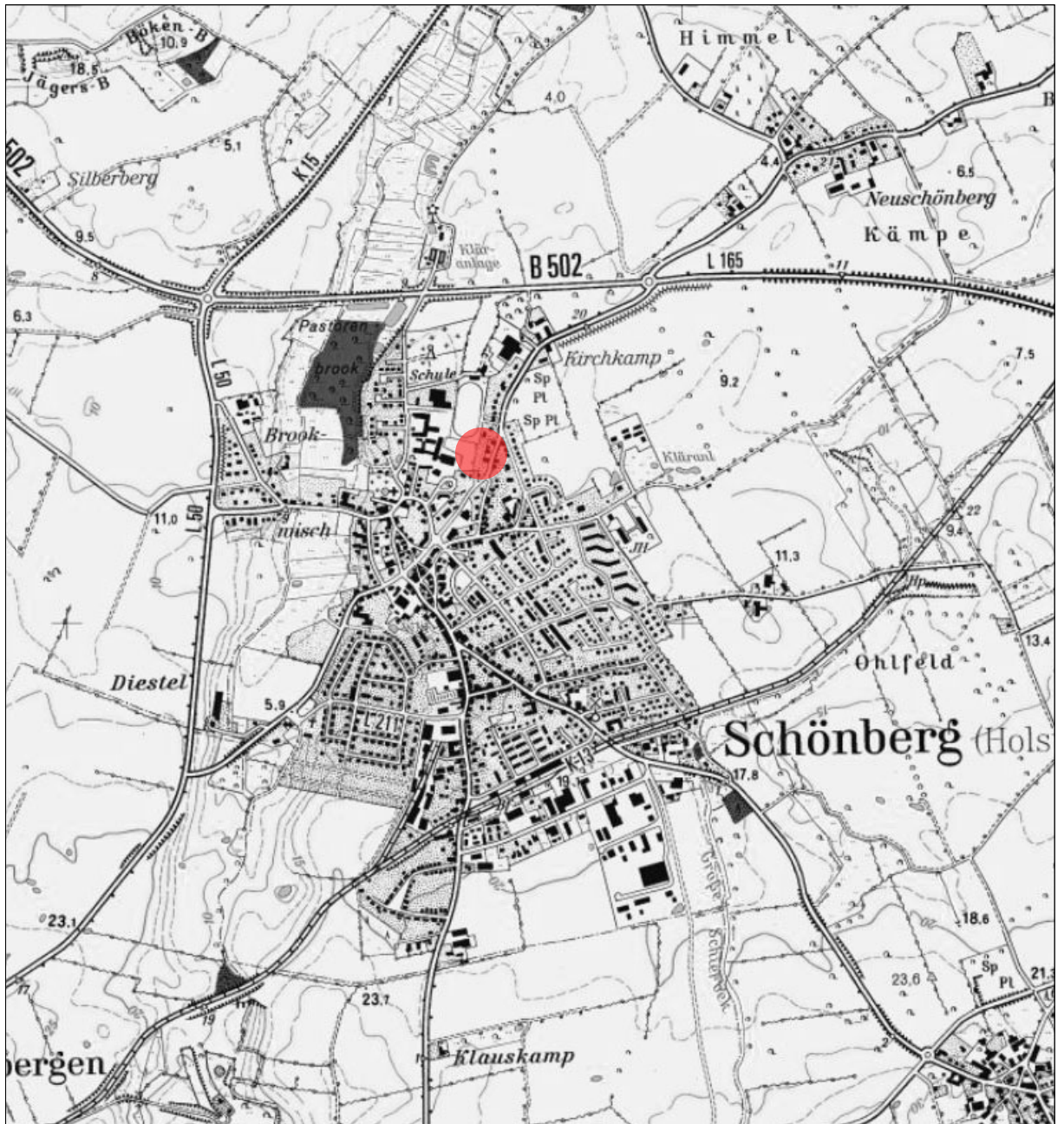




SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNBERG, KREIS PLÖN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10c

Für das Gebiet westlich der Strandstraße Grundstück Nr. 15

Bearbeitung : 10.04.2018, 04.05.2018, 01.03.2019

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWE 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

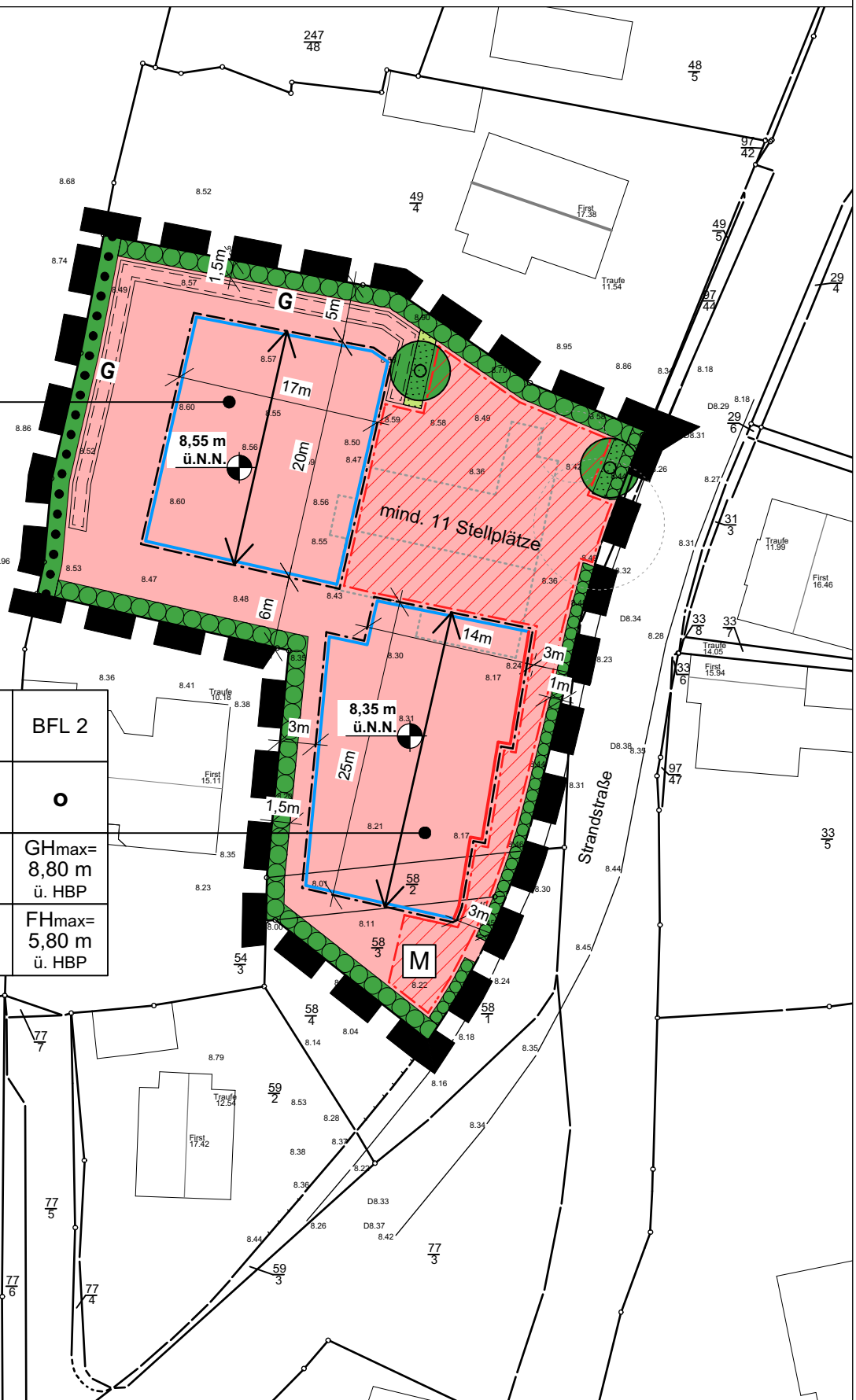
GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS :	☐ REGEL- VERFAHREN	☐ VORHABEN- UND ERSCHLIESS- UNGSPLAN (§ 12 BauGB)	☐ EINFACHER BEBAUUNGS- PLAN (§ 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	o
II	GHmax= 8,80 m ü. HBP
THmax= 6,10 m ü. HBP	FHmax= 5,80 m ü. HBP

WA 6 Wo	BFL 2
GRZ= 0,40	o
II	GHmax= 8,80 m ü. HBP
THmax= 6,10 m ü. HBP	FHmax= 5,80 m ü. HBP



BEARBEITUNG : 15.01.2018, 10.04.2018, 04.05.2018, 01.03.2019

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.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

TH max.
6.10 m ü. HBP

Maximal zulässige Traufhöhe über Höhenbezugspunkt (HBP), z.B. 6.10 m

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

FH max.
5.80 m ü. HBP

Maximal zulässige Fassadenhöhe über Höhenbezugspunkt (HBP), z.B. 5.80 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

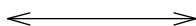


Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO



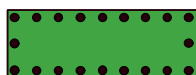
Baugrenze



Hauptgebäuerichtung (Firstrichtung)

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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 Renflanzungen

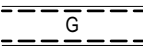
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

BEARBEITUNG : 15.01.2018, 10.04.2018, 04.05.2018, 01.03.2019

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWE 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Baum, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke, neu zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
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 und § 20 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) ist eine maximale Gebäudehöhe [**GHmax**] von 8,80 m über dem in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt (HBP) über N.N. zulässig. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) ist in Richtung Osten (Strandstraße) eine maximale Traufhöhe [**THmax**] von 6,10 m über dem in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt (HBP) über N.N. zulässig. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).

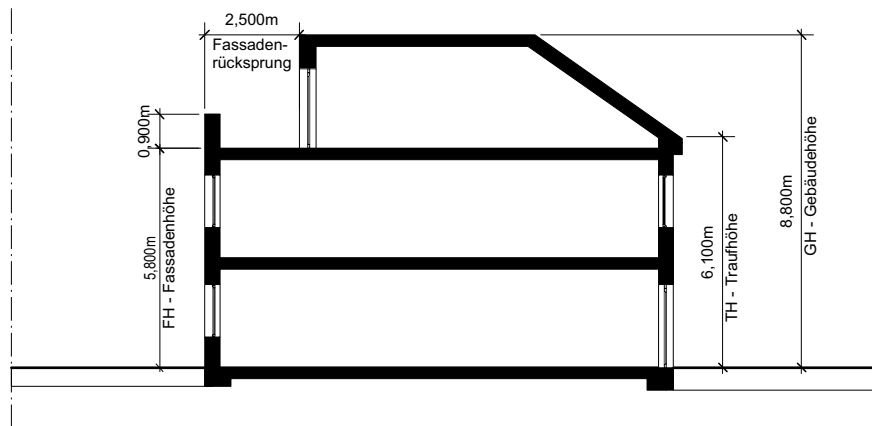
In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) ist in Richtung Westen (Schulgelände) eine maximale Fassadenhöhe [**FHmax**] von 5,80 m über dem in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt (HBP) über N.N. zulässig. Sie darf nur durch Brüstungsgeländer um maximal 0,90 m überschritten werden.

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

- 2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) ist in den Nichtvollgeschossen (siehe Abbildung Gebäudeschnitt) die Fassade in westlicher Richtung um mindestens 2,50 m zurück zusetzen.

Gebäudeschnitt - Darstellung ohne Normcharakter

Maßstab 1 : 200



Teil B Text

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 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)

Balkone und Loggien sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) für die Baufläche 2 (BFL 2) 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 der Baugrenze um bis zu 2 m Tiefe und 5 m Breite zulässig.

Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch Dachüberstände sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) für die Baufläche 1 (BFL 1) und 2 (BFL 2) bis zu einer Breite von maximal 1,00 m zulässig.

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 in roten und rotbraunen 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 Bauflächen 1 und 2 (BFL 1 und 2) Richtung Osten (Strandstraße) Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sind für die Bauflächen 1 und 2 (BFL 1 und 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.

Teil B Text

6. Grünordnung

6.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

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 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.

Teil B Text

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.

Vermessung

Die Höhenangaben des Lage- und Höhenplanes, gemessen am 20.04.2016, beziehen sich auf die Bezugshöhe Normalnull (NN).