GEMEIDE SCHÖNBERG

VERZEICHNIS DER ÄNDERUNGEN AM ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 67

NACH DER BETEILIGUNG 12.2020:

PLANZEICHNUNG

- Darstellung der 5 Parkplätze nördlich der Straßen S4.2 und 5.2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 10.1.3 Ergänzung: ... und Carports ...

GESTALTUNGSPLAN

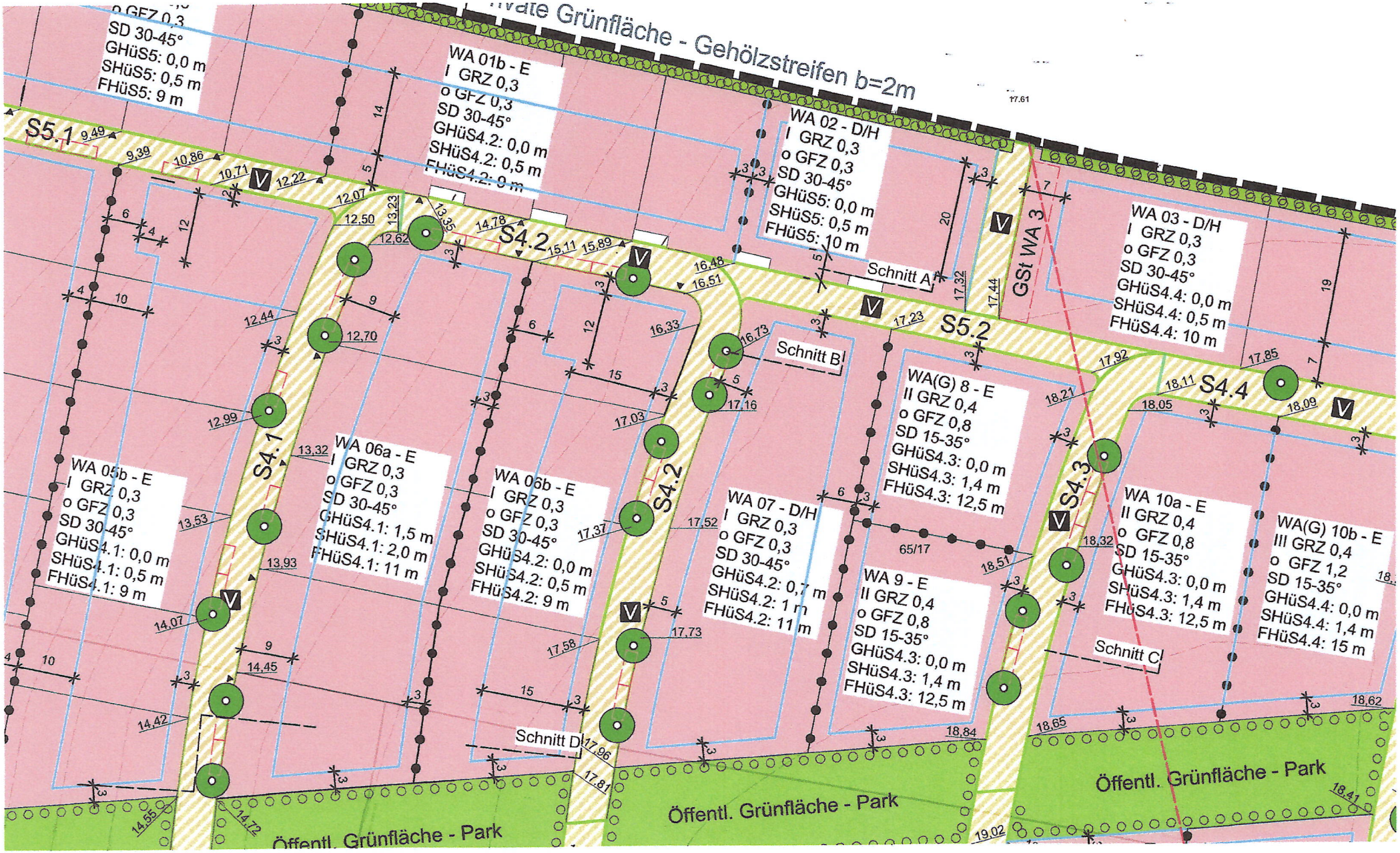
- Keine Änderungen

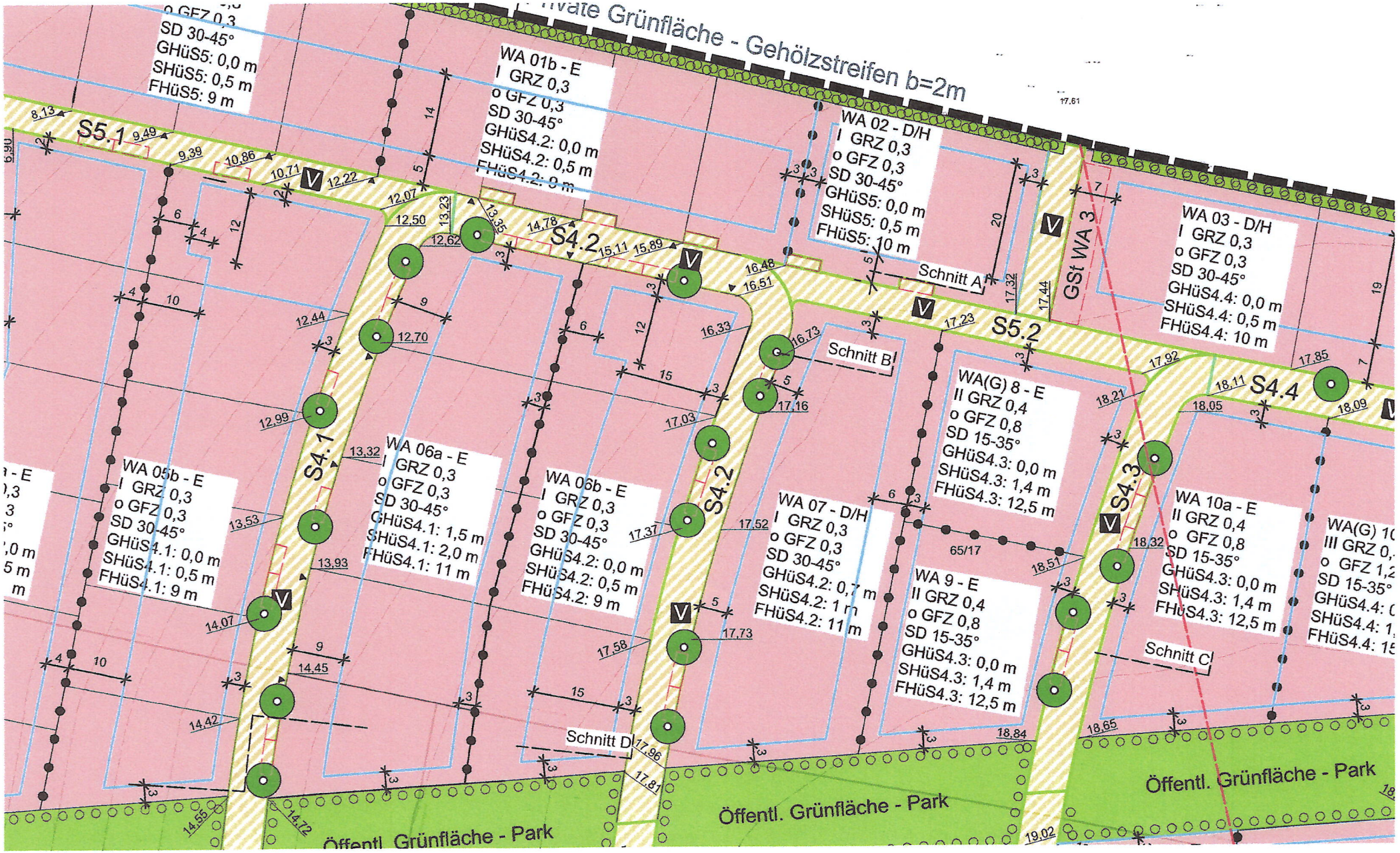
BEGRÜNDUNG Teil 1 - Allgemeines

- 3.5.2 Erläuterung: Bewehrtes Erdreich sind Stützwände gemäß B-Plan
- 3.8.1 Erläuterung zu Terrassen auf Vollgeschossen
- 3.8.2 Ergänzung: Carports
- 4.2.8 Erläuterung: Bodenrechtliche Situation am Zugang zum Rosenweg
- 5.3 Erläuterung: Bodenordnende Maßnahmen am Zugang zum Rosenweg

BEGRÜNDUNG TEIL 2 - Umweltbericht

- Keine Änderungen


o GFZ 0,3
SD 30-45°
GHüS5: 0,0 m
SHüS5: 0,5 m
FHüS5: 9 m
WA 01b - E
I GRZ 0,3
o GFZ 0,3
SD 30-45°
GHüS4.2: 0,0 m
SHüS4.2: 0,5 m
FHüS4.2: 9 m
ivate Grünfläche - Gehölzstreifen b=2m
WA 02 - D/H
I GRZ 0,3
o GFZ 0,3
SD 30-45°
GHüS5: 0,0 m
SHüS5: 0,5 m
FHüS5: 10 m
S5.1
S4.2
S4.1
S5.2
S4.4
S4.3
GSt WA 3
Schnitt A
Schnitt B
Schnitt C
Schnitt D
WA 03 - D/H
I GRZ 0,3
o GFZ 0,3
SD 30-45°
GHüS4.4: 0,0 m
SHüS4.4: 0,5 m
FHüS4.4: 10 m
WA(G) 8 - E
II GRZ 0,4
o GFZ 0,8
SD 15-35°
GHüS4.3: 0,0 m
SHüS4.3: 1,4 m
FHüS4.3: 12,5 m
WA 05b - E
I GRZ 0,3
o GFZ 0,3
SD 30-45°
GHüS4.1: 0,0 m
SHüS4.1: 0,5 m
FHüS4.1: 9 m
WA 06a - E
I GRZ 0,3
o GFZ 0,3
SD 30-45°
GHüS4.1: 1,5 m
SHüS4.1: 2,0 m
FHüS4.1: 11 m
WA 06b - E
I GRZ 0,3
o GFZ 0,3
SD 30-45°
GHüS4.2: 0,0 m
SHüS4.2: 0,5 m
FHüS4.2: 9 m
WA 07 - D/H
I GRZ 0,3
o GFZ 0,3
SD 30-45°
GHüS4.2: 0,7 m
SHüS4.2: 1 m
FHüS4.2: 11 m
WA 9 - E
II GRZ 0,4
o GFZ 0,8
SD 15-35°
GHüS4.3: 0,0 m
SHüS4.3: 1,4 m
FHüS4.3: 12,5 m
WA 10a - E
II GRZ 0,4
o GFZ 0,8
SD 15-35°
GHüS4.3: 0,0 m
SHüS4.3: 1,4 m
FHüS4.3: 12,5 m
WA(G) 10b - E
III GRZ 0,4
o GFZ 1,2
SD 15-35°
GHüS4.4: 0,0 m
SHüS4.4: 1,4 m
FHüS4.4: 15 m
Öffentl. Grünfläche - Park
Öffentl. Grünfläche - Park
Öffentl. Grünfläche - Park


SD 30-45°
GHüS5: 0,0 m
SHüS5: 0,5 m
FHüS5: 9 m
WA 01b - E
I GRZ 0,3
o GFZ 0,3
SD 30-45°
GHüS4.2: 0,0 m
SHüS4.2: 0,5 m
FHüS4.2: 9 m
WA 02 - D/H
I GRZ 0,3
o GFZ 0,3
SD 30-45°
GHüS5: 0,0 m
SHüS5: 0,5 m
FHüS5: 10 m
WA 03 - D/H
I GRZ 0,3
o GFZ 0,3
SD 30-45°
GHüS4.4: 0,0 m
SHüS4.4: 0,5 m
FHüS4.4: 10 m
WA 05b - E
I GRZ 0,3
o GFZ 0,3
SD 30-45°
GHüS4.1: 0,0 m
SHüS4.1: 0,5 m
FHüS4.1: 9 m
WA 06a - E
I GRZ 0,3
o GFZ 0,3
SD 30-45°
GHüS4.1: 1,5 m
SHüS4.1: 2,0 m
FHüS4.1: 11 m
WA 06b - E
I GRZ 0,3
o GFZ 0,3
SD 30-45°
GHüS4.2: 0,0 m
SHüS4.2: 0,5 m
FHüS4.2: 9 m
WA 07 - D/H
I GRZ 0,3
o GFZ 0,3
SD 30-45°
GHüS4.2: 0,7 m
SHüS4.2: 1 m
FHüS4.2: 11 m
WA(G) 8 - E
II GRZ 0,4
o GFZ 0,8
SD 15-35°
GHüS4.3: 0,0 m
SHüS4.3: 1,4 m
FHüS4.3: 12,5 m
WA 9 - E
II GRZ 0,4
o GFZ 0,8
SD 15-35°
GHüS4.3: 0,0 m
SHüS4.3: 1,4 m
FHüS4.3: 12,5 m
WA 10a - E
II GRZ 0,4
o GFZ 0,8
SD 15-35°
GHüS4.3: 0,0 m
SHüS4.3: 1,4 m
FHüS4.3: 12,5 m
Private Grünfläche - Gehölzstreifen b=2m
S5.1
S4.2
S5.2
S4.4
S4.1
S4.2
S4.3
GSt WA 3
Schnitt A
Schnitt B
Schnitt C
Schnitt D
Öffentl. Grünfläche - Park
Öffentl. Grünfläche - Park
Öffentl. Grünfläche - Park

Ergänzungen zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 67

3.5.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Im gesamten Plangebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie erforderliche Böschungen und Stützwände zur Herstellung der Straßen und durchgängig ebener oder flachgeneigter Baugrundstücke zulässig (s. Geländeprofile). Unter Stützwänden werden auch statisch nachgewiesene Konstruktionen mit bewehrtem Erdreich verstanden.

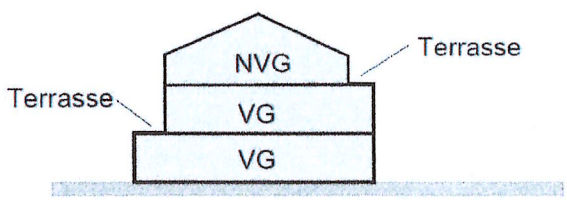
Um die Erschließung der Gebäude im Hangbereich zu ermöglich, wird die Haupterschließungsstraße S3 in den flacheren Hangbereich im Süden gelegt. Von dieser Straße gehen die schleifenförmigen Straßen S4 aus, die in etwa parallel zur Hangneigung verlaufen. Die Baugrundstücke werden durch Stützwände und Bodenausgleich vom Erschließungsträger so terrassiert, dass dies durch die einzelnen Bauherren nicht mehr erforderlich ist. Grundlage dafür ist ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan, der vertraglich vereinbart ist. Auf diese Weise wird ein unkoordiniertes Umgestalten der Hanglage vermieden.

Für Bauherren wird zudem vertraglich der Bau weiterer Mauern in der Höhe begrenzt. Werden diese parallel zu den in den Geländeprofilen der Planzeichnung festgelegten Geländesprüngen errichtet, so müssen sie einen Abstand von mind. 2 m einhalten (s 3.8.4).

3.8.1 Dächer

Satteldächer mit Pfannendeckungen von 30 bis 45 Grad Neigung sind regionaltypisch. Auf breiteren Gebäudetypen wird die **Dachneigung** auf 15 bis 35 Grad Neigung reduziert, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dach und Baukörper zu erreichen. Die zulässigen Dachformen sind regionaltypisch und ergeben im Zusammenspiel ein Siedlungsbild ohne Brüche.

Auf Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten dürfen Vollgeschosse zu max. 25 % von Terrassen und begrünten Flachdächern überdeckt werden. Mit anderen Worten: Terrassen dürfen nur über Vollgeschossen (VG), nicht über Nichtvollgeschossen (NVG) angelegt werden. Die Überdeckung eines Vollgeschosses durch Terrassen ist auf 25 % beschränkt. Beispiel:



3.8.2 Garagen

Der Offenheit des Siedlungsbildes dienen auch die Festsetzungen zur Lage der **Garagen und überdachten Stellplätzen**. Derartige Anlagen sollen nicht ins Siedlungsbild ragen. 3 m Mindestabstand zur Straße gewährleisten dies.

4.2.8 Straßen und Wege

Die Straßen S4.5 mündet auf einem Platz, der als Übergang zu den Straßen Poppendiek/Am Alten Bahnhof und einer zukünftigen Verbindung zum Rosenweg dient. Der Anschluss an den Ortskern mit seinen Versorgungseinrichtungen erfolgt für Fußgänger- und Radfahrer über die Straße „Am Alten Bahnhof". Der Bahnhof ist über eine neue Verbindung zum Rosenweg ebenfalls für Fußgänger und Radfahrer zukünftig schnell erreichbar (vgl. Luftbild, Kap. 1.1).

Der Weg führt über drei Grundstücke. Der Eigentümer der östlichen Grundstücke (16/2 und 4/26 hat seine Zustimmung zur Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde und der Allgemeinheit erteilt. Für das westliche Grundstück (234) liegt eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde zur Nutzung als Retentionsfläche und für die Regenwasserbeseitigung vor, zur Anlage eines zusätzlichen Weges erfolgte nach vielfachen Versuchen keine Rückmeldung. Wegen der großen Bedeutung der Verbindung zum Bahnhof wird die Gemeinde ggf. bodenordnende Maßnahmen nach §§ 104 ff BauGB anstreben.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich sein, da sich das Gelände bereits in der Verfügung des Erschließungsträgers befindet bzw. die Zustimmung zu einer Dienstbarkeitseintragung für die Wegefläche zum Rosenweg vorliegt. Ausgenommen ist der westliche Teil des Weges zum Rosenweg (Flurstück 234, siehe Punkt 4.2.8).