

1. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr.1 und Nr. 9 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - mit Nummer des Teilgebiets (§ 4 BauNVO); WA(G) und WA(S) s. Textliche Festsetzungen - Teil B Flächen für Gemeinbedarf, hier: Kindertagesstätte (KiTa)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 und § 18 BauNVO) Firsthöhe als Höchstmaß des Gebäudes über Normalhöhennull (NHN) gemessen vom höchsten Punkt der

BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN (§§ 22-23 BauNVO)

Offene Bauweise; Offene Bauweise in den Obergeschossen (§ 22 BauNVO) - E, - D, -H Bauweise: - E: Nur Einzelhäuser, - D: Nur Doppelhäuser, -H: Nur Hausgruppen (§ 22 BauNVO) Bauweise: - E/D: Einzel- oder Doppelhäuser, -D/H: Doppelhäuser oder Hausgruppen (§ 22 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung: Verkehrberuhigter Bereich (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB); p: Private Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung: Fußgängerbereich (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

Abwasseranlage (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Abfallsammelstelle (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT. DEN OCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Abs. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen eines Baumes (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und

(§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhalt eines Baumes (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung zu einem Teilgebiet

Öffentliche Stellplätze

SHüS, SHüE: Sockelhöhe als Höchstmaß; üS: über der vorgelagerten Straße; üE: über der Straße im Satteldach (SD) mit Angabe der Dachneigung (§ 9 (4) BauGB, i.V.m. § 84 (1) LBO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

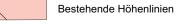
Abgenzung unterschiedlicher Arten oder Maße der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Jmwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen mit Nummerierung (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB) GFL 1: Zugunsten der Schleswig-Holstein Netz AG

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

23/3 Flurstücksbezeichnung

TEIL B - TEXT

Fextliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 65 der Gemeinde Schönberg

ARTEN DER NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA) (§ 4 BauNVO) Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Kennung WA(G) in der Planzeichnung dürfen nur Wohngebäude errichtet werden,

bei denen 25 % der Wohnflächen gem. Wohnflächenverordnung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden cönnten (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB). n den Allgemeinen Wohngebieten mit der Kennung WA(S) in der Planzeichnung dürfen nur Gebäude errichtet werden, die für eniorenwohnungen und Pflegeplätze bestimmt sind (§ 9 (1) Nr. 8 BauGB). Zulässig sind zudem die Hauptnutzung

afeteria) und soziale Einrichtungen (Tagespflege, Betriebskindergarten). Ausnahmen nach § 13a BauNVO (Ferienwohnungen) sind in den Bauflächen WA(G) und WA(S) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig (§ 1 (6) BauNVO). In den übrigen WA-Flächen sind 🛭 sie als untergeordnete Nutzungen

1.2 FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind Kindertagesstätten und technische Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9) (1) Nr. 1 BauGB) 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Gebäude höchstens eine überdeckte und allseitig von Wänden umfasste Nebenanlage (z.B. Schuppen) zulässig. Die traufseitige Wandhöhe gemessen nach § 6 (4) LBO wird auf höchstens 2 m pegrenzt. (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO i.V.m. § 16 (2) Punkt 4 BauNVO).

2.2 In den Gebieten WA(S) und WA(G) darf die Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO bis 0,8 betragen.

BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) Im Plangebiet ist mit Ausnahme der Fläche für Gemeinbedarf und der Baufläche WA(S)19 nur offene Bauweise zulässig.

AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 (17) BauGB) 4.1 In den in der Planzeichnung gezeichneten Flächen für Anpflanzungen am Ostrand des Plangebiets ist ein Wall von 1 m

Die in der Planzeichnung markierten Flächen im Bereich der Hauptzufahrt sind freizuhalten. Sie sind als naturnahe Grünflächen ilt Bepflanzungen bis höchstens 70 cm über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen zu nutzen

FESTSETZUNGEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN

JMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) 6.1 In dem in der Planzeichnung mit LSB 1 gekennzeichneten Bereich sind für Aufenthaltsräume Lärmschutzmaßnahmen den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109-1:2016-07 auszuführen. Schlafräume, deren Fenster nicht von der Bahntrasse abgewandt sind, sind mit schallgedämpften Lüftungsanlagen gemäß DIN 4109-1:2016-07 bzw. VDI 2719:1987-08 auszustatten 3.2 In den in der Planzeichnung gezeichneten Flächen für Anpflanzungen an der Nordostecke des Plangebiets ein Wall von 3

m Höhe und 8 m Fußbreite herzustellen. Der Teil östlich der Feldzufahrt ist auf der der Bahntrasse zugewandten Seite mit einem 60 cm breiten Wartungsweg zu versehen.

achrichtlicher Hinweis zum Lärmpegelbereich III:

forderliche resultierende Schalldämmmaße (R´w,erf) nach DIN 4109-1:2016-07 für Aufenthaltsräume in Wohnungen: 35 dB ınd für Büroräume und ähnliches: 30dB.

ANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) (In Arbeit) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen

' FLÄCHEN ODER MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND

.4 Öffentliche und private Stellplätze sowie Zufahrten auf privaten Grundstücken sind mit versickerungsfähigenBefestigungen 🖊 jemäß Merkblatt Versickerungsfähige Straßenflächen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV

FESTSETUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr.

3.1 Neupflanzungen sind mit standortgerechten Pflanzen herzustellen. Nachrichtlicher Hinweis: Nadelbäume sind nicht 8.2 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Bäume (gemäß Pflanzliste?) zu pflanzen

3.3 Als Straßenbäume sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort der Straßenbäume ist in einer Größe von mindestens 2 m² unversieglt auszubilden und vor Beschädigungen und Bodenverdichtung

zu schützen. Die Durchfahrtshöhe für Müllfahrzeuge von 4,50 m ist freizuhalten. 8.4 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen um das Regenwasserrückhaltebecken sind 8.5 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen in der Mitte des Plangebietes, dem Grünen Band, sind . 8.6 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen am Südrand des Plangebiets, im Bereich des Lärmschutzwalls im

ordosten und am Ostrand des Plangebiets sind ... 8.7 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche an der Südgrenze der Kleingartensiedlung ist ein Gehölzstreifen ron 2 m Breite und 1,5 bis 2 m Höhe anzulegen, zu pflegen und zu unterhalte

) FESTSETZUNGEN ZU BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, TRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) (In Arbeit)).1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Bäume. Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten. 9.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Knicks sind zu erhalten.

0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB, i.V.m. § 84 (1) LBO und § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

0.1.1 Im Plangebiet sind je nach Kennzeichnung in der Planzeichnung Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) oder Flachdächer FD) zulässig. Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Vollwalm, Krüppelwalm, Pyramidendach). 0.1.2 Sofern im Folgenden nichts anderes bestimmt ist, sind Dächer mit roten bis rot-braunen Ton- oder etonpfannendeckungen auszuführen. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Auf Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sowie in den Gebieten WA(S) und in der Fläche für Gemeinbedarf (KiTa) sind begrünte Dächer festgesetzt, sofern die Dachneigung geringer als 20 Grad ist. Auf Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten dürfen Vollgeschosse zu max. 25 % von

errassen und begrünten Flachdächern überdeckt werden. 0.1.3 Dächer von Nebenanlagen und Garagen dürfen abweichend von den Punkten 10.1.1-10.1.2 Sattel- und Pultdächer mit achneigungen von 15 bis 45 Grad besitzen. Garagen sind zudem mit flachgeneigten Dächern von 0 bis 5 Grad Neigung ulässig. Dächer von Nebenanlagen und Garagen bis höchstens 30 Grad Neigung dürfen auch als Gründächer oder mit roten chindeln gedeckt werden. Flachgeneigte Dächer müssen mit Bekiesung, als Terrasse oder als Gründach ausgeführt werden.

01.4 Die Breite von Dachgauben, Dachloggien und Dachfenstern darf je Seite max. 33 % der Traufbreite messen. Sie müssen in der Dachneigung gemessen mindestens 1 m Abstand vom First und mind. 2 m von Ortgängen einhalten. 0.1.5 Im gesamten Plangebiet sind flächige, in der Dachneigung angeordnete, nicht reflektierende Solaranlagen (Solarthermie ınd Fotovoltaik) zulässig. Sie dürfen max. 70 % einer Dachfläche überdecken und müssen gegenüber Traufen, Ortgängen und Firsten mindestens einen Abstand von 1 m - gemessen in der Dachneigung - einhalten.

0.2 FASSADEN / WÄNDE / NEBENANLAGEN / GARAGEN 0.2.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper im Plangebiet sind mit Ziegel, Backsteinen, Putz oder anderen Materialien in nellroten, roten bis rotbraunen Farbtönen zu gestalten. 0.2.2 Für maximal 30 % der jeweiligen Fassadenfläche eines Hauptbaukörpers sowie für Nebenanlagen, Sichtschutzwände und Garagen- und Carportaußenwände sind zusätzlich Oberflächen anderer Materialien mit den Farben Rot, Rotbraun und

0.2.3 Garagen und Carports sind in mind. 3 m Abstand von Straßengrenzen zu errichten. 0.3. AUSSENBELEUCHTUNG UND WERBEANLAGEN 10.3.1 Straßen- und Wegebeleuchtungen sind nach unten zu richten und als warm-weiße LED-Variante auszuführen.

Jnzulässig ist die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht und transparenten Leuchtschildern. 0.3.2 Werbeanlagen sind im Plangebiet unzulässig.

10.4 STÜTZWÄNDE, EINFRIEDUNGEN UND AUSSENANLAGEN 0.4.1 Stützwände mit Sichtflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen Grundstücken sind als Trockenmauern mit

Feldsteinen herzustellen oder als solche zu verkleiden. 0.4.2 Sichtschutzwände sind mit dem Hauptbaukörper zu verbinden und dürfen höchstens 3 m lang sein.

0.4.3 Stellplätze für Abfallbehälter sind gegenüber den angrenzenden Straßen mind. bis zur Höhe der Behälter mit mmergrünen, blickdichten Pflanzungen oder mit Wänden abzuschirmen 10.4.4 Gemeinschaftsstellplätze sind gegenüber den angrenzenden Straßen mind. bis 1 m mit immergrünen, blickdichten Pflanzungen oder Wänden abzuschirmen.

1 STELLPLÄTZE (§ 84 (4) Nr. 8 LBO i.V.m. § 50 (1) Satz 3 LBO) In den WA-Gebieten sind je Nutzungseinheit bis 80 m² Geschossfläche 1 Stellplatz und für größeren Nutzungseinheiten 2

Stellplätze nachzuweisen. im Wohngebiet WA(S) ist 1 Stellplatz je 2 Wohneinheiten und je 5 Pflegeplätze herzustellen.

GEMEINDE SCHÖNBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 67 - RECHTSPLAN Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 für das Gebiet südlich der Kleingartensiedlung hinter

der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landstraße 50

ENTWURF 04.06.2019 V10.1

Biege sowie in Dunkelweiß und Grau zulässig

PLANFERTIGUNG: PROJEKT ZENTRUM 99 GMBH - LÜBECK