TEIL B - TEXT

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Schönberg

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

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA) (§ 4 und § 13a 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 könnten (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB).

In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Kennung WA(S) in der Planzeichnung dürfen nur Gebäude errichtet werden, die für Seniorenwohnungen und **Tagespflegeplätze** bestimmt sind (§ 9 (1) Nr. 8 BauGB). Zulässig sind zudem die Hauptnutzung unterstützende und nicht störende Dienstleistungen und Gewerbebetriebe (z.B. Arztpraxis, Fußpflege, Sanitätsartikel, Cafeteria) und soziale Einrichtungen (Tagespflege, Betriebskindergarten).

Ferienwohnungen sind in den Bauflächen, auf denen 2 und mehr Vollgeschosse zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig (§ 1 (6) BauNVO). In den übrigen WA-Flächen sind sie als untergeordnete Nutzungen zulässig.

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

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

2 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 begrenzt. (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO i.V.m. § 16 (2) Punkt 4 BauNVO). **Hinweis: Garagen sind keine Nebenanlagen.**

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

3 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.

4 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 (17) BauGB)

4.1 In den in der Planzeichnung gezeichneten Flächen für Anpflanzungen am Ostrand des Plangebiets ist **zur ehem. Bahntrasse** ein Wall von 1 m Höhe und 3 m Fußbreite herzustellen.

5 FREIHALTEFLÄCHEN (§ 9 (10) BauGB)

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

6 FESTSETZUNGEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 In dem in der Planzeichnung mit LSB 1 gekennzeichneten Bereich sind für Aufenthaltsräume Lärmschutzmaßnahmen für 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.

6.2 In den in der Planzeichnung gezeichneten Flächen für Anpflanzungen an der Südostecke 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.

Nachrichtlicher Hinweis zum Lärmpegelbereich III:

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61-65 dB(A)

Erforderliche resultierende Schalldämmmaße ($R'_{w,erf}$) nach DIN 4109-1:2016-07 für Aufenthaltsräume in Wohnungen: 35 dB und für Büroräume und ähnliches: 30dB.

7 FLÄCHEN ODER MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) (In Arbeit)

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

7.2 ...

7.3 ...

7.4 Öffentliche und private Stellplätze sowie Zufahrten auf privaten Grundstücken sind mit versickerungsfähigen Befestigungen gemäß Merkblatt Versickerungsfähige Straßenflächen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) herzustellen.

8 FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) (In Arbeit)

8.1 Neupflanzungen sind mit standortgerechten Pflanzen herzustellen. Nachrichtlicher Hinweis: Nadelbäume sind nicht standortgerecht.

8.2 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Bäume (gemäß Pflanzliste?) zu pflanzen.

8.3 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 unversiegelt auszubilden und vor Beschädigungen und Bodenverdichtung zu schützen. Die Durchfahrts Höhe für Müllfahrzeuge von 4,50 m ist freizuhalten.

8.4 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen um das Regenwasser-rückhaltebecken 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 Nordosten und am Ostrand des Plangebiets sind

8.7 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche an der Südgrenze der Kleingartensiedlung ist ein Gehölzstreifen von 2 m Breite und 1,5 bis 2 m Höhe anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

9 FESTSETZUNGEN ZU BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) (In Arbeit)

9.1 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.

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

10.1 DÄCHER

10.1.1 Im Plangebiet sind je nach Kennzeichnung in der Planzeichnung Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) oder Flachdächer (FD) zulässig. Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Vollwalm, Krüppelwalm, Pyramidendach).

10.1.2 Sofern im Folgenden nichts anderes bestimmt ist, sind Dächer mit roten bis rot-braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Ton- oder Betonpfannendeckungen auszuführen. Dachdeckungen dürfen keine reflektierenden Oberflächen besitzen. 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 Terrassen und begrünten Flachdächern überdeckt werden.

10.1.3 Dächer von Nebenanlagen und Garagen dürfen abweichend von den Punkten 10.1.1-10.1.2 Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen von 15 bis 45 Grad besitzen. Garagen sind zudem mit flachgeneigten Dächern von 0 bis 5 Grad Neigung zulässig. Dächer von Nebenanlagen und Garagen bis höchstens 30 Grad Neigung dürfen auch als

Gründächer oder mit roten Schindeln gedeckt werden. Flachgeneigte Dächer müssen mit **Bekiesung oder als Gründach** ausgeführt werden.

10.1.4 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.

10.1.5 Im gesamten Plangebiet sind flächige, in der Dachneigung angeordnete, nicht reflektierende Solaranlagen (Solarthermie und 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.

10.2 FASSADEN / WÄNDE / NEBENANLAGEN / GARAGEN

10.2.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper im Plangebiet sind mit Ziegel, Backsteinen, Putz oder anderen Materialien in hellroten, roten bis rotbraunen Farbtönen zu gestalten.

10.2.2 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 Biege sowie in Dunkelweiß und Grau zulässig.

10.2.3 Garagen und Carports sind in mind. 3 m Abstand von Straßengrenzen zu errichten.

10.3. AUSSENBELEUCHTUNG UND WERBEANLAGEN

10.3.1 Straßen- und Wegebeleuchtungen sind nach unten zu richten und als warm-weiße LED-Variante auszuführen. Unzulässig ist die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht und transparenten Leuchtschildern.

10.3.2 Werbeanlagen sind im Plangebiet unzulässig.

10.4 STÜTZWÄNDE, EINFRIEDUNGEN UND AUSSENANLAGEN

10.4.1 Stützwände mit Sichtflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen Grundstücken sind als Trockenmauern mit Feldsteinen herzustellen oder als solche zu verkleiden.

10.4.2 Sichtschutzwände sind mit dem Hauptbaukörper zu verbinden und dürfen höchstens 3 m lang sein.

10.4.3 Stellplätze für Abfallbehälter sind gegenüber den angrenzenden Straßen mind. bis zur Höhe der Behälter mit immergrünen, 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.

11 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 anzulegen, im Wohngebiet WA(S) ist 1 Stellplatz je 2 Wohneinheiten und je 5 **Tagespflegeplätze** herzustellen.