

**Bebauungsplan 04.12.00  
- Schönböckener Straße 55 -  
TEIL B - Text  
(Auszug aus dem Planoriginal)**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 4 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, § 12 und 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 sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

GF2: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümerin der Flurstücke 962 und 964 sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

G<sub>allg</sub>: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

## **8 Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 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 Erhaltungsbindung 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 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m<sup>3</sup> 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. 14, 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 (für sonnenexponierte Dachflächen: 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) 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, mit standortgerechten heimischen Arten 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 pro verlorene Fledermausquartier drei Kästen fachgerecht anzubringen und zu unterhalten. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme bereits in der Vegetationsperiode vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen.
- 9.6 Im Plangebiet ist für jeden verlustig gehenden Habitatbaum (Baumhöhlenbrüter) ein Ausgleich zu schaffen. Geeignete Nistkästen sind fachgerecht anzubringen und zu unterhalten.
- 9.7 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 Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

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

### **10 Gebäudegestaltung und Dachaufbauten (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 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 9.2 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 (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen sie eine Größe von jeweils 1,0 m<sup>2</sup> 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 DIN 4109-1 und DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe jeweils Januar 2018) 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). Innerhalb des Gebiets handelt es sich um private entwässerungstechnische Anlagen und Einrichtungen.

### **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. Bodenuntersuchungen 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) mindestens 14 Tage vorher 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.

**V. PFLANZLISTEN****Pflanzliste (a) – Baumpflanzungen 1. Ordnung (Endhöhen 20-40 m):**

| Artnamen     | Wissenschaftlicher Name    | Pflanzgröße                          |
|--------------|----------------------------|--------------------------------------|
| Berg-Ahorn   | <i>Acer pseudoplatanus</i> | HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db. |
| Sand-Birke   | <i>Betula pendula</i>      | HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db. |
| Stiel-Eiche  | <i>Quercus robur</i>       | HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db. |
| Silber-Weide | <i>Salix alba</i>          | HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db. |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i>       | HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db. |

**Pflanzliste (b) – Baumpflanzungen 2. Ordnung (Endhöhen 12 m / 15-20 m):**

| Artnamen     | Wissenschaftlicher Name | Pflanzgröße                          |
|--------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Feldahorn    | <i>Acer campestre</i>   | HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db. |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i>     | HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db. |
| Holz-Birne   | <i>Pyrus communis</i>   | HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db. |
| Windbirne    | <i>Pyrus pyraeaster</i> | HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db. |
| Eberesche    | <i>Sorbus aucuparia</i> | HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db. |

**Pflanzliste (c) – Baumpflanzungen 3. Ordnung (Endhöhen 7-12 m / 15 m):**

| Artnamen                | Wissenschaftlicher Name             | Pflanzgröße                          |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Eingrifflicher-Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> 'Strikta' | HST, STU min. 10/12 cm, 3xv., m. Db. |
| Wildapfel / Holzapfel   | <i>Malus silvestris</i>             | HST, STU min. 10/12 cm, 3xv., m. Db. |
| Traubenkirsche          | <i>Prunus padus</i>                 | HST, STU min. 10/14 cm, 3xv., m. Db. |