

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 Mischgebieten (MI) die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten (MI) die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 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. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2.1 Auf den geplanten Grundstücken 4 bis 21 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.
- 2.2 Auf dem geplanten Grundstück Nr. 3 sind je Einzelhaus max. 12 Wohneinheiten zulässig.

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

- 3.1 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
- über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe begrenzt.
- 3.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Dachneigungen zwischen 5 und 20 Grad ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
- 3.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern (Dachneigung zwischen 0 und 5 Grad) ist die Firsthöhe auf höchstens 3,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

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

- 4.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,5 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußeren Rand der Fahrbahn, 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 Auf den Baugrundstücken ist entlang der Knicks ein Streifen von mind. 3,00 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.
Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind gegenüber den Bauflächen einzuzäunen.
- 5.3 Auf den Knicks ist das Bepflanzen mit Ziergehölzen und das Befestigen der Wallflanken nicht zulässig.
- 5.4 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
- 5.5 Stellplätze, Zufahrten und öffentliche Parkplätze sind aus fugenreichem Material und in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)

- 6.1 In den Baufeldern 5 bis 7 müssen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand vom mind. 5,0 m aufweisen.

7. ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

- 7.1 Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen.
Auf dem geplanten Grundstück Nr. 3 sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze herzustellen; bei einer ungeraden Anzahl von Wohneinheiten ist entsprechend aufzurunden.

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 schallgedämmten Raumlüftungsgeräten auszustatten, sofern kein vollständig von der Kreisstraße abgewandtes Fenster gegeben ist und der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.

10. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 84 LBO)

- 10.1 Dächer
- 10.1.1 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.
- 10.1.2 Für Dacheindeckungen sind nur nicht-glasierte Pfannen- oder Schindeldächer in einer dunklen Farbgebung oder in rot und rotbraun sowie begrünte Dachflächen (Gründächer) zulässig.
Flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 und 20 Grad sind auch als begrünte Dachflächen (Gründächer) zulässig.
Für Terrassendächer, Nebenanlagen, Carports und Wintergärten gelten v.g. Bestimmungen nicht.
- 10.1.3 Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- 10.2 Außenwandgestaltung
- 10.2.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Faserzementplatten, Holz und Glas zulässig.
Dachgauben können auch aus Zink gestaltet werden.
- 10.2.2 Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- 10.2.3 Angebaute oder freistehende Garagen erhalten Außenwandflächen im Material und in der Farbgebung der entsprechenden Hauptgebäude oder in Holz.
- 10.3 Grundstückseinfriedungen
- 10.3.1 In den Baufeldern 1 bis 4 dürfen die Einfriedungen der Grundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie, von Hecken abgesehen, eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

HINWEISE:

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 82 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen Punkt 10 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Schottergärten

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