SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 67 DER GEMEINDE SCHÖNBERG

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER KLEINGARTENSIEDLUNG HINTER DER FINNENHAUSSIEDLUNG, WESTLICH DER BEBAUUNG RAUHBANK UND ÖSTLICHER DER LANDESSTRASSE 50

GRUNDLAGEN + VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ___.___ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 für das Gebiet "ür das Gebiet südlich der Kleingartensiedlung hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landesstraße 50, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Aufstellung erfolgte auf folgender rechtlicher Grundlage:
- § 10 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 (3) des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) n der Fassung der Bekanntmachung 22.01.2009 (GVOBl. 2009,6) zuletzt geändert am 14.06.2016 (GVOBl. S. 369),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) wird durch Beschluss durch die Gemeindevertretung vom ___.___2019 und mit Genehmigung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom ___.___2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 für das Gebiet südlich der Kleingartensiedlung hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landesstraße 55 bestehend aus dem Text (Teil A) und der Planzeichnung Teil B) erlassen.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Schönberg; Flur 6, der Gemeinde Schönberg. Es umfasst folgende Flurstücke: 134/13, 135/15, 65/17, 38/3, 19/5, 19/3, 18 sowie Teile folgender Flurstücke: 38/3, 23/260, 31/13.

TECHNISCHE REGELWERKE

Der Plan wurde im Hilfe folgender technischer Regelwerke erstellt:
- Merkblatt Versickerungsfähige Straßenflächen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)
- DIN 4109-1:2016

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.03.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Probsteier Herold am ___.___2017.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26.09.2018 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.09.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am ___.___2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ___.___2019 bis ___.___2019 während der Dienststunden des Amtes Probstei nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegefrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ___.___2019 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-probstei.de ins Internet gestellt.

6. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ___.___2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schönberg, den

Gemeinde Schönberg

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Neumünster, den

De Vries, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet. Die Gemeindevertretung hat daher am ___.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ___.___2019 bis ___.___2019 während der Dienststeiten des Amtes Probstei nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegefrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ___.___2019 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-probstei.de ins Internet gestellt.

10. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ___.___2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schönberg, den

Gemeinde Schönberg

11. Die Gemeinde hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ___.___2019 und am ___.___2019 abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

12. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B) und dem Text (Teil A) am ___.___2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Schönberg, den

Gemeinde Schönberg

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schönberg, den

Gemeinde Schönberg, P. A. Kokocinski, Bürgermeister

14. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ___.___ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am __.__.____ in Kraft getreten.

Schönberg, den

Gemeinde Schönberg, P. A. Kokocinski, Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG

LEGENDE ZU TEIL A

1. FESTSETZUNGEN

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

WA 01 — Allgemeines Wohngebiet - mit Nummer des Teilgebiets (§ 4 BauNVO); WA(G) und WA(S) s. Textliche Festsetzungen - Teil B

KiTa — Flächen für Gemeinbedarf, hier: Kindertagesstätte (KiTa) (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Spielplatz

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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

GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 und § 18 BauNVO)

SH/GSx — Sockelhöhe; Messpunkte: üSx: über dem höchsten Punkt des an das Grundstück angrenzenden Randbords der Erschließungsstraße Sx; Sx: Bezeichnung der Straße, z.B. S2 (§ 16 (2) und § 18 BauNVO)

FH/ISx — Firsthöhe als Höchstmaß des Gebäudes; über dem höchsten Punkt des an das Grundstück angrenzenden Randbords der Erschließungsstraße Sx; Sx: Bezeichnung der Straße, z.B. S2 (§ 16 (2) und § 18 BauNVO)

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

o; OGs o — Offene Bauweise; Offene Bauweise in den Obergeschossen (§ 22 BauNVO)

- E, - D, -H — Bauweise: - E: Nur Einzelhäuser, - D: Nur Doppelhäuser, -H: Nur Hausgruppen (§ 22 BauNVO)

- E/D, - D/H — Bauweise: - E/D: Einzel- oder Doppelhäuser, -D/H: Doppelhäuser oder Hausgruppen (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (Baufeld) (§ 23 (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

V — Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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)

Fläche für Abwasseranlage (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Versorgungsflächen, z.B. Blockheizkraftwerk (BHKW) (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 (1) Nr. 18)

Flächen für Landwirtschaft

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 Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

GSt WA 15 — Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung zu einem Teilgebiet (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

OSt — Öffentliche Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

SH/GS, SH/GE: Sockelhöhe als Höchstmaß; üS: über der vorgelagerten Straße; üE: über der Straße im Bereich der Einfahrt zum Grundstück

SD 30-45°: Satteldach (SD) mit Angabe der Dachneigung (§ 9 (4) BauGB, i.V.m. § 84 (1) LBO)

EG: FD — Flachdach (FD) über Baustellen mit max. 1 Vollgeschoss (§ 9 (4) BauGB, i.V.m. § 84 (1) LBO)

PD 25-35°: Pyramidenförmiges Dach (PD) mit Angabe der Dachneigung (§ 9 (4) BauGB, i.V.m. § 84 (1) LBO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Abgenzung unterschiedlicher Arten oder Maße der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

GFL 1 — 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

Bestehende Höhenlinien

3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen

23/3 Flurstücksbezeichnung

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 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).

1.2 FERIENWOHNUNGEN IN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN (§ 4 i.V. m. § 13a BauNVO sowie § 1 (6) und (9) BauNVO)
Ferienwohnungen sind in den Bauflächen, auf denen 2 und mehr Vollgeschosse zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig. In den übrigen WA-Flächen sind sie allgemein zulässig, jedoch nur als untergeordnete Nutzungen mit höchstens 30 % der Wohnfläche des Gebäudes gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV).

1.3 FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
Zulässig sind Kindertagesstätten.

1.4 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNG (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) UND FÜR ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Zulässig sind insbesondere Anlagen für Wärme und Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) und deren Abgasanlagen sowie Abwasserpumpanlagen

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.
2.3 In WA-Gebieten sind Stützwände an Grundstücksgrenzen nicht auf die GRZ anzurechnen (§ 16 (6) und § 19 (4) BauNVO).

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 deßich der Feldzufahrt ist auf der der Bahntrasse zugewandten Seite mit einem 80 cm breiten Wartungsweg zu versehen.

Nachrichtlicher Hinweis zum Lärmpegelbereich III:
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61-65 dB(A)
Erforderliche resultierende Schalldämmmaße (R´w,ert) 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. ...

8 FESTSETUNGEN 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 Alle 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 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 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 0 bis 45 Grad besitzen. Dächer von Nebenanlagen mit Grundflächen von mehr als 6 m² und von Garagen sind zu begrünen 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 Fotovoltak) zulässig. Sie dürfen max. 70 % einer Dachfläche überdecken und müssen gegenüber Trauften, 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) BauGB 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.

NACHRICHTLICHE HINWEISE
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. wasseraufnahmefähig zu lassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung entgegen stehen (§ 8 (1) LBO). Gärten mit großflächigen Materialschüttungen (z. B. Schottergärten) entsprechen nicht § 8 (1) LBO.

ÄNDERUNGEN:
04.03.2020
- Festsetzungen 1.2-1.4 und 10.1.3 geändert
- Festsetzung 7.4 gestrichen
- Kreisel mit Vermessung eingetragen
- Fußweg zum Rosenweg mit Vermessung eingetragen
- BHKW eingetragen
- Grünes Band bei Serpentinen verbreitert
- Planformat geändert

N

Maßstab: 1:1000

0m 25m 50m 75m 100m

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 04.03.2020

PLANFERTIGUNG: PROJEKT ZENTRUM 99 GMBH - LÜBECK