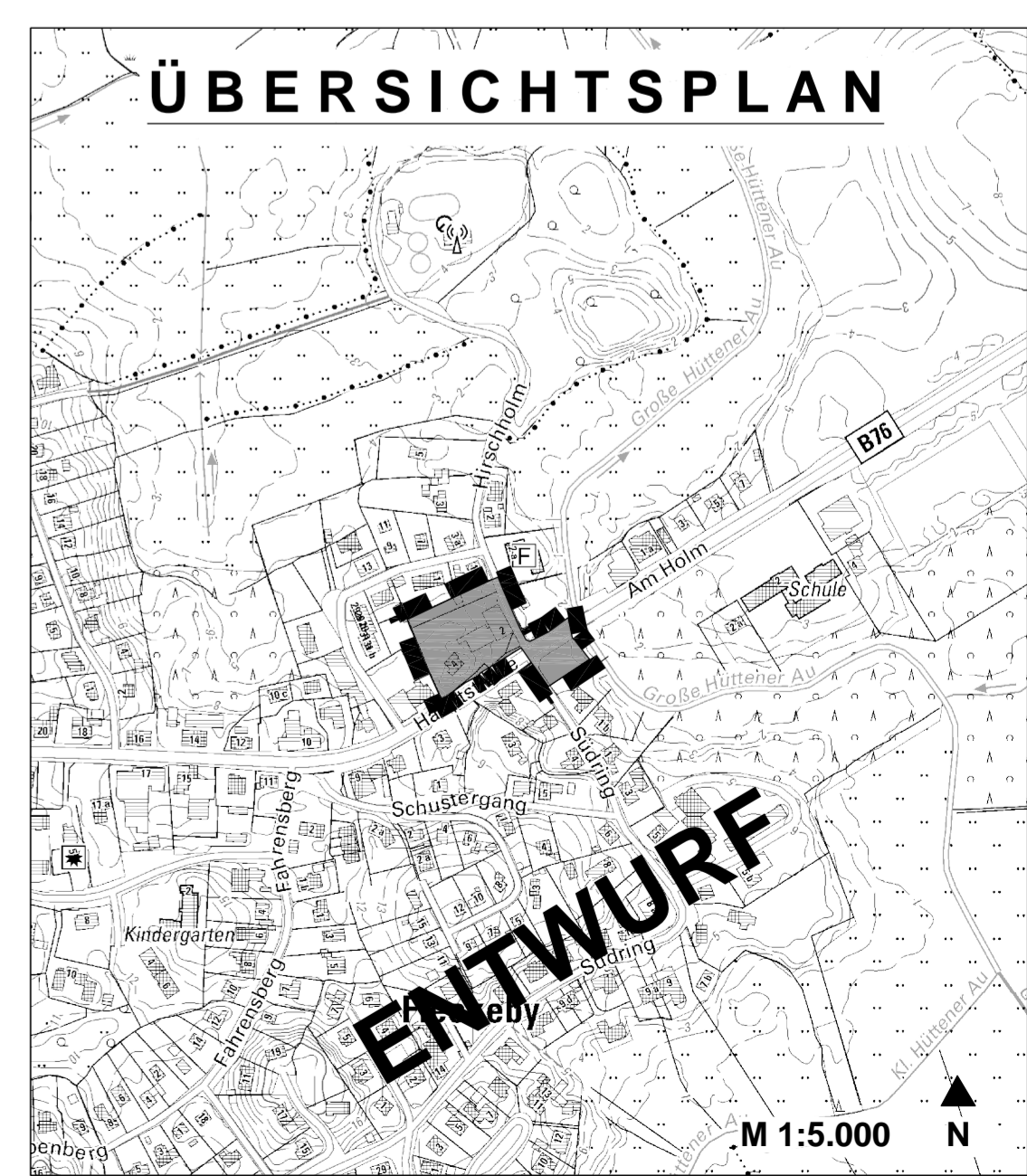
Fleckeby, den (Unterschrift)
10. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Fleckeby, den (Unterschrift)
11. Der Beschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche 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 mithin am in Kraft getreten.

Fleckeby, den (Unterschrift)

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE FLECKEBY

'Baugebiet Hauptstraße / Hirschholm'



Stand: NOVEMBER 2025