

## Text (Teil B)

### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

#### 1 **Begrenzung der Anzahl von Wohnungen**

Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig

#### 2 **Dachform und Dachneigung**

§ 92 LBO

2.1 Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

2.2 Die Gebäude erhalten Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 48 Grad.

2.3 Für Garagen, Carports und Wintergärten sind auch Dächer von 0 bis 5 Grad zulässig.

2.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

#### 3 **Dacheindeckung**

§ 92 LBO

3.1 Für Dacheindeckungen sind nur rote, dunkelrote, dunkelblaue, dunkelgrüne oder anthrazitfarbene Pfannen oder Dachziegel und Eindeckungen in Glas zulässig.

3.2 Die v.g. Bestimmung gilt nicht für Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad und für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

#### 4 **Außenwandgestaltung**

§ 92 LBO

4.1 Als Außenwandmaterial sind nur Putz, Sichtmauerwerk, Glas und Holz zulässig.

4.2 Angebaute oder freistehende Garagen erhalten bei Sichtmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.

4.3 Für Nebenanlagen gelten die v.g. Bestimmungen nicht.

#### 5 **Erdgeschossfußbodenhöhe**

§ 92 LBO

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,60 m über der Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnitts, gemessen am äußersten Rand der Fahrbahn, betragen. Für die Baugrundstücke 1 und 22, 18 und 19, 32 und 56 sowie 42 und 43 gilt als Erschließungsstraßenabschnitt jeweils der punktiert gekennzeichnete Abschnitt entlang der Straßenbegrenzungslinie.

#### 6 **Höhe der baulichen Anlagen**

§ 92 LBO

6.1 Bei Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern darf die Firsthöhe höchstens 9,00 m ab Erdgeschossfußbodenoberkante betragen.

6.2 Bei Dächern mit einer Neigung von 0 bis 5 Grad ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,20 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

#### 7 **Sichtdreiecke**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m Höhe.

## **8 Grünordnerische Maßnahmen**

§ 9 BauGB

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1.1 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) auf den Baugrundstücken zu versickern.

8.1.2 Parkplätze, Zuwegungen und befahrbare Wohnwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.

8.2 Anpflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die im Straßenraum festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind mit großkronigen Einzelbäumen, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 18 cm oder mit kleinkronigen Einzelbäumen, 3 bis 4 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu bepflanzen.

Auf den Straßenverkehrsflächen sind die Baumscheiben mindestens 9 m<sup>2</sup> groß anzulegen. Die Bäume sind durch Anfahrtschutz zu sichern.

8.3 Knickschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Entlang der Knicks ist ein Streifen von mindestens 3,00 m Breite zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO frei zu halten.

## **9 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

§ 9 Abs. 1a BauGB

Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Plangebiet sind die Maßnahmenflächen und die Maßnahmen des Ökokontos aus dem Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Fleckeby im Geltungsbereichsteil 2 (Flurstücke 46/20 und 46/21 der Flur 1, Gemarkung Götheby) den einzelnen Grundstücken und den Planstraßen gesammelt zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung des Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt der m<sup>2</sup> Baugrundstück.