

SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNBERG, KREIS PLÖN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19

Für das Gebiet Alter Bauhof, Große Mühlenstraße 41

Bearbeitung : 08.09.2015, 13.10.2015

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
 FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
 HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
 email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS : REGEL-VERFAHREN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 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

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR_{max} =
370m²

Grundfläche als Höchstmass, z.B. 370 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

III + STG.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z.B. III + Staffelgeschoss

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

GH_{max} =
29.00m ü.N.N.

Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N., z.B. 29.00 m

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

BAUWEISE, BAUGRENZEN

O

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fussgängerbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN



Grünfläche
PG - private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung



Gliederungsgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Planzeichenerklärung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Baum, zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zweckbestimmung

Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Müllsammelplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



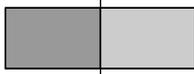
Böschung, vorhanden



Flurstücksgrenze, vorhanden

41/25

Flurstücksbezeichnung



Bebauung, vorhanden

o 16.91

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.



Baum, Topographie und Gebäude 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. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 6 BauGB i.V.m. § 18, 22 BauNVO)**

Gebäudehöhe (**GH**)

Die maximale Gebäudehöhe [GH max. ü.N.N.] wird durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Photovoltaik- und Solaranlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit den §§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Ebenerdige Terrassen, Balkone und Loggien dürfen inklusive ihrer Dächer die Baugrenze um maximal 2,00 m überschreiten. Die Länge der Überschreitung darf maximal 5,00 m betragen.

Überschreitungen der Baugrenzen durch die v.g. baulichen Anlagen im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung (**EG**) sowie der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind zulässig.

Überschreitungen der Baugrenzen durch die v.g. baulichen Anlagen im Bereich der DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind nicht zulässig.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachüberstände sind bis zu einer Breite von maximal 1,00 m zulässig.

Teil B: Text

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

4.1 Fassaden

In den Allgemeinen Wohngebieten (**WA**) sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen -sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

4.2 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung für das Haupthaus sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit sowie Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen (für den Eigenbedarf) sind in nicht spiegelnder Ausführung zulässig.

Bei Dächern unter einer Dachneigung von 22° (Regeldachneigung) sind auch andere Materialien zulässig.

Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig.

4.3 Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung sowie Anlagen zur Energiegewinnung ist auf den Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes (**WA**) nicht zulässig.

5. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 19 und § 21a BauNVO)

5.1 Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen sowie die verfahrensfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind nur auf der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sind Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.600 m² zulässig.

5.3 In den für die Erhaltung von Einzelbäumen markierten Flächen (Kronentraufe) sind diese entweder als Rasenflächen, wassergebunden oder als Pflasterdecke mit erhöhtem Fugenanteil (z.B. Rasengitter) zu befestigen. Der Wegeaufbau ist dem vorhandenen Wurzelwerk anzupassen.

Teil B: Text

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

6.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Erhalt Baumbestand

Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen im Umfeld der zu erhaltenen Einzelbäume sind die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“] zu berücksichtigen, um den Erhalt dieser Bäume sicherzustellen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen

6.2 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum Ausgleich

Baumpflanzungen, feste Standorte

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.

Baumpflanzungen, flexible Standorte

Es sind in den Bereichen der Stellplatzanlage zwischen der Straße Große Mühlenstraße und dem Allgemeinen Wohngebiet insgesamt neun [9] naturraumtypische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind aufgrund der flexibleren Ausgestaltung der Stellplatzanlage in der Planzeichnung nicht verortet.

Es sind Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Für die Baumpflanzungen sind Baumgruben mit einem Volumen von 12 m³ anzulegen.

Offene Vegetationsflächen sind bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

Teil B: Text

7. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 sowie deren Änderungen

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Schönberg haben für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Schönberg keine Gültigkeit mehr.

Hinweis

Die Plangeltungsbereiche der 1. Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Schönberg sind von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Schönberg nicht betroffen.

8. Hinweise

Hinweis zum 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. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Hinweis zu Kampfmitteln

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Einsichtnahme der DIN und Vorschriften:

Die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 können ergänzend zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 bei der Gemeinde Schönberg während der Dienstzeiten eingesehen werden.