

SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNBERG, KREIS PLÖN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10c

Für das Gebiet westlich der Strandstraße Grundstück Nr. 15

Bearbeitung : 10.04.2018

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
 BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
 HOLZKOPPELWEG 5 - 24118 KIEL - FON 0431 6646990 - FAX 66469929
 email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT :

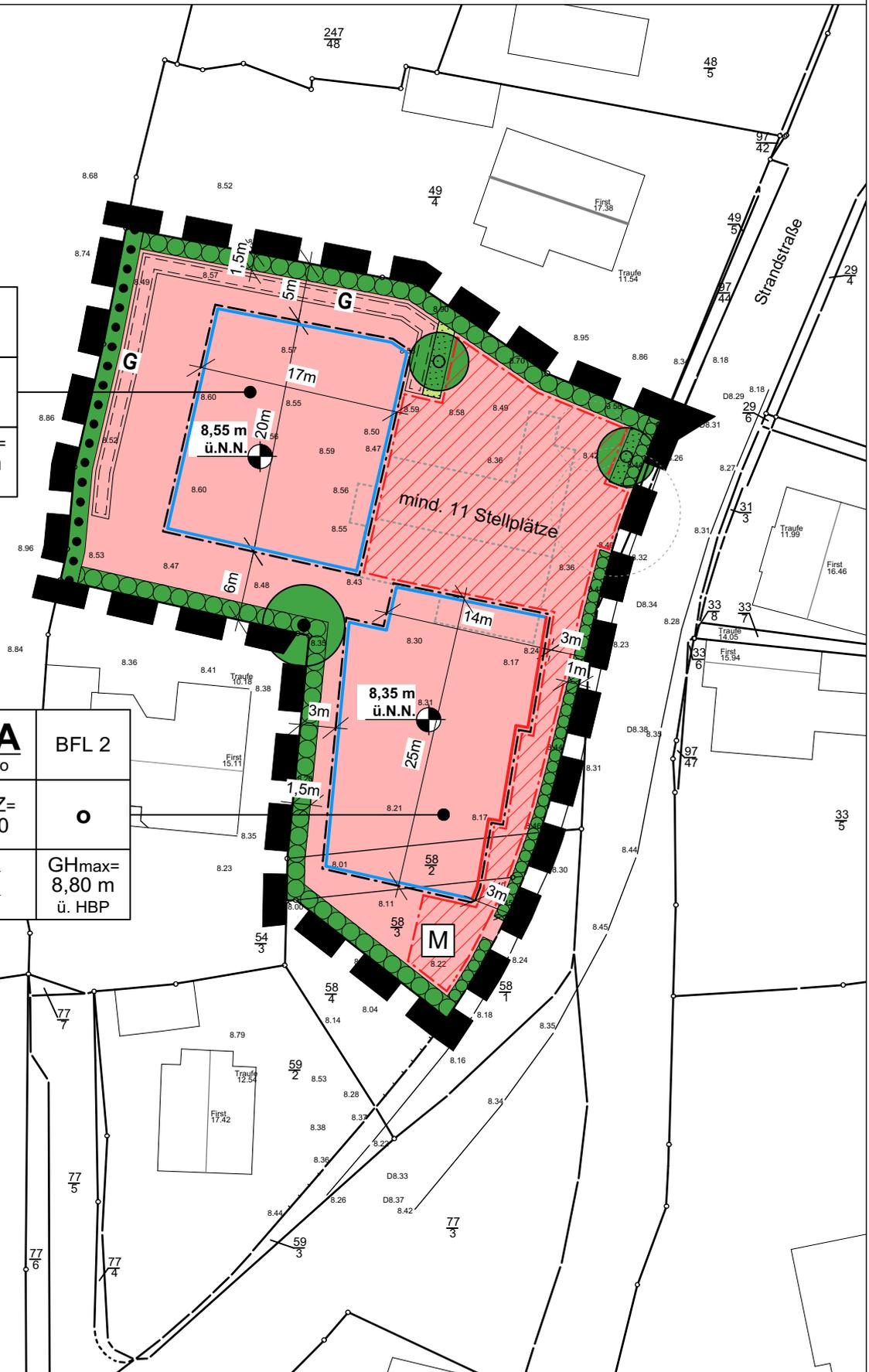
ART DES VERFAHRENS : REGEL-VERFAHREN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 30 (3) BauGB) VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS: § 3(1) BauGB § 4(1) BauGB § 4a(2) BauGB § 4(2) BauGB § 3(2) BauGB § 4a(3) BauGB § 1(7) BauGB § 10 BauGB

Planzeichnung Teil A

WA 3 Wo	BFL 1
GRZ= 0,40	○
II	GHmax= 8,80 m ü. HBP

WA 6 Wo	BFL 2
GRZ= 0,40	○
II	GHmax= 8,80 m ü. HBP



S:\Daten-Sicherung\Stadtplanung\Schönberg\B 10c-Änderung_VW18-03-08-Änderung B10c.vwx

BEARBEITUNG : 15.01.2018, 10.04.2018

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
 BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
 HOLZKOPPELWEG 5 - 24118 KIEL - FON 0431 6646990 - FAX 66469929
 email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



WA

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO

WA
6 Wo

Maximal zulässige Wohnungen in dem Allgemeinen Wohngebiet, z.B. 6 Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

BFL 1

Nummerierung der Bauflächen, z. B. Baufläche (BFL) 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,40

Grundflächenzahl, z.B. 0,4

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

**GH max.
8.80 m ü. HBP**

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt (HBP), z.B. 8.80 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO



Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe über Normalnull

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



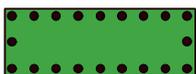
Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO



Baugrenze

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Baum, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Hecke, neu zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

S:\Daten-Sicherung\Stadtplanung\Schönberg\B 10c-Änderung_VW18-03-08-Änderung B10c.vwx

BEARBEITUNG : 15.01.2018, 10.04.2018

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Müllsammelplatz (M)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Stellplatzfläche	Stellplatzfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anwohner	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, vorhanden
$\frac{49}{4}$	Flurstücksbezeichnung
8.80	Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.
	Bebauung, vorhanden
	Topographie und Gebäude, künftig entfallend
	Baum, künftig fortfallend

Teil B Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung nicht störende Handwerksbetriebe ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH max) wird gemessen von dem auf dem Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Die maximale Gebäudehöhe (GH max) darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt max. um 0,20 m über- bzw. unterschreiten.

3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 19 und § 21a BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen sind nur in der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Für die Grundflächen der Nebenanlagen, Stellplätze, überdachten Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ist insgesamt eine Größe von max. 440 m² zulässig.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit den §§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Ebenerdige Terrassen, Balkone und Loggien sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) für die Baufläche 2 (BFL 2) Richtung Osten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise ist in dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) für die Baufläche 2 (BFL 2) Richtung Westen (Schulgelände) für ebenerdige Terrassen eine Überschreitung um bis zu 2 m Tiefe und 5 m Breite zulässig.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachüberstände sind bis zu einer Breite von maximal 1,00 m zulässig.

Teil B Text

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

5.1 Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) ist für mindestens 80% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen - sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.

5.2 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung für das Haupthaus sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau, Anthrazit und Schwarz sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

5.3 Dachneigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sind für die Baufläche 1 (BFL 1) Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sind für die Baufläche 2 (BFL 2) Richtung Osten (Strandstraße) Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sind für die Baufläche 2 (BFL 2) Richtung Westen (Schulgelände) nur Flachdächer zulässig.

Für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen sind auch Flachdächer und andere Dachneigungen bis max. 45° zulässig.

5.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

6. Grünordnung

6.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Erhalt Baumbestand

Der in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der als 'Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern' gekennzeichnete Bereich ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist ein gleichartiger Ersatz mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu schaffen. Die Fläche

S:\Daten-Sicherung\Stadtplanung\Schönberg\B 10c-Änderung_VW18-03-08-Änderung B10c.vwx

Teil B Text

ist von jeglicher baulicher Nutzung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Lagerflächen jeglicher Art sind in diesem Bereich nicht zulässig.

6.2 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung

Bäume zu pflanzen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte sind mit naturraumtypischen Laubbäumen als 3x v. Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine Standortverschiebung der zu pflanzenden Bäume von max. 3,00 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort zulässig.

Hecken zu pflanzen

Am nördlichen und südlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist eine 2-reihige Laubgehölzhecke (aus Arten wie Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Weißdorn) in einem mind. 1,50 m breiten Grünstreifen zu pflanzen und dauerhaft in einer Höhe von mindestens 1,50 m zu erhalten.

Am östlichen Rand ist eine einreihige Laubgehölzhecke (aus Arten wie Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Weißdorn) auf einem mind. 1,00 m breiten Grünstreifen zu pflanzen und in einer Höhe von maximal 0,80 m zu erhalten.

7. Hinweise

Hinweis zur Gültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 10c

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 10c der Gemeinde Schönberg haben für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c der Gemeinde Schönberg keine Gültigkeit mehr.

Artenschutzrechtliche Auflagen

Die Bäume, die einen Stammdurchmesser von mehr als 20 cm aufweisen, dürfen nur in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 29. Februar gefällt werden. Die anderen Bäume und alle sonstigen Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar gefällt bzw. beseitigt werden. Der Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen darf nur in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 29. Februar erfolgen.

Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.