

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Die in § 6 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Im Baugebiet MI 4 sind Wohnnutzungen nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

Die festgesetzte Firsthöhe beträgt 76 m über Normalhöhennull (NHN).

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6) und 14 BauNVO.

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Je angefangene 550 m² Grundstücksfläche ist je eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

In den Gebieten MI 1 und MI 4 ist auf den unbebauten Grundstücksteilen das natürliche Geländeneiveau nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer Höhentoleranz von 1,00 m wieder herzustellen. Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,00 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Einfügung von Gebäuden Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 2,25 m zulässig.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

5. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Grundrisse von Wohnungen und anderen schutzbedürftigen Einrichtungen sind so zu gestalten, dass Fenster von Aufenthaltsräumen, die in Lärmpegelbereichen III oder höher liegen, zur von der L 92 abgewandten Seite weisen. Falls das nicht möglich ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen für diese Räume erforderlich. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume die in folgender Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu gewährleisten.

Schallschutzbereiche	Lärmpegelbereich (LPB)	Erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB ¹⁾	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches ²⁾
A	III – nachts	35	-
B	III – nachts III – tags	35	-
C	IV – nachts III – tags	40	35

1) Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, (Ausgabe 2016-07) Gl. (33) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} zu korrigieren.

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bei Schlaf- und Kinderzimmern zählen zu den Schallschutzmaßnahmen auch entsprechend schallgedämpfte Lüftungsanlagen.

Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben 2016-07) zu führen. Im Fall von Einzelnachweisen kann von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden.

6. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

Die Dachgestaltung der Hauptanlage ist mit einer Neigung von mind. 15° auszuführen. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Grasdächer sind zulässig.

Glänzende Fassadenmaterialien (z.B. Spiegelfassaden) sind unzulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Gemeinde Schönberg, Bebauungsplan Nr. 16, 1. vereinfachte Änderung

Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 18.01.2021



stolzenberg@planlabor.de