

Teil B-Text zum B-Plan Nr. 48 , 2. Änderung, der Gemeinde Schönberg (24.05.2012)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 1 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 Nr. 2 sowie § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten eins bis zehn (WA 1 - 10) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind nur ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es ist in den Allgemeinen Wohngebieten eins bis zehn (WA 1 - 10) maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] sowie eine Wohnung pro Doppelhausscheibe [D] zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m, § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Maximale Gebäudehöhe (GH_{max}):

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen von dem auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzten Höhenbezugspunkt [⊕] bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen und Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden. Eine Erhöhung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ist durch die Überschreitung des festgesetzten Höhenbezugspunktes [⊕] durch die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (siehe Ziffer 3.2 des Teil B –TEXT-) nicht zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich immer auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt.

3.2 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG):

Es ist eine Überschreitung des festgesetzten Höhenbezugspunktes [⊕] durch die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) um maximal 0,50 m über dem auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt [⊕] zulässig.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

4.1 Fassaden

Als Fassadenmaterial ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb und grau zulässig. Bei Holzfassaden ist außerdem die naturbelassene Farbe zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

4.2 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen sind nur nicht hochglänzende Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit und begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig. Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind zulässig.

4.3 Dachgauben

Als Dachgauben sind pro Gebäude jeweils nur Sattel- oder Schleppdachgauben mit einer maximalen äußeren Breite von maximal 50% der Trauflänge zulässig. Der Abstand von der Traufe - waagrecht gemessen - darf 0,40 m nicht unterschreiten und muss je Dachfläche einheitlich sein. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Das Material der Dacheindeckung hat dem des Hauptdaches zu entsprechen.

4.4 Das Erscheinungsbild (äußere Fassaden- und Gebäudegestaltung, Gebäudeform und -Material, Dacheindeckung) der zusammengehörenden Hausgruppen ist einheitlich zu gestalten.

4.5 Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für Energieträger und die Energieversorgung ist auf den Grundstücken nicht zulässig.

5. Stellplätze, Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

5.1 Pro Wohnung in den Einzelhäusern sind Stellplatzflächen, überdachte Stellplatzflächen (Carports) oder Garagen in einer Größe von mindestens 30 m² herzustellen.

5.2 Der Abstand zwischen Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO – SH, und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmissionen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Straßenverkehrslärm:

Für die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Gebäude (Wohngebäude) bzw. Gebäudeteile zwischen der 45 db(A) Isophone und der 49db(A) Isophone (Gekennzeichnet im Teil A der Planzeichnung) sind nach § 9 Abs. 1. Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude oberhalb des Erdgeschosses erforderlich. Folgendes resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) ist für diese Außenbauteile einzuhalten:

Resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) : 35 db

Die Anforderungen gelten für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, mit Ausnahme von Küchen, Bädern, und Hauswirtschaftsräumen. Sie gelten ebenfalls für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Des Weiteren sind hier die Werte für die Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (Lüftungsmöglichkeiten) einzuhalten.

Als Alternative kann der passive Schallschutz auch durch eine geeignete Grundrissgestaltung der oberen Geschosse erreicht werden. Hierbei sind die Räume, die dem Ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (Wohn- und Schlafräume) nur an den südlichen Gebäudeseiten zulässig. Fensteröffnungen sind in diesem Fall in nördliche, östliche und westliche Richtung unzulässig.

7. Grünordnung (§ 9 BauGB i.V. § 8 BNatSchG und § 1 BauGB)

7.1 Anpflanzung von Bäumen:

Es sind Anpflanzungen von Bäumen gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag (Grünordnungsplan) vorzunehmen. Die in der Planzeichnung festgesetzten neu anzupflanzenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu pflegen, sowie bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

7.2 Umgrenzung von Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Grundstücksfläche):

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereiche sind flächendeckend zu begrünen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Außerdem sind diese Flächen von jeglicher baulichen Nutzung, auch solcher die nach der LBO genehmigungsfrei ist, Versiegelung und Ablagerung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Die zulässigen Pflanzarten- und Qualitäten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

7.3 Knickerhaltung und Knickschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

Die als vorhanden und neu anzupflanzen gekennzeichneten Knicks im Plangeltungsbereich sind dauerhaft zu sichern. Fortbestandgefährdende Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung sind zu unterlassen. Knickschutzstreifen, auch innerhalb der privaten Grundstücksflächen, sind von jeglicher baulicher Nutzung, auch solcher die nach der LBO genehmigungsfrei ist, Versiegelung und Ablagerungen sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

7.4 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Flächen sind als Wiesen zu entwickeln und extensiv zu unterhalten.

7.5 Öffentliche sowie private Stellplatzbereiche und ihre Zufahrten

Die öffentlichen Fußwege und die privaten Stellplatzbereiche sowie ihre Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material ohne Betonunterbau herzustellen.

Hinweis: Für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Gemeinde Schönberg gelten ausschließlich die Festsetzungen der 2. Änderung. Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 48 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 haben mit in Kraft treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Gemeinde Schönberg keine Gültigkeit mehr.