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

GRUNDLAGEN + VERFAHRENSVERMERKE

Satzung der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön, über den Bebauungsplan Nummer 67 für das Gebiet südlich der Kleingartensiedlung hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landesstraße 50.

TECHNISCHE REGELWERKE

Der Plan wurde mit Hilfe folgender technischer Regelwerke erstellt:

- Merkblatt Verwärmungsfähige Straßenflächen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)
- DIN 4109-1:2016

SATZUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.06.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 für das Gebiet für das Gebiet südlich der Kleingartensiedlung hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landesstraße 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Schönberg, Flur 6, der Gemeinde Schönberg. Es umfasst folgende Flurstücke: 134/13, 135/15, 65/17, 38/3, 19/5, 19/3, 18, 23/200, 23/261 sowie Teile folgender Flurstücke: 31/13, 16/2, 426, 23/26.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.03.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Probsteier Herold am 11.08.2020.

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

3. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.06.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 18.08.2020 den Entwurf des Bebauungsplans und die 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 21.08.2020 bis 23.10.2020 während der Dienststeden des Amtes Probstei nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.09.2020 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-probstei.de im Internet gestellt.

6. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 27.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schönberg, den 28. JUNI 2021
Gemeinde Schönberg
L.S.

7. Aufgrund der vorgetragenen Anregungen wurde die Planung geändert und in der Sitzung des Planungsausschusses am 17.11.2020 erneut im Entwurf beschlossen und gemäß § 4a (3) BauGB zu einer 14-tägigen Offenlegung bestimmt. In der Stellungnahme nur noch zu den Änderungen abgegeben werden konnten. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2021 bis 18.01.2021 während der Dienststeden des Amtes Probstei öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.08.2021 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4a (3) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-probstei.de im Internet gestellt.

8. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 4a (2) BauGB mit Schreiben vom 04.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schönberg, den 28. JUNI 2021
Gemeinde Schönberg
L.S.

9. Die Inhalte der Bekanntmachung, dass aber die Planzeichnung (Teil A) und der Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.10.2021 bis 22.10.2021 während der Dienststeden des Amtes Probstei öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.09.2021 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4a (3) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-probstei.de im Internet gestellt.

10. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der in Verbindung mit § 4a (3) BauGB erneuten Prüfung und in der Sitzung des Planungsausschusses am 17.11.2020 erneut im Entwurf beschlossen und gemäß § 4a (3) BauGB zu einer 14-tägigen Offenlegung bestimmt, in der Stellungnahme nur noch zu den Änderungen vorgetragen werden konnten. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.10.2021 bis 22.10.2021 während der Dienststeden des Amtes Probstei öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.09.2021 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4a (3) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-probstei.de im Internet gestellt.

11. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 4a (2) BauGB mit Schreiben vom 04.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schönberg, den 28. JUNI 2021
Gemeinde Schönberg
L.S.

12. Es wird bescheinigt, dass alle in Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Gebäudegrenzen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und richtig dargestellt sind. Der Gebäudebestand wurde in der Ortsfestet nach 2017 nicht erneut geprüft.

Neumünster, den 28. Juni 2022
Dr. Vries, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
L.S.

13. Die Gemeinde hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.06.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

14. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B) und dem Text (Teil A) am 02.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (entfallen) Beschluss gebilligt.

Schönberg, den 28. JUNI 2021
Gemeinde Schönberg
L.S.

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

Schönberg, den 28. JUNI 2021
Gemeinde Schönberg, P. A. Kokosinski, Bürgermeister
L.S.

17. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie Ort und Zeit der Genehmigung sind am 04.08.2022 gemäß § 4 (3) BauGB in Verbindung mit § 4a (4) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erhalten kann. Es ist auf Verlangen Jedem Auskunft zu erteilen. Mit der Bekanntmachung ist der Satzung die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 03.08.2022 in Kraft getreten.

Schönberg, den 04. AUG. 2022
Gemeinde Schönberg, P. A. Kokosinski, Bürgermeister

Schraffierter Bereich:
Archäologische Schutzzone
s. Nachrichtliche Hinweise

TEIL A - PLANZEICHNUNG - M: 1: 1000

STRASSENPROFILE

S1 (B: 8,50 m)

6,00 m: 0,50 m Rundbord; 5,50 m Kfz- + Radverkehr (30 km/h)	2,50 m: 2,50 m Gehweg + 0,50 m Sicherheitsstreifen + 0,20 m Randstreifen

S2 (B: 12,50 m)

2,50 m: 0,20 m Randstreifen; 1,80 m Gehweg + 0,30 m Sicherheitsstreifen	2,00 m: Grünstreifen + Stellplätze	5,50 m: Kfz- + Radverkehr (30 km/h)	2,50 m: 0,20 m Randstreifen + 1,80 m Gehweg + 0,50 m Sicherheitsstreifen

S3 (B: 10,50 m)

2,50 m: 0,20 m Rand + 1,80 m Gehweg + 0,50 m Sicherheitsstreifen	2,00 m: Grünstreifen + Stellplätze	6,00 m: 5,50 m Kfz- + Radverkehr (30 km/h); 0,50 m Rundbord

S4 (B: 7,00 m) Anordnung 1

2,70 m: 0,50 m Rundbord + 2,20 m Stellplatz	4,30 m: 3,80 m Kfz- + Rad- + Fußgängerverkehr (7 km/h); 0,50 m Rundbord

S4 (B: 7,00 m) Anordnung 2

3,00 m: 0,50 m Rundbord + 0,50 m Randstreifen + 2,00 m Grünstreif	4,00 m: 3,50 m Kfz- + Rad- + Fußgängerverkehr (7 km/h); 0,50 m Rundbord

S4 (B: 7,00 m) Anordnung 3

7,00 m: 0,50 m Rundbord; 6,50 m Kfz- + Rad- + Fußgängerverkehr (7 km/h); 0,50 m Rundbord	

S5 (B: 5,50 m)

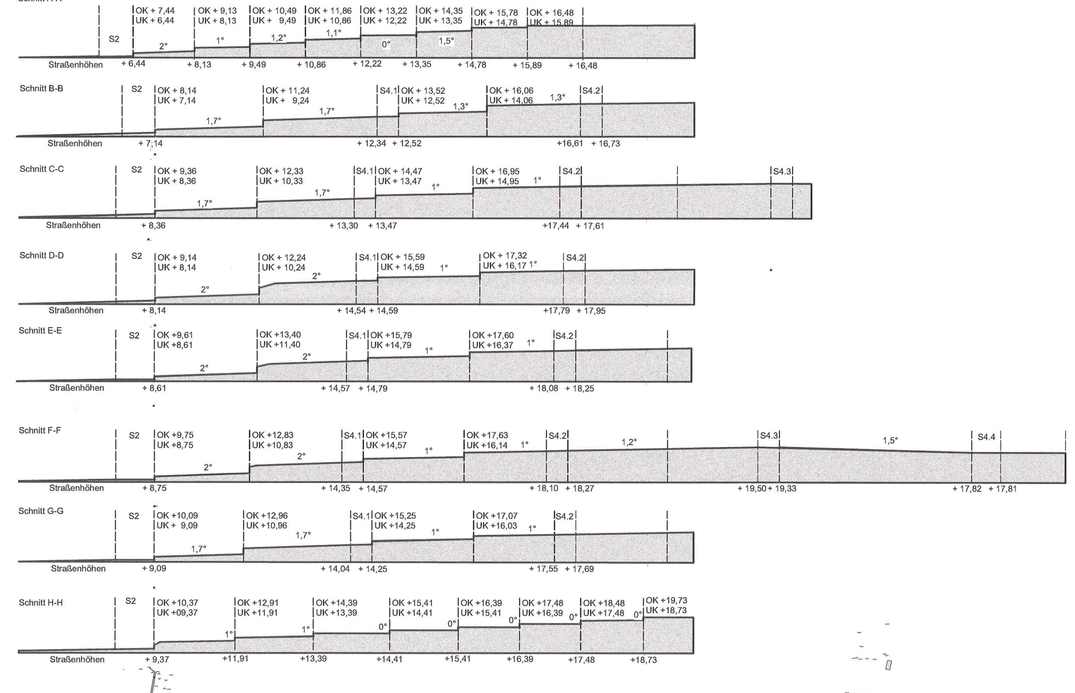
5,50 m: 0,50 m Rundbord; 4,50 m Kfz- + Rad- + Fußgängerverkehr (7 km/h); 0,50 m Rundbord	

S6 (B: 9,50 m)

7,00 m: Kfz- + Radverkehr (30 km/h)	2,50 m: 0,20 m Randstreifen + 1,80 m Gehweg + 0,50 m Sicherheitsstreifen

GELÄNDEPROFILE

Straßenhöhenlinie; Maximale Gelände- und Stützwandhöhen in m ü. NHN im Bereich der Schnitte (OK: Obere Geländepunkt; UK: Unterer Geländepunkt
§ 9 (3) Satz 1 BauGB i.V.m. § 84 (1) LBO



LEGENDE ZU TEIL A

1. FESTSETZUNGEN

WA 01 — ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr.1 und Nr. 9 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - mit Nummer des Teilgebiets (§ 4 BauNVO): WA(5) und WA(8) s. Textliche Festsetzungen - Teil B

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

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)
GH102x	Festgesetzte Geländeoberfläche gem. § 2 (3) und § 6 (7) LBO; Messpunkt: ü5x: über höchsten Punkt des an das Grundstück angrenzenden Randbords der Erschließungsstraße Sx; Sx: Bezeichnung der Straße, z.B. S2 (§ 9 (3) BauGB)
SH92x	OK Sockelhöhe (Oberkante Fußboden Erdgeschoss) als Höchstmaß; Messpunkt: ü5x: 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)
FH102x	FH Firsthöhe als Höchstmaß des Gebäudes; Messpunkt ü5x: über dem höchsten Punkt des an das Grundstück angrenzenden Randbords der Erschließungsstraße Sx; Sx: Bezeichnung der Straße, z.B. FH102 10 m (§ 16 (2) und § 18 BauNVO)
6,78	Höhe des Straßenrandbords in m über NHN (Normalhöhennull)

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

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)
18,00	Baugrenze (Baufeld) mit Bemaßung in m (§ 23 (3) BauNVO)

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

	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien + Höhenlage in m über Normalhöhennull (NHN) (§ 9 (1) Nr. 11 und § 9 (3) BauGB)
	Verkehrsflächen besonde Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich + Höhenlage (m ü. NHN) (§ 9 (1) Nr. 11 und § 9 (3) BauGB)
	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Fußgänger- u. Fahrradbereich + Höhenlage (m ü. NHN) (§ 9 (1) Nr. 11 und § 9 (3) BauGB)
	Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

FLÄCHEN FÜR ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIEßLICH RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

	Fläche für Abwasseranlage (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

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

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

	Flächen für Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR 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)
Öst	Öffentliche Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
SD 20-45° PD 25-35° FD	Satteldach (SD) mit Angabe der Dachneigung (§ 9 (4) BauGB, I.V.m. § 84 (1) LBO); Pultdach (PD) mit Angabe der Dachneigung (§ 9 (4) BauGB, I.V.m. § 84 (1) LBO); Flachdach (FD) (§ 9 (4) BauGB, I.V.m. § 84 (1) LBO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung 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); LPB: Lärmgebietsbereich nach DIN 4109 (s. Textteil B - Punkt 6.2)
LPB	
GFL 1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen mit Nummerierung (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB); GFL 1: Zugunsten Rauher Berg 21 und der Ver- und Entsorgungsträger

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Höhenlinien
- Ostgrenze des archäologischen Interessengebiets

3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen
- 23/3 — Flurstücksbezeichnung
- 17,56 — Ursprüngliche Geländehöhen in m über NHN

TEIL B - TEXT - Teil 1

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(3) in der Planzeichnung dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen 25 % der Wohnflächen gem. Wohnflächenverordnung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB).
In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Kennung WA(5) ist der Planzeichnung dürfen nur Gebäude errichtet werden, die für Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe geeignet sind (§ 9 (1) Nr. 8 BauGB). Zulässig sind zudem die Hauptnutzung untergeordnete und nicht störende Dienstleistungen und Gewerbetriebe (z.B. Arztpraxis, Fußpflege, Sanitätsartikel, Cafeteria) und soziale Einrichtungen (z.B. Tagespflege, Betriebskindergarten.)

1.2 FERIENWOHNUNGEN IN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN (§ 4 i.V.m. § 13a BauNVO sowie § 1 (6) und (9) BauNVO)
Ferienwohnungen sind in den Baufeldern, auf denen 2 und mehr Vollgeschosse zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes 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 entsprechend den Zeichen in der Planzeichnung sind insbesondere Anlagen für Wärme und Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) und deren Abgasanlagen sowie Abwasserpumpenanlagen, Regenrückhaltebecken und Anlagen zur Stromversorgung.

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

2.1 In den Gebieten WA(5) und WA(9) darf die Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO bis 0,8 betragen.
2.2 In WA-Gebieten sind Stützwände an Grundstücksgrenzen nicht auf die GRZ anzurechnen (§ 16 (6) und § 19 (4) BauNVO).
2.3 Die maximalen Höhen baulicher Anlagen richten sich nach den in der Planzeichnung A angebenen Werten für die Geländeoberfläche (GH), die Sockelhöhe (SH) (Oberkante Fußboden Erdgeschoss) und die Firsthöhe (FH) in Höchster Tal einer baulichen Anlage. Die Maße beziehen sich auf die höchste Stelle des vorgelagerten Randbords der angegebenen Straße.
Hinweise: Die Straßenhöhen sind in der Planzeichnung vermerkt und zusätzlich vom Erschließungsträger zu erhalten.
Beispiel: Höchste Stelle Randbord: + 8,00 ü. NHN. SH gem. Planzeichnung: 2 m, Sockelhöhe max. +10,00 ü. NHN.

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet ist mit Ausnahme der Fläche für Gemeinbedarf und der Baufläche WA(5)19 nur offene Bauweise zulässig.

4 AUFSCHIÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 (1) Nr. 17 und Nr. 26 BauGB)

4.1 Im Bereich der Straßenanbindungen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,5 m zulässig, um den Bahntrasse ein Wall von 1 m Höhe und 3 m Fußbreite herzustellen.
4.2 Die Anschnitte sind mit Mutterboden abzudecken und anzusäen sowie erforderliche Böschungen und Stützwände zur Herstellung der Straßen und steiner oder fachgerechter Baugrundstücke zulässig (s. Geländeprofile).
Hinweis: Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände sind genehmigungspflichtig. Sie sind vom Erschließungsträger bzw. von Bauherrn mit Geländeschnitten und Ansichten zu beantragen. Siehe auch Punkt 10.3.1 ff.

5 EINFAHRTEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 84 (1) LBO)

Einfahrt zu Grundstücken dürfen höchsten eine Breite von 3,50 m besitzen. Die in der Planzeichnung markierten Grundstückszufahrten sind höchstens 1 m von der nächsten Grundstücksecke beginnend herzustellen.

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

6.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen entlang der Bahntrasse ist ein Wall von 3 m Höhe über Schienenoberkante herzustellen. Der Teil dafür der Fahrbahnfläche ist auf der der Bahntrasse zugewandten Seite mit einem 60 cm breiten Pflanzenstreifen zu versehen.
6.2 In den in der Planzeichnung mit LPB III bzw. IV gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume mit Lärmschutzmaßnahmen nach Lärmgebietsklasse III bzw. IV nach DIN 4109 - 1:2018-01 auszuführen. In WA 19 und WA 20 gilt das ab dem 1. Obergeschoss.
Lärmgebietsklassen:
Mindestwerte für gesamte Bauteile-Schalldämmmaße (R'w ges) betragen nach DIN 4109-1:2018-01 für Wohn- und Übernachtungsräume im LPB III: 35 dB, im LPB IV: 40 dB sowie für Büroräume im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.

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

7.1 ALNIEDERUNG
7.1.1 Innerhalb der als naturnaher Park ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen im Westen des Plangebietes parallel zur Brookau (Aunniederung) sind Veränderungen des Geländeniveaus und der Bodenverhältnisse nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Profilierungsmaßnahmen zur Herstellung der Reitentonnenaue. Die Vorgaben der Denkmalschutzbehörde (s.o.) sind dabei zu beachten. Die Reitentonnfläche ist zu begrünen. Spiel- und Freizeiteinrichtungen von mehr als 100 m² sind hier unzulässig.
7.1.2 Vogelfallen sind nur in wasserabgewandter Bauweise zulässig.
7.1.3 Zum Erhalt der Biotopverbundfunktion der Auniederung sind im gesamten Bereich für Ansaaten regionales Saatgut in standortgerechter Artenzusammensetzung und für Bepflanzungen mit Bäumen oder Sträuchern ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

7.2 LIFERRANDSTREIFEN
In der als Ulmenallestreifen gekennzeichneten Fläche entlang der Brookau ist die vorhandene oder sich einstellende Vegetation aus Gehölzen, Wildstauden und Gräsern zur Förderung der Biotopverbundfunktion des Fließgewässers der Eigenentwicklung zu überlassen. Im südlichen, als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuften Abschnitt der Brookau beträgt die Breite des Uferrandstreifens mind. 5,00 m, im nördlichen Abschnitt 2,00 m gemessen von der Oberkante der Uferböschung.

7.3 GRÜNES BAND
Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen im Zentrum des Plangebietes ist ein Park mit Wegeverbindungen sowie Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltseinrichtungen zulässig.

7.4 BÖSCHUNGEN DES REGENWASSERBECKENS
Die Böschungen des Regenwasserrückhaltebeckens sind naturnah zu profilieren und die Randflächen durch Ansaat, Anpflanzungen der Buksassen so zu begrünen, dass Unterhaltungsarbeiten möglich sind.

7.5 PARK- UND STELLPLÄTZE
Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze sowie Zufahrten auf privaten Grundstücken sind mit versickerungsfähigen Belägen(gem 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)

8.1 ANPFLANZEN VON LAUBBÄUMEN
Im Verlauf der Planstraßen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen innerhalb der Verkehrsfläche mind. 75 Straßenbäume zu pflanzen. Eine Verschiebung der Baumstandorte im Straßenverlauf ist zulässig, sofern die Anzahl der Bäume je Straßenabschnitt eingehalten wird.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Soweit erforderlich sind durch geeignete Maßnahmen die offenen Baumscheiben vor dem Befahren und die Baumstämme vor Fahrzeugbeschädigungen zu schützen.
Pflanzqualitäten: Solitärhochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 18-18 cm
Baumgruben: Volumen mind.12 m³
Pflanzung: Pflanzung in offen, wasserdurchlässig
Für die Bepflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

8.2 SOLITÄRBÄUME
Entlang der Planstraße S1 sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen auf den privaten Grundstücken, der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Ver- und Entsorgungsfläche mind. 11 Solitärbäume zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Pflanzqualitäten: Solitärhochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 18-18 cm
Baumgruben: Volumen mind.12 m³
Für die Bepflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

8.3 GEHÖLZSTREIFEN UND HECKEN
Die als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen am östlichen Rand des Plangebietes, einschl. Wall und Lärmschutzwall, sind flächendeckend zu begrünen und durch Gehölzgruppen aus Solitärsträuchern zu gliedern. Für die Anpflanzung sind standortgerechte und regionaltypische Laubgehölze zu verwenden. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Pflanzqualitäten: 2 x verpft. Hei,150-200
i. Str.: 3 Tr, 40-70
Pflanzung: 1 St./ 1 m² im ungegrabenen Verband

8.4 PFLANZSTREIFEN ZU KLEINGÄRTEN
Auf den gekennzeichneten Flächen der Grundstücke, die an die Kleingartenanlage angrenzen, ist eine Hecke zu pflanzen. Für die Heckenpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden.
Pflanzqualitäten: 2 x verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen,
H: 100-125
Pflanzung: 2-reihig, versetzt
Für die Bepflanzung sind z.B. folgende Arten in Sorten geeignet:
Carpinus betulus Heinbuche, Crataegus monogyna. Weißdorn, Fagus sylvatica Rotbuche

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

9.1 ERHALT VON BÄUMEN
Die zum Erhalt festgesetzten orbildprägenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18 an diesem Standort zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld der landschaftsprägenden und als zu erhalten festgesetzten Bäume im Plangebiet sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die ZTV-Baumpflege bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

9.2 ERHALT VON KNICKS
Die im nordwestlichen Plangebiet und im südöstlichen Grenzverlauf zu erhaltenden Knicks sowie die neu anzulegenden Knicks sind vor fortbestandsgefährdenden Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffen in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen zu schützen. Innerhalb der in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Saumstreifen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenverwertungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft sind in der Örtlichkeit dauerhaft durch eine feste Einzäunung gegen das angrenzende Gelände zu sichern. Während der Baudauer sind Eingriffe ggf. durch frühzeitig zu setzende Schutzzäune zu unterbinden. Der Knick ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf Grundlage der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) zu pflegen und zu entwickeln.

9.3 KNICKSAUMSTREIFEN
Die Knicksaumstreifen an den vorhandenen und geplanten Knicks sind naturnah zu entwickeln. Sie sind im Zusammenhang als Extensivgrünland zu unterhalten und grundbucht sind entsprechend zu sichern. Eine Verbuschung der Saumstreifen ist durch regelmäßige Mahd (1- bis 2-mal jährlich) zu verhindern. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

9.4 GEHÖLZBESTÄNDE
Die Gehölzbestände in den für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind in ihrer Eigenart als mahnmäßige, ebenerdige Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten, in ihrer Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen regionaltypischer Gehölze der heimischen Knicksvegetation zu ergänzen.

TEIL B - TEXT - Teil 2

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Schönberg

10 FESTSETZUNGEN ZU GESTALTUNG UND ABSTÄNDEN (§ 9 (4) BauGB, i.V.m. § 84 (1) LBO)

10.1 DÄCHER UND GIEBEL
10.1.1 Im Plangebiet sind je nach Kennzeichnung in der Planzeichnung Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) oder Flachdächer (FD) zulässig. Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Walmdach, Krüppelwalm, Pyramidendach).
10.1.2 Sofern im Folgenden nichts anderes