

**BEBAUUNGSPLAN 04.12.00
– SCHÖNBÖCKENER STRASSE 55 –**

Teil B - Text

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs 2 BauGB**

Stand: 30.10.2023

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucher:innenverkehr ausgeht.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 – 20 BauNVO)

- 2.1 Oberhalb des als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosses sind keine weiteren Geschosse zulässig.
- 2.2 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser, Fahrstuhlüberfahrten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen dürfen die Dachflächen in einer Höhe um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern hierdurch keine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtbilds oder Verschattungen der angrenzenden Bestandsgebäude zu befürchten sind.

**3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)**

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebäude dürfen bis zu einer Tiefe von 2,5 m durch maximal 5,0 m breite überdachte Eingangsvorbauten überschritten werden.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebäude dürfen durch Balkone um bis zu 2,0 m sowie durch Terrassen um bis zu 3,5 m überschritten werden, sofern keine Entwässerungsbelange (Lage der Mulden, Rigolen, Versickerungsbecken gemäß Nebenzeichnung 2) hierdurch beeinträchtigt werden.
- 3.3 Für die nordwestliche Außenwand des Wohngebäudes der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B1 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe 0,25 H.

4 Fläche für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind

Fahrradbügel und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 5.1 Die Dachflächen der Wohngebäude sind zu mindestens einem Drittel der Gesamtdachfläche mit Photovoltaikanlagen zu belegen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 9.1 und 9.2 bleibt davon unberührt.

6 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart (KRaumart gemäß DIN 4109-1) ergeben. Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können sowie für sonstige Aufenthaltsräume, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht bzw. für den Tag gemäß Nebenzeichnung 1 anzuwenden. Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

- 6.2 Zum Schutz vor Lärm müssen Wohnungen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 an einer oder mehreren Außenwänden 58 dB(A) überschreitet, eine ausreichende Anzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mit offenbaren Fenstern zur lärmabgewandten Gebäudeseite aufweisen. Lärmabgewandt sind dabei alle Außenwände mit einer niedrigeren Lärmbelastung als nach Satz 1.

Bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss mindestens einer dieser Räume, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei dieser Räume jeweils mindestens ein offenes Fenster an einer lärmabgewandten Außenwand aufweisen.

Bei allen Aufenthaltsräumen, die keine offenbaren Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite aufweisen, ist der notwendige hygienische Luftwechsel über schalldämmte Lüftungsanlagen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende, Weise sicherzustellen.

7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:

GF1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Entsorgungsträger

GF2: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümerin der Flurstücke 962 und 964

G_{allg}: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- 8.1 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist innerhalb von 2 Jahren gleichartiger Ersatz (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a), (b) und (c) im Anhang) zu pflanzen.

- 8.2 Für die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Einzelbäume sind 6 großkronige, standortgerechte Bäume 1. Ordnung (Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste (a) im Anhang) zu verwenden. Darüber hinaus sind auf den sonstigen Flächen mindestens 25 standortgerechte Bäume der 2. und 3. Ordnung (Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste (b) und (c) im Anhang) zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
- 8.3 Bäume sind bei Neu- oder Ersatzpflanzung in offenen mindestens 12 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ zu pflanzen.
- 8.4 Der auf der Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und durch Neupflanzungen mit standortgerechten, heimischen Arten zu ergänzen und fachgerecht zu pflegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren nachzupflanzen.
- 8.5 In der mit (d) gekennzeichneten Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten unter Berücksichtigung der Entwässerungsanlagen (gemäß Nebenzeichnung 2) zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren nachzupflanzen.
- 8.6 An der den Wohngebäuden zugewandten Süd- und Ostfassade der Parkpalette sind die Fassadenflächen mit heimischen, standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

9 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)

- 9.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen von Wohngebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.3 Offene Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wegeflächen sind in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, Rasenliner, wassergebundene Decken, Schotterrassen oder Rasenpflaster) herzustellen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen die regelmäßig durch das Müllfahrzeug befahren werden müssen.
- 9.4 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oder an anderer Stelle im Plangebiet (ggf. mit vorangehender Rückhaltung) zu versickern.
- 9.5 Im Plangebiet sind insgesamt 5 Fledermauskästen fachgerecht anzubringen und zu unterhalten. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme bereits in der Vegetationsperiode vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen.
- 9.6 Für die Außenbeleuchtung sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (=bernstein, =amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) und nach unten gerichteter Abstrahlrichtung zu verwenden. Die nächtliche Beleuchtung ist zu minimieren.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 LBO)

10 Gebäudegestaltung und Dachaufbauten

- 10.1 Die Dächer der Wohngebäude sind jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 9.1 zu begrünen.
- 10.2 Die Dächer der Nebenanlagen sind jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu begrünen.
- 10.3 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind mit Sicht-/Verblendmauerwerk, Werksteinen mit vergleichbarer Oberfläche oder vergleichbaren Tafelmaterialien in Erdfarben oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 15% der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.

11 Werbeanlagen

- 11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen sie eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.
- 11.2 Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.06.03 – Beethovenstraße – außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

B Grundstücksentwässerung

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwässerungskonzept ist zu berücksichtigen (siehe auch Nebenzeichnung 2).

C Kampfmittel

Im Plangebiet bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg. Kampfmittel können dennoch nie gänzlich ausgeschlossen werden.

D Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchun-

gen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

E Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Auf die Bestimmungen des § 15 DSchG S-H bei Entdeckung oder Fund von Kulturdenkmälern wird verwiesen.

F Natur- und Artenschutz

Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen, zu fällen bzw. zu roden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG).

Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse vorzunehmen.

ANLAGENPflanzlisten

(a) Artenauswahl Baumpflanzungen 1. Ordnung (Endhöhen 20-40 m):		
Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
Sand-Birke	Betula pendula	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
Stiel-Eiche	Quercus robur	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
Silber-Weide	Salix alba	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
Winter-Linde	Tilia cordata	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
(b) Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (Endhöhen 12 m / 15-20 m):		
Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Feldahorn	Acer campestre	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
Vogelkirsche	Prunus avium	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
Holz-Birne	Pyrus communis	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
Windbirne	Pyrus pyraeaster	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
Eberesche	Sorbus aucuparia	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
(c) Artenauswahl Baumpflanzungen 3. Ordnung (Endhöhen 7-12 m / 15 m):		
Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Eingrifflicher-Weißdorn	Crataegus monogyna 'Strikta'	HST, STU min. 10/12 cm, 3xv., m. Db.
Wildapfel / Holzapfel	Malus silvestris	HST, STU min. 10/12 cm, 3xv., m. Db.
Traubenkirsche	Prunus padus	HST, STU min. 10/14 cm, 3xv., m. Db.