

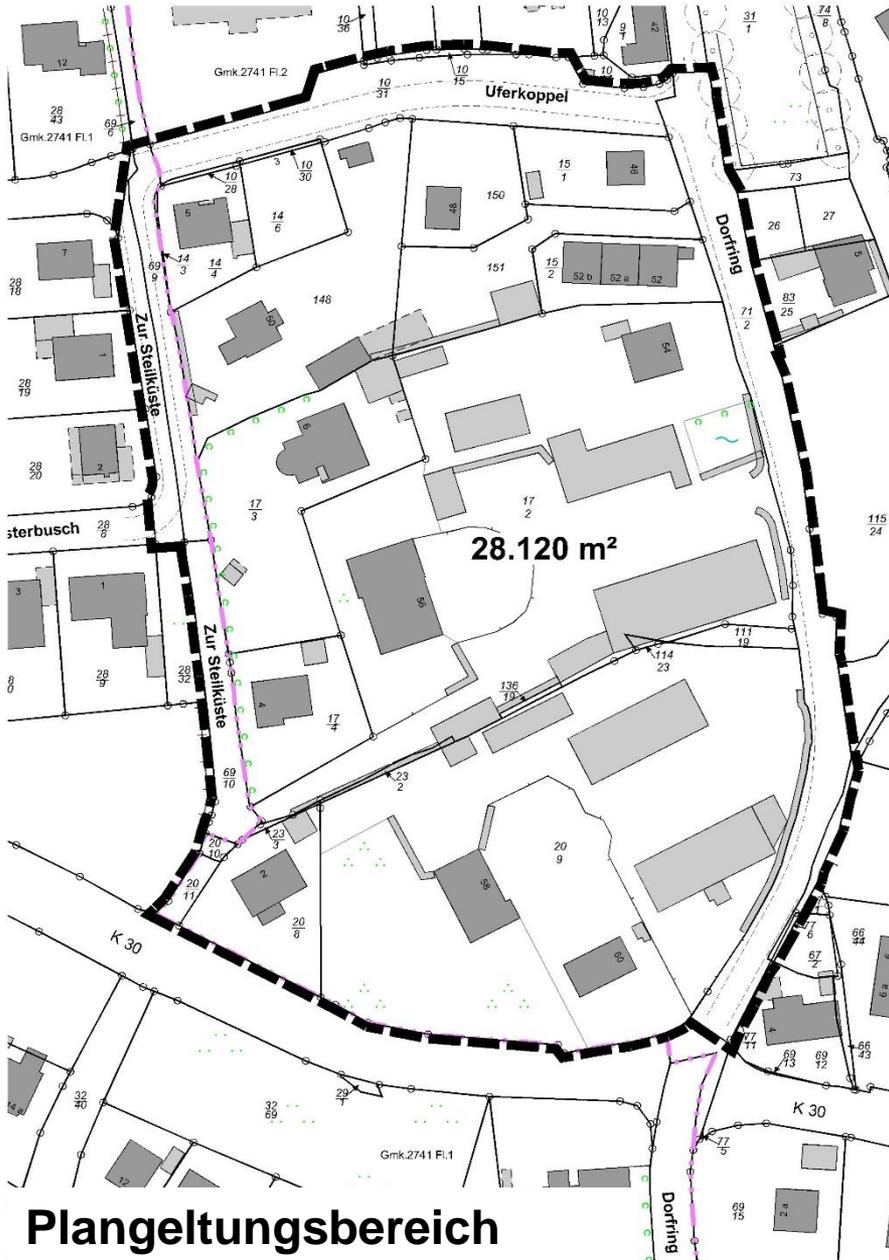


# **Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Stein**

**-Vorstellung der Bestandsaufnahme und der vorgesehenen Planinhalte  
für die weitere Ausarbeitung des Planentwurfes-**

Sitzung der Gemeindevertretung  
am 25.01.2021





Plangeltungsbereich





## **Gliederung des Vortrages**

1. Anlass und Zielsetzung der Planung
2. Ergebnisse der Bestandsaufnahme
3. Vorgesehene Festsetzungsinhalte des B-Planes Nr. 16
4. Weitere Planung / Schritte



# 1. Anlass und Zielsetzung der Planung

# Anlass der Planung und Planungsziele

## Planungsanlass

- Das Gebiet ist im südöstlichen Bereich durch die bestehenden, historischen Hofstellen und im westlichen und nördlichen Bereich überwiegend durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Das Plangebiet gehört zu den ältesten bebauten Bereichen der Ortslage der Gemeinde Stein.
- Die Siedlungsstruktur bildet bis heute ein weit überwiegend einheitliches und **erhaltenswertes Ortsbild**. Bemerkenswert sind die räumliche Nähe zur Ostsee und der noch vorhandene Anteil an historischer Bebauung.
- Bislang sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig bzw. unzulässig. Auf dieser Grundlage kann es zur Umsetzung von Bauvorhaben kommen, die in ihrer Größe und Erscheinung nicht zum bestehenden Ortsbild passen.
  - Zukünftig könnte es damit zu einer stärkeren Verdichtung des Gebietes kommen. Diese würde zu Veränderungen im Ortsbild sowie einem höheren Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf führen.

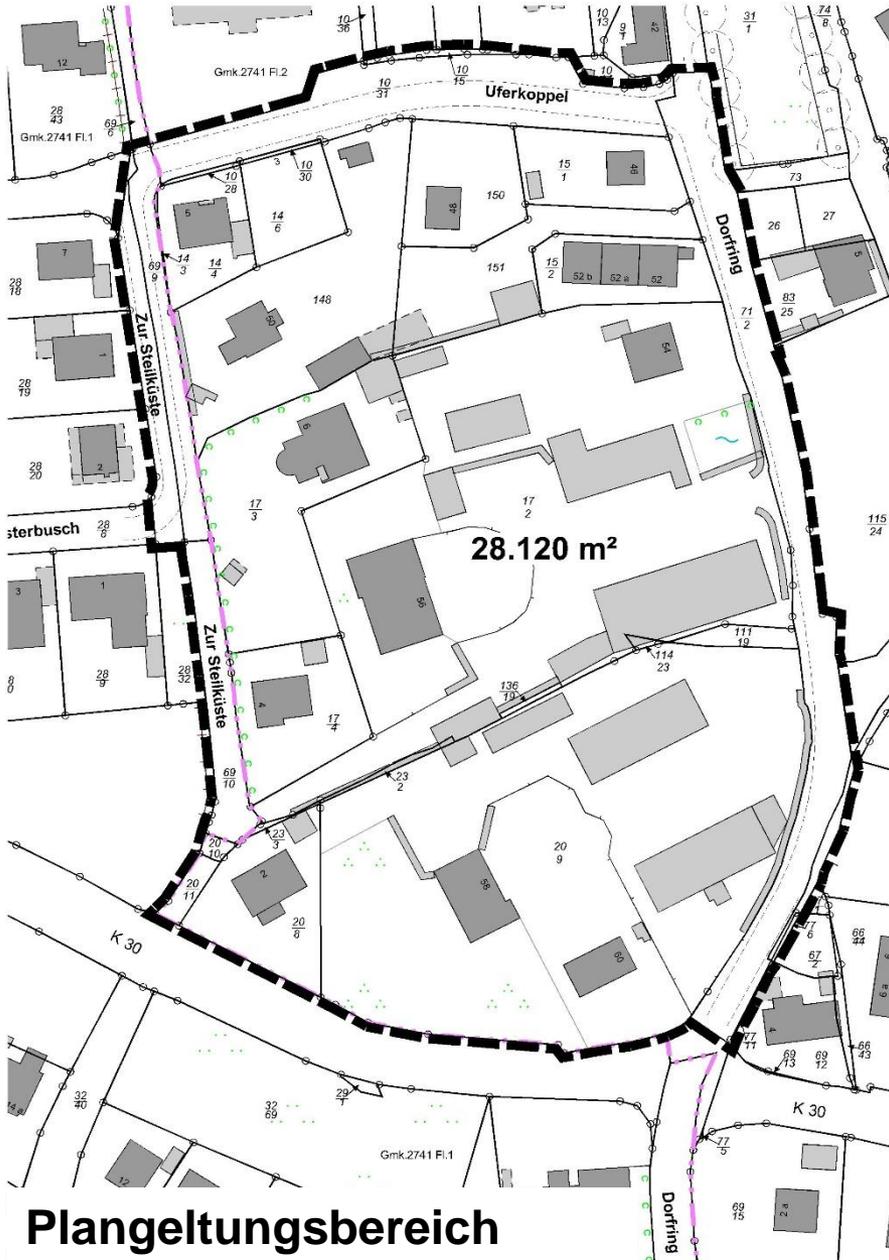
## Planungsziele

- Die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur soll durch zeitgemäße zeichnerische und textliche Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung **gewahrt bleiben**.
- Die gestalterisch ansprechenden Einbindung von baulichen Veränderungen soll durch entsprechende Festsetzungen zur **Ortsgestaltung** befördert werden.
- Eine ortsbildverträgliche bauliche **Weiterentwicklung** der vorhandenen Bebauung soll unter Berücksichtigung heute angemessener Wohnbedürfnisse ermöglicht werden.



## 2. Ergebnisse der Bestandsanalyse

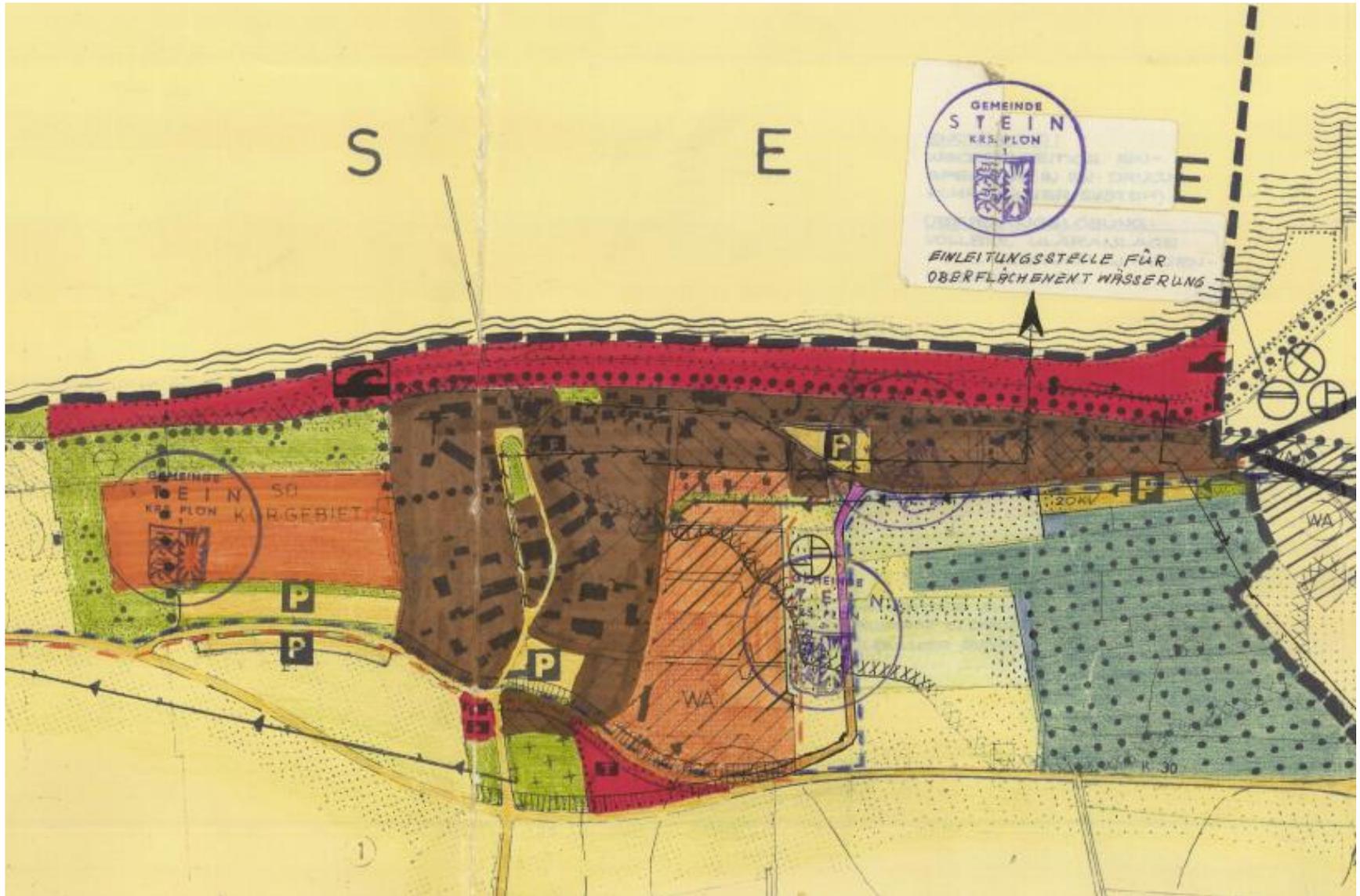




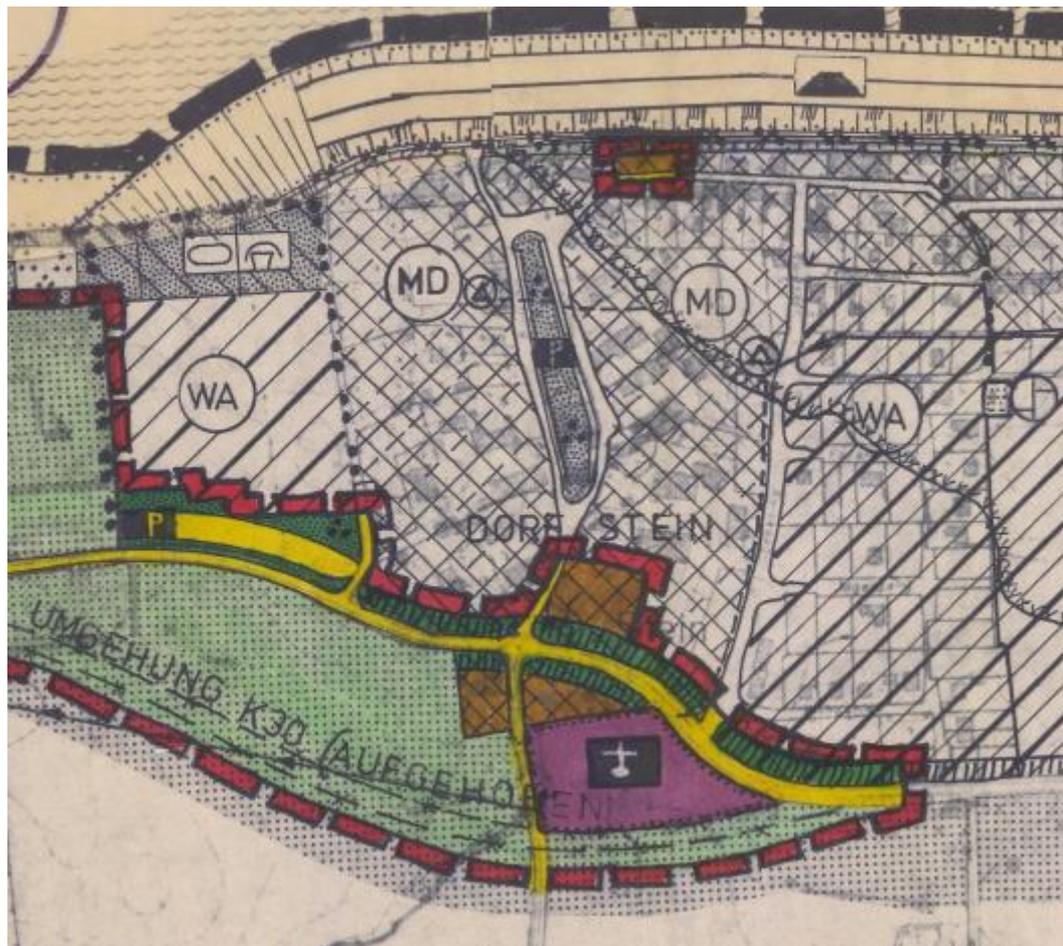
Plangeltungsbereich



# Flächennutzungsplan (Ursprungsplan 1972)



## Flächennutzungsplan 5. Änderung (1979)



### Darstellungen

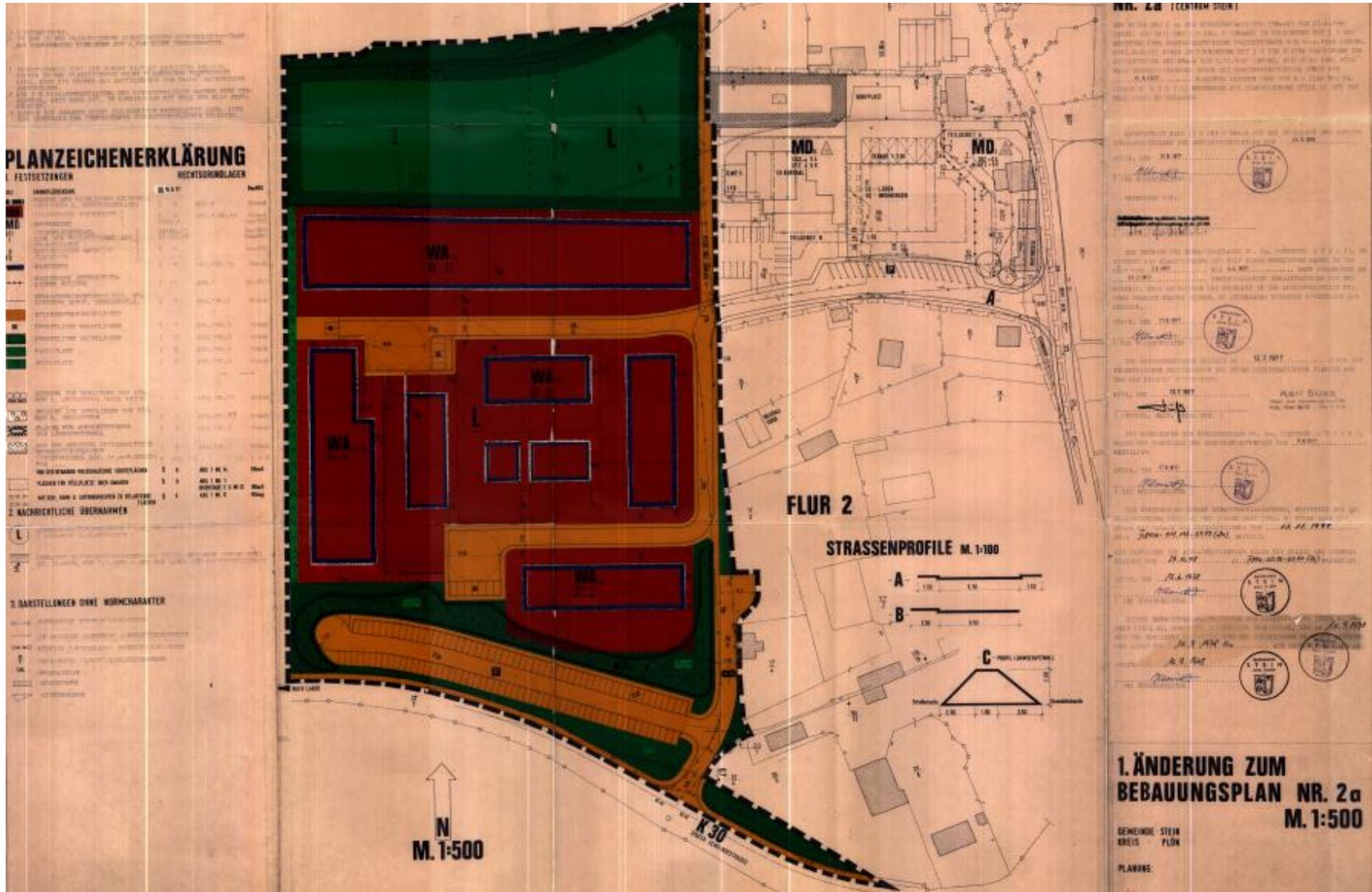
Plangebiet

- Dorfgebiet

angrenzende Bereiche

- Allgemeines Wohngebiet westlich
- Dorfgebiet nördlich
- Grünflächen (Anger) östlich

# Angrenzende Bebauungspläne – B-Plan Nr. 2a, 1. Änderung (1978)



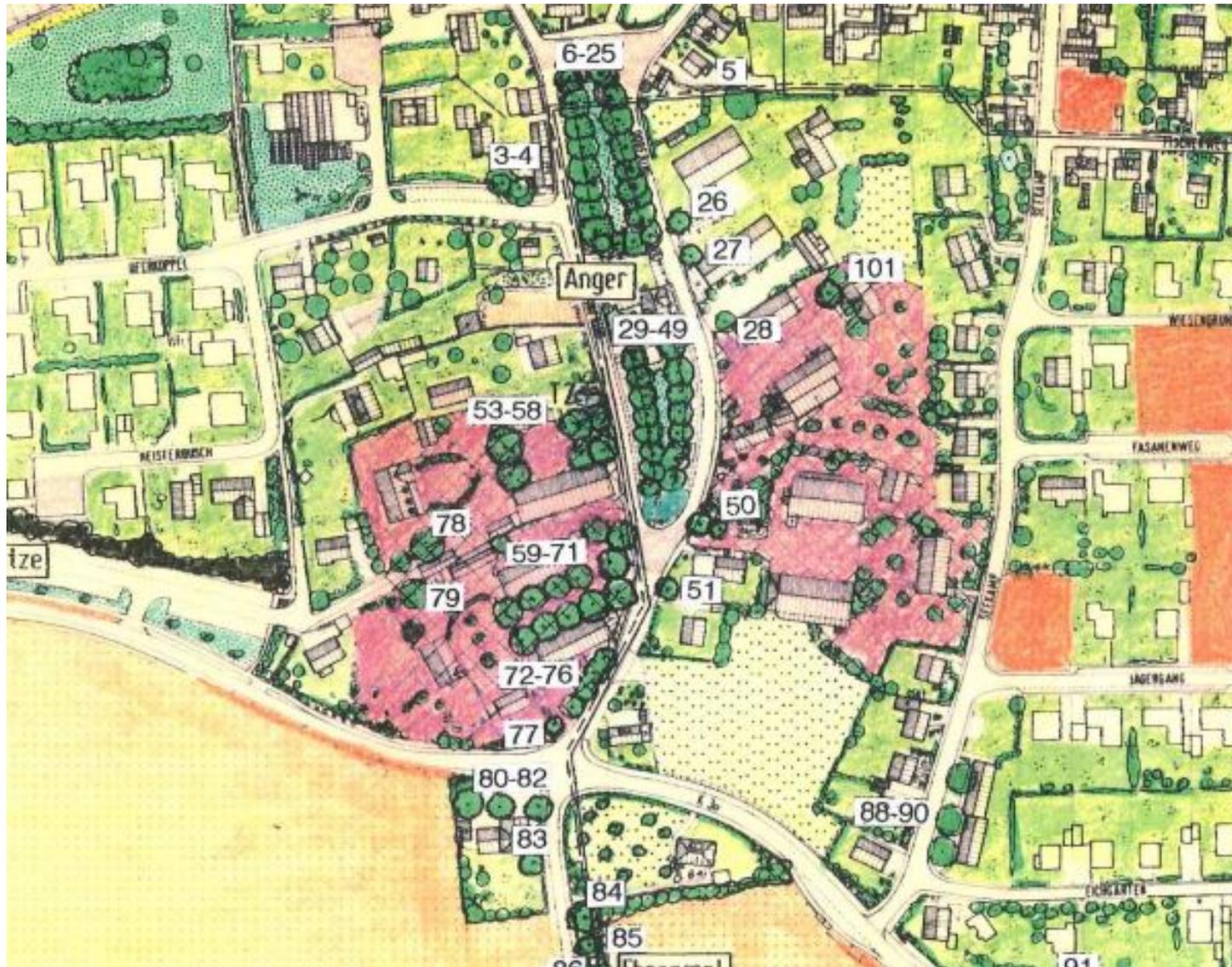
# Landschaftsplan 1997 (Entwicklungskarte)



# Landschaftsplan 1997 (Schutzgebiete, ornithologisch wichtige Bereiche)



# Landschaftsplan 1997 (Dorfgrün)





# Bestandsplan





## Bestandsplan



## Bestandsplan



## Bestandsplan



## Bestandsplan



## Bestandsplan





## Bestandsplan



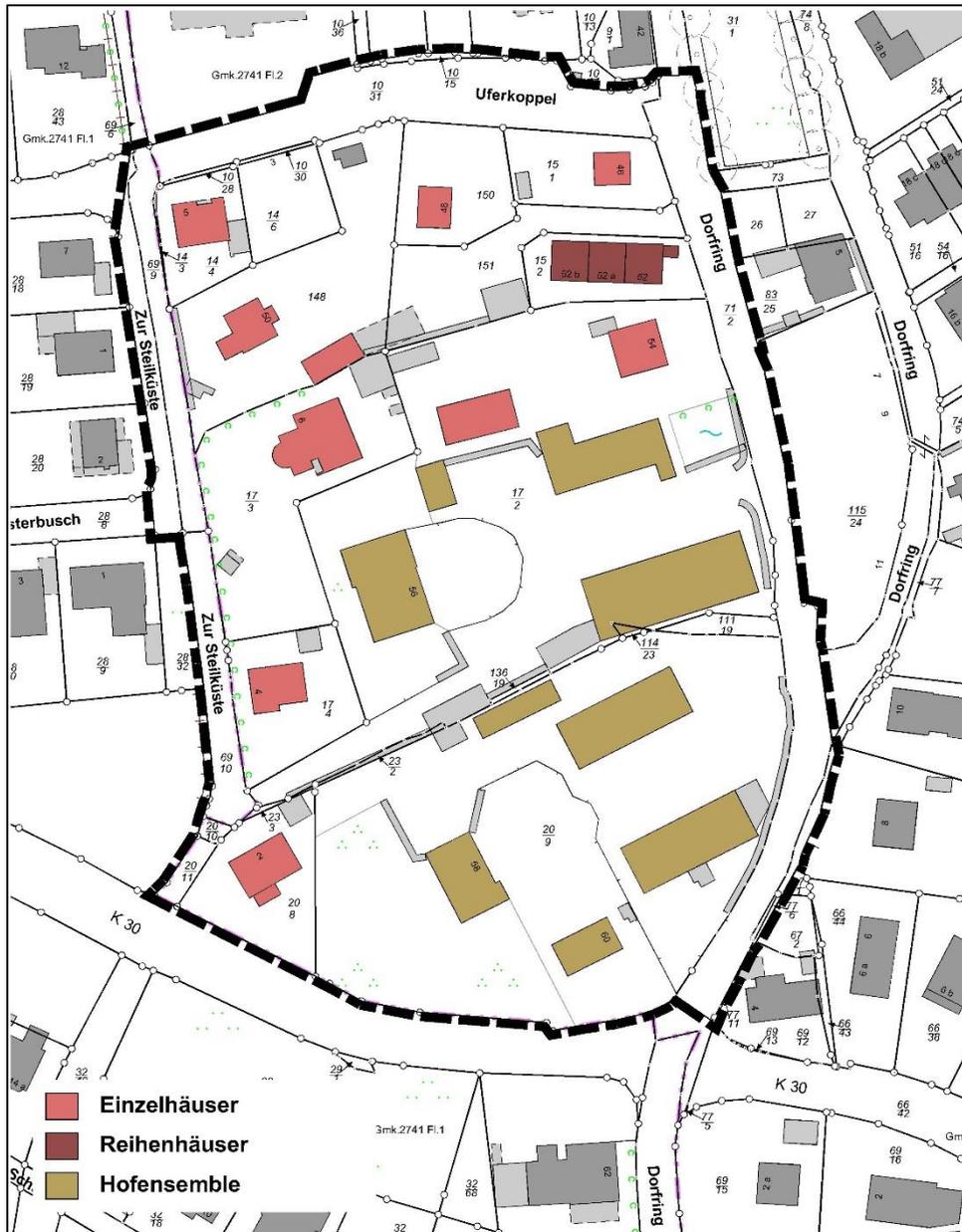
## Bestandsplan



# Bestandsplan

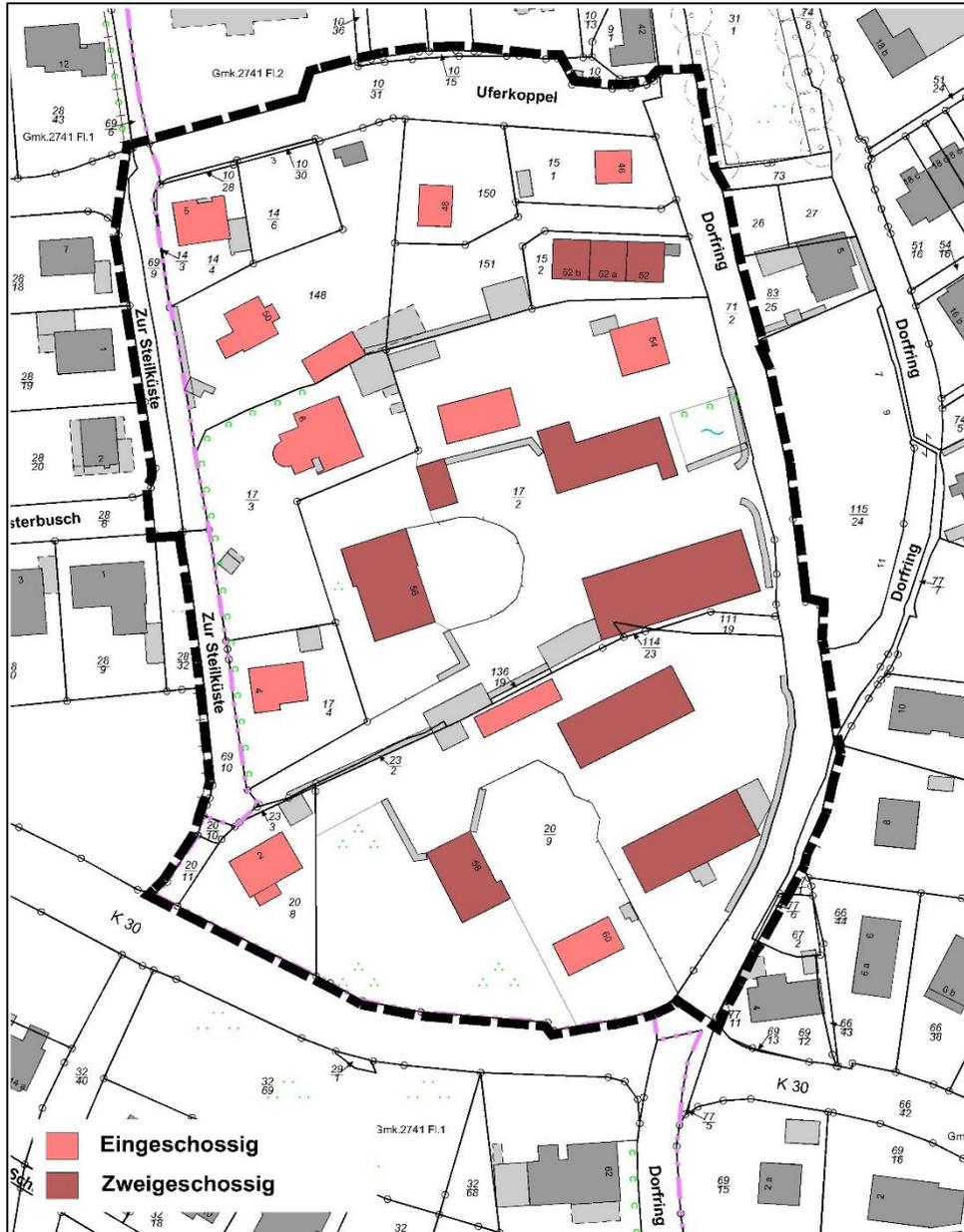


## Bestandsplan



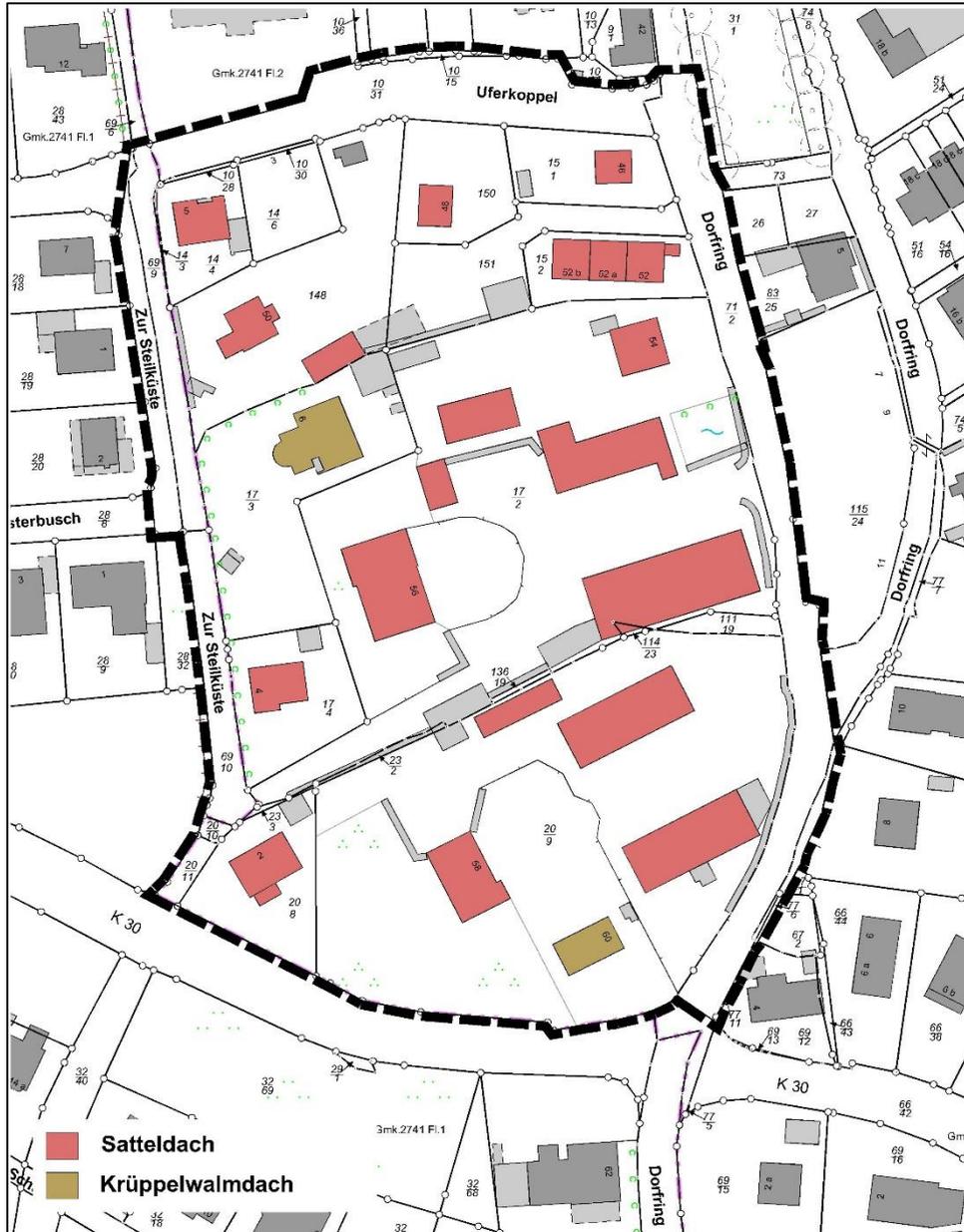
## Bauweise

- Offene Bauweise / Einzelhäuser im Bereich der Hofstellen
- Einzelhäuser in den übrigen Bereichen
  - Ausnahme: Bebauung Dorfring 52 bis 52b



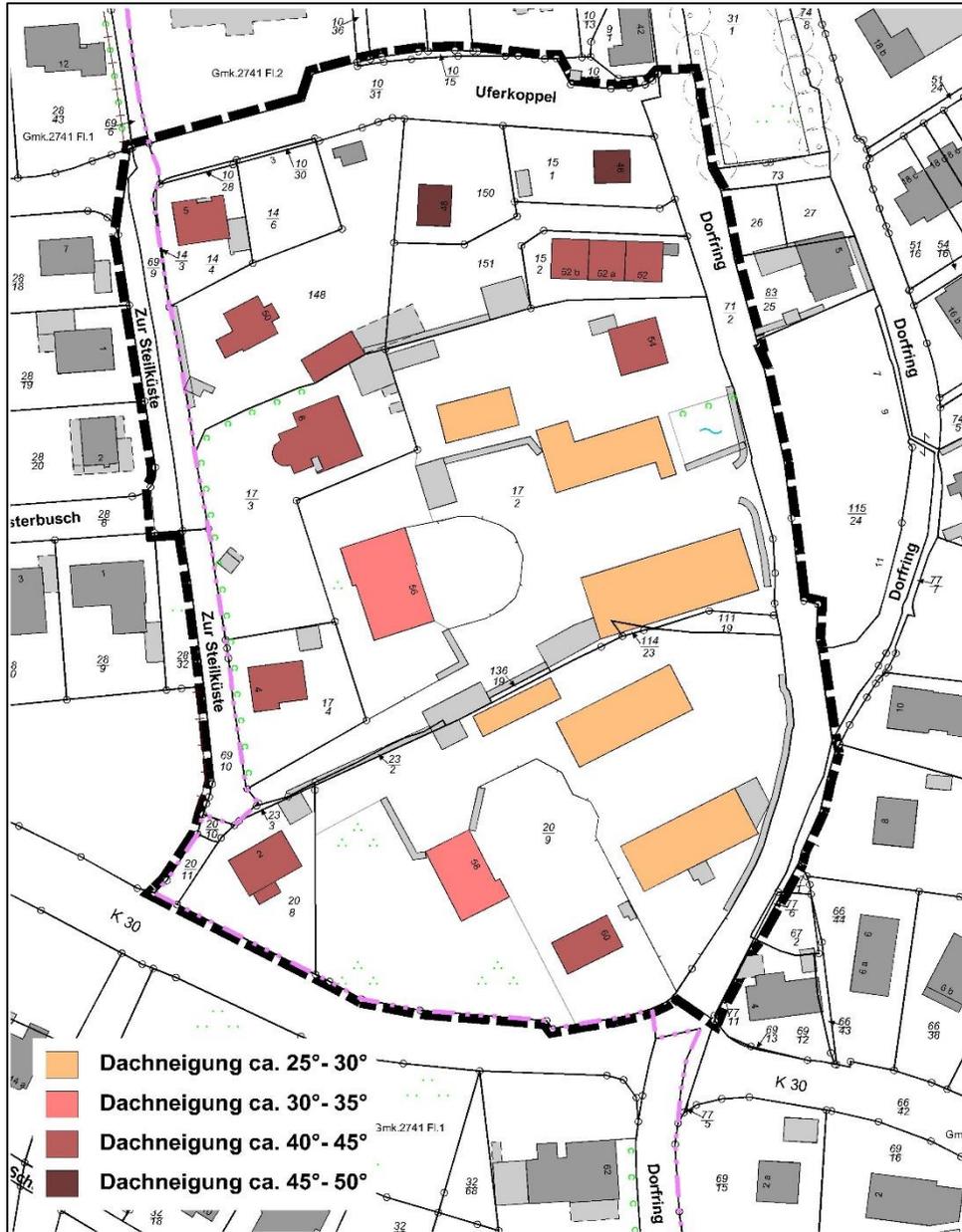
## Anzahl der Vollgeschosse

- Zwei Vollgeschosse im Bereich der Hofstellen
- Ein Vollgeschoss in den übrigen Bereichen
  - Ausnahme: Bebauung Dorfring 52 bis 52b



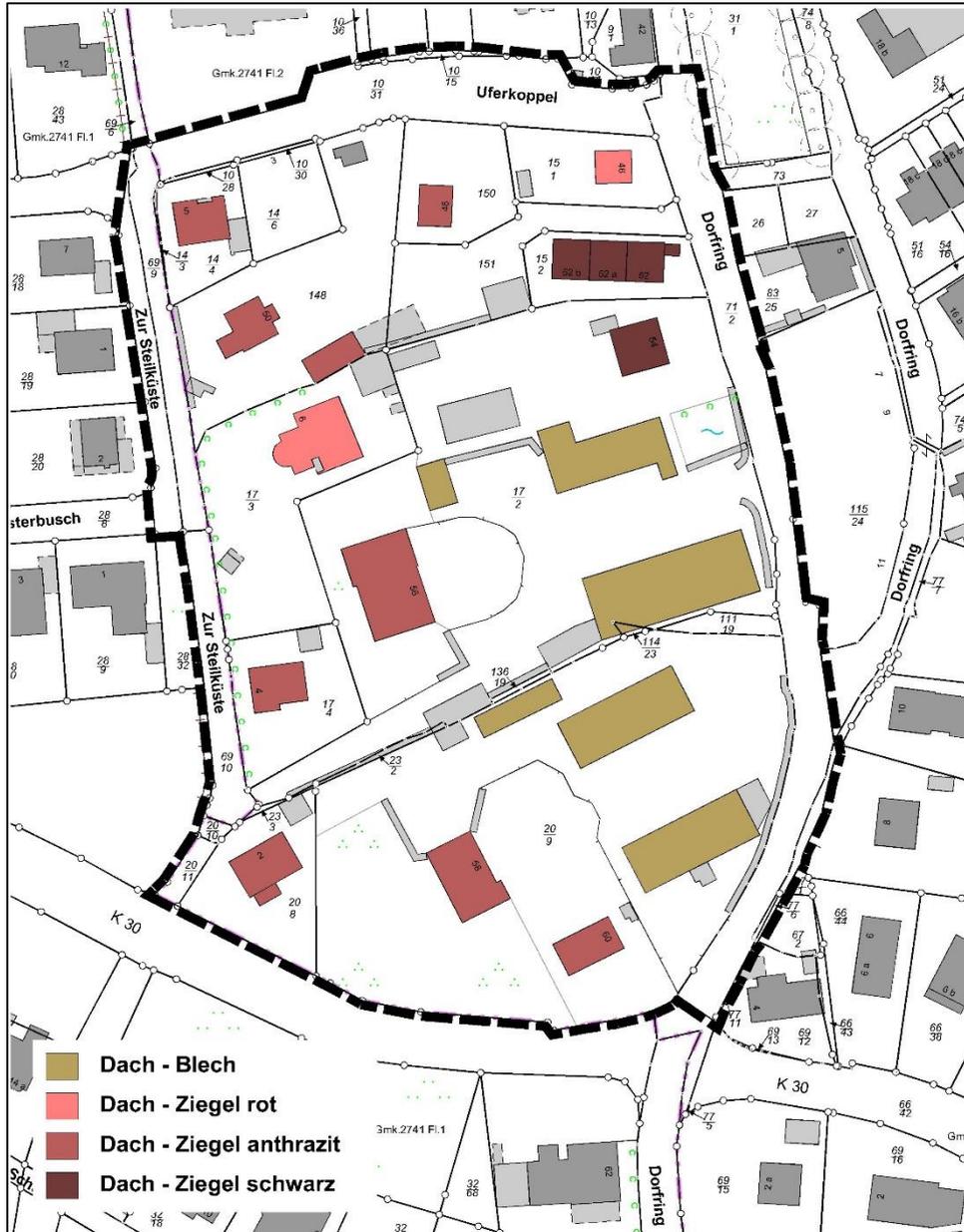
## Dachform

- Satteldächer sind prägend
- Teilweise Krüppelwalmdächer



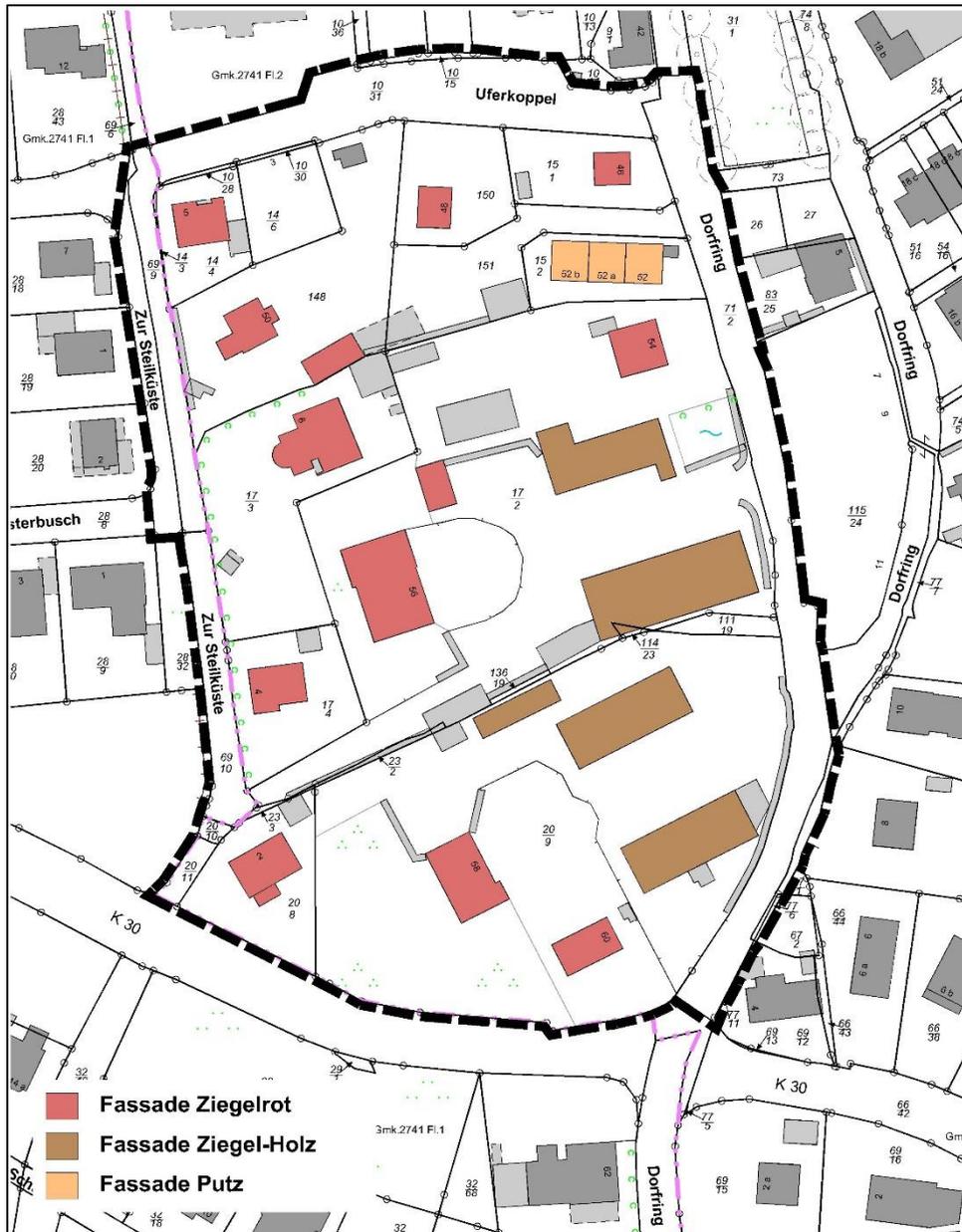
## Dachneigung

- Steile Dachneigungen zwischen 30° und 50°
- Flachere Dachneigungen für die Wirtschaftsgebäude



## Gestaltung der Dachflächen

- Dachziegel in den Farbtönen Rot, Anthrazit und Schwarz
- Blecheindeckung für die Wirtschaftsgebäude



## Fassadengestaltung

- Roter Ziegel ist prägend - teilweise kombiniert mit Holz und Blech im Bereich der Wirtschaftsgebäude der Hofstellen (Obergeschosszonen)
  - Ausnahme: Bebauung Dorfring 52 bis 52b (Putzfassade)



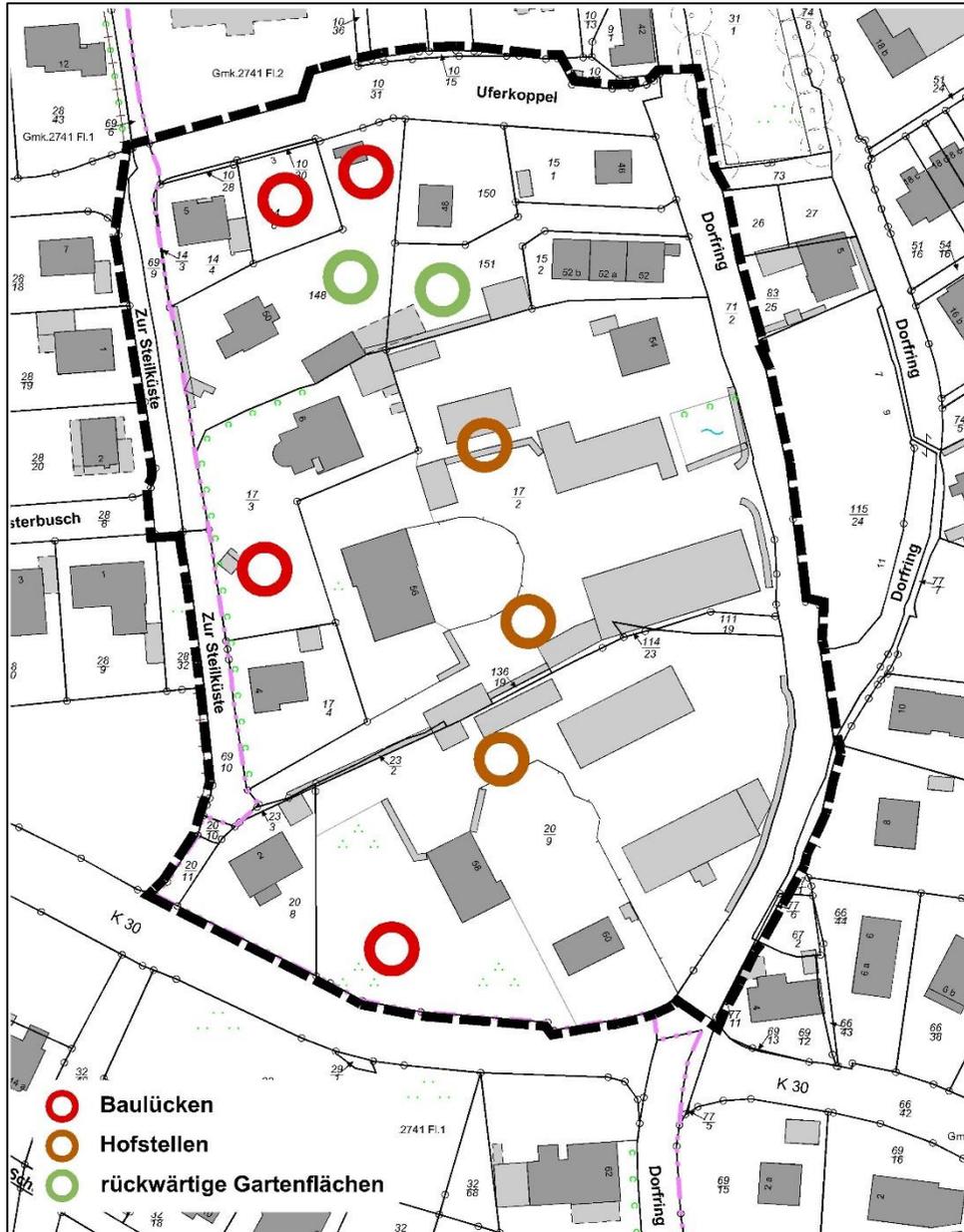
## Prägend hinsichtlich der Bebauungs- und Siedlungsstruktur sind die

- Historischen Hofstellen im südöstlichen Bereich
- Mehrzahl der Gebäude als Einzelhäuser sowie weit überwiegende eingeschossigkeit der Gebäude im nördlichen und westlichen Teilbereich des Plangebietes
- Die innere Durchgrünung des Plangebietes und der alte Baumbestand
- homogene Dachform als Satteldach und die weit überwiegend steil geneigten Dächer



## Prägend hinsichtlich der baulichen Gestaltung sind die

- homogene Dachform als Satteldach und die weit überwiegend steil geneigten Dächer mit einer überwiegend harmonischen Dachgestaltung
- ortstypische Fassadengestaltung mit weit überwiegend rotem Ziegel

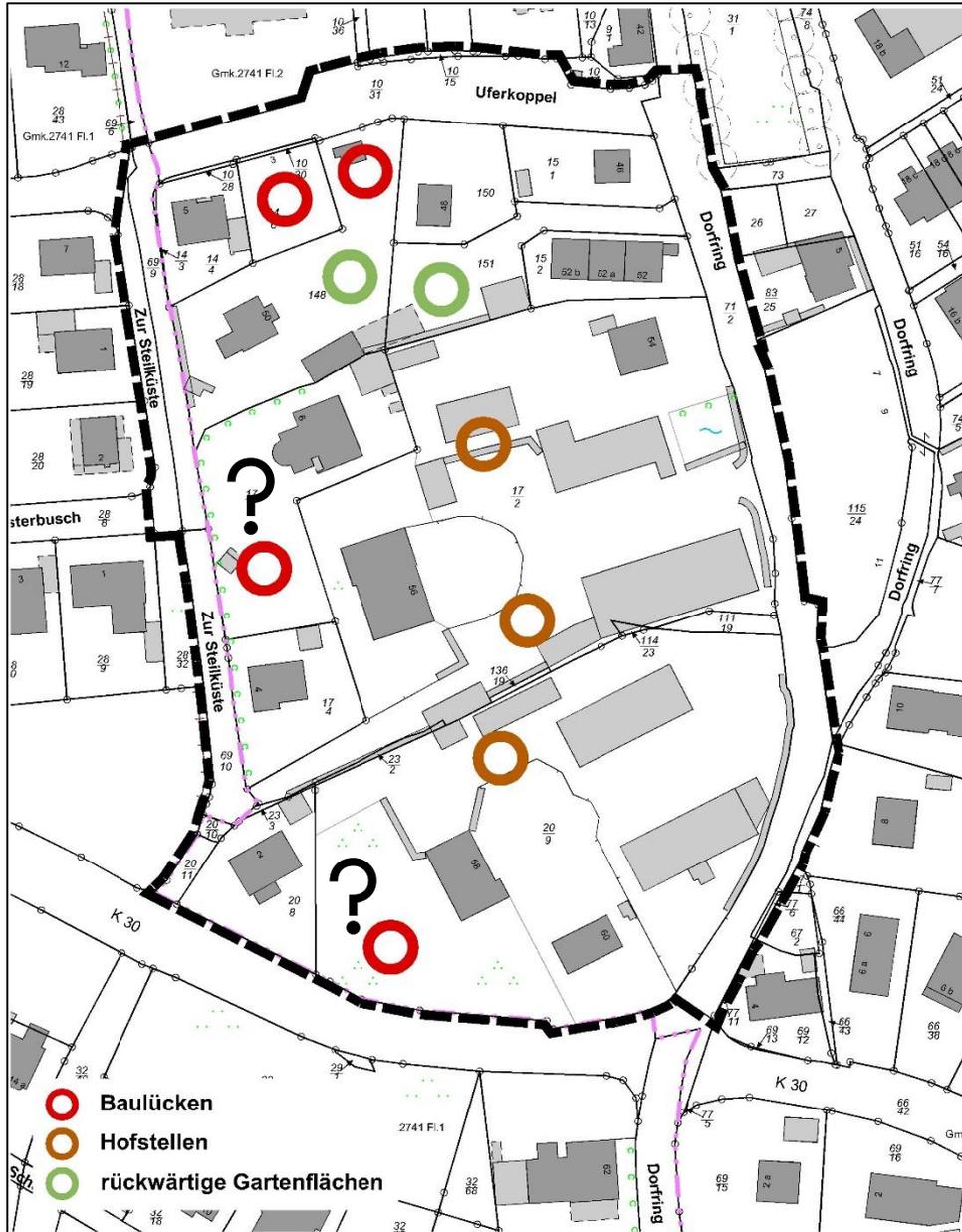


## Nachverdichtungspotentiale

- Prüfung von Potentialflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
  - Nachnutzung / Umnutzung bestehender Gebäude
  - Abriss und Neubau
  - Bebauung bislang unbebauter Flächenanteile der Grundstücke
    - Baulücken
    - Hofstellen (teilweise Gebäudeabriss erforderlich)
    - Gartenflächen



### 3. Vorgesehene Festsetzungsinhalte des B-Planes Nr. 16



## FESTSETZUNGS- / PLANINHALTE -überbaubare Grundstücksflächen-

### Lösungsansätze Nachverdichtung

1. Vollständige Freihaltung der bislang unbebauten Bereiche (lediglich Straßenrandbebauung zulassen)
  2. Zulassung weiterer Innenverdichtung und Steuerung durch
    - Lage der Bebauung
    - Umfang der Bebauung (z.B. max. GR = 100 - 125 m<sup>2</sup>)
    - Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf max. 1 WE
    - Ggf. weitergehende Ausnutzung auf den Hofstellen
- **Empfehlung: Variante 2**



## FESTSETZUNGS- / PLANINHALTE -überbaubare Grundstücksflächen-

### Bestandsbebauung

#### Hofstellen:

- Erhalt und Weiterentwicklung der Bestandssituation
  - Berücksichtigung Grenzabstände und Baumbestand

#### Einzelhausbebauung:

- Aufnahme des Bestandes mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten
  - Veränderte Festsetzungen für Dorfring 52 bis 52b



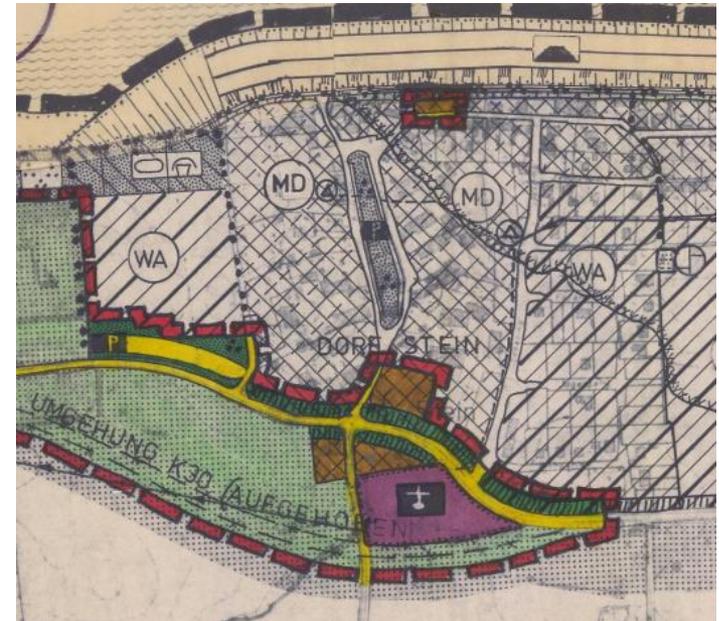
## FESTSETZUNGS- / PLANINHALTE -Art der baulichen Nutzung-

- Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe, Tourismus) innerhalb der Hofstellen, Festsetzungsmöglichkeiten:
  - Dorfgebiet
  - Mischgebiet
  - Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)
- Feinsteuerung der Nutzungen insb. hinsichtlich Ausschluss von Zweitwohnsitzen



## FESTSETZUNGS- / PLANINHALTE -Art der baulichen Nutzung-

- Allgemeine Wohngebiete im nördlichen und westlichen Bereich
  - Feinsteuerung der Nutzungen insb. hinsichtlich Ferienwohnen und Ausschluss von Zweitwohnsitzen
  - Berichtigung F-Plan (13a-Verfahren)





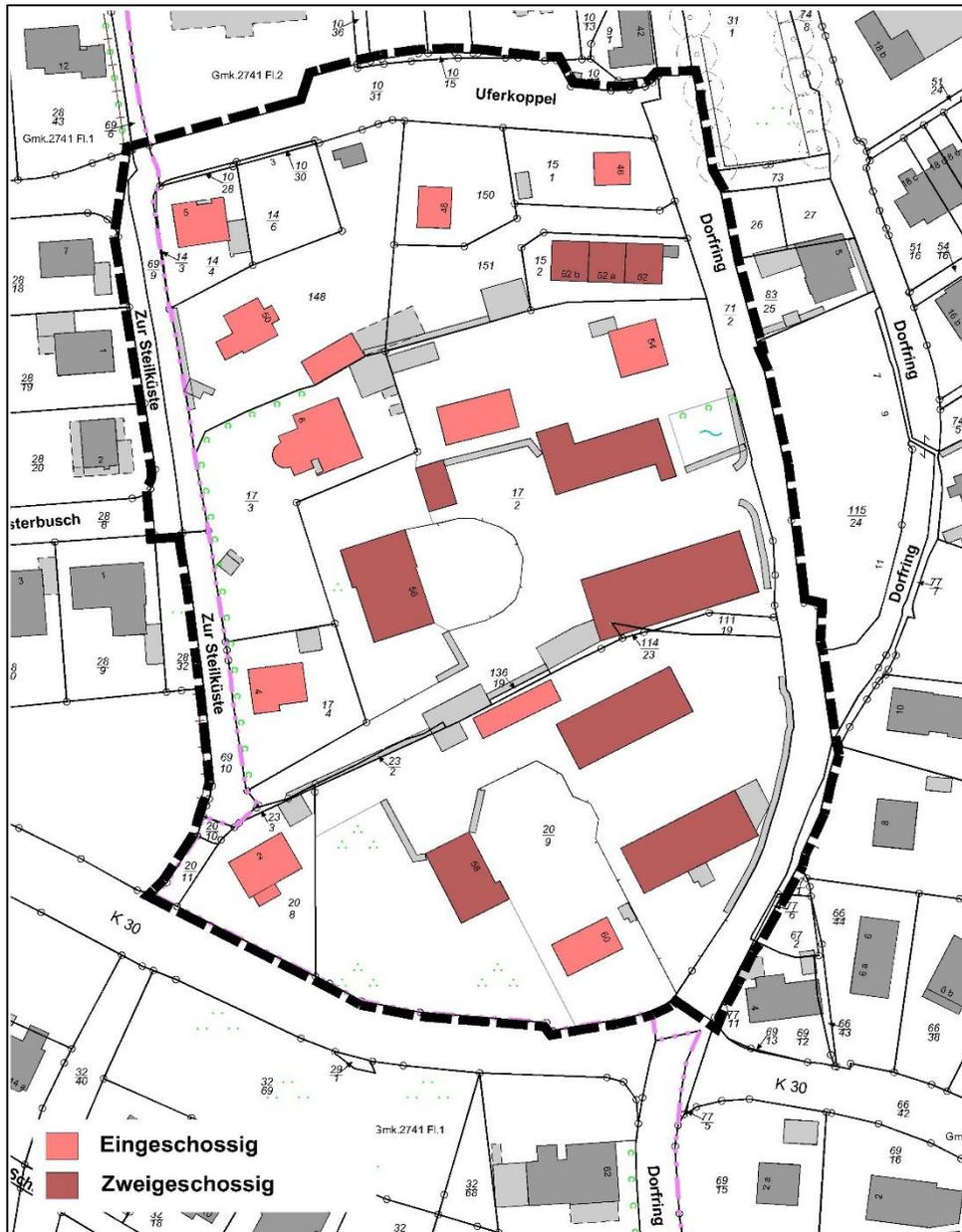
## FESTSETZUNGS- / PLANINHALTE -Maß der baulichen Nutzung-

### Hofstellen:

- Festsetzung einer GR für die einzelnen Baufelder / Zielsetzung: Erhalt und Weiterentwicklung der Bestandssituation

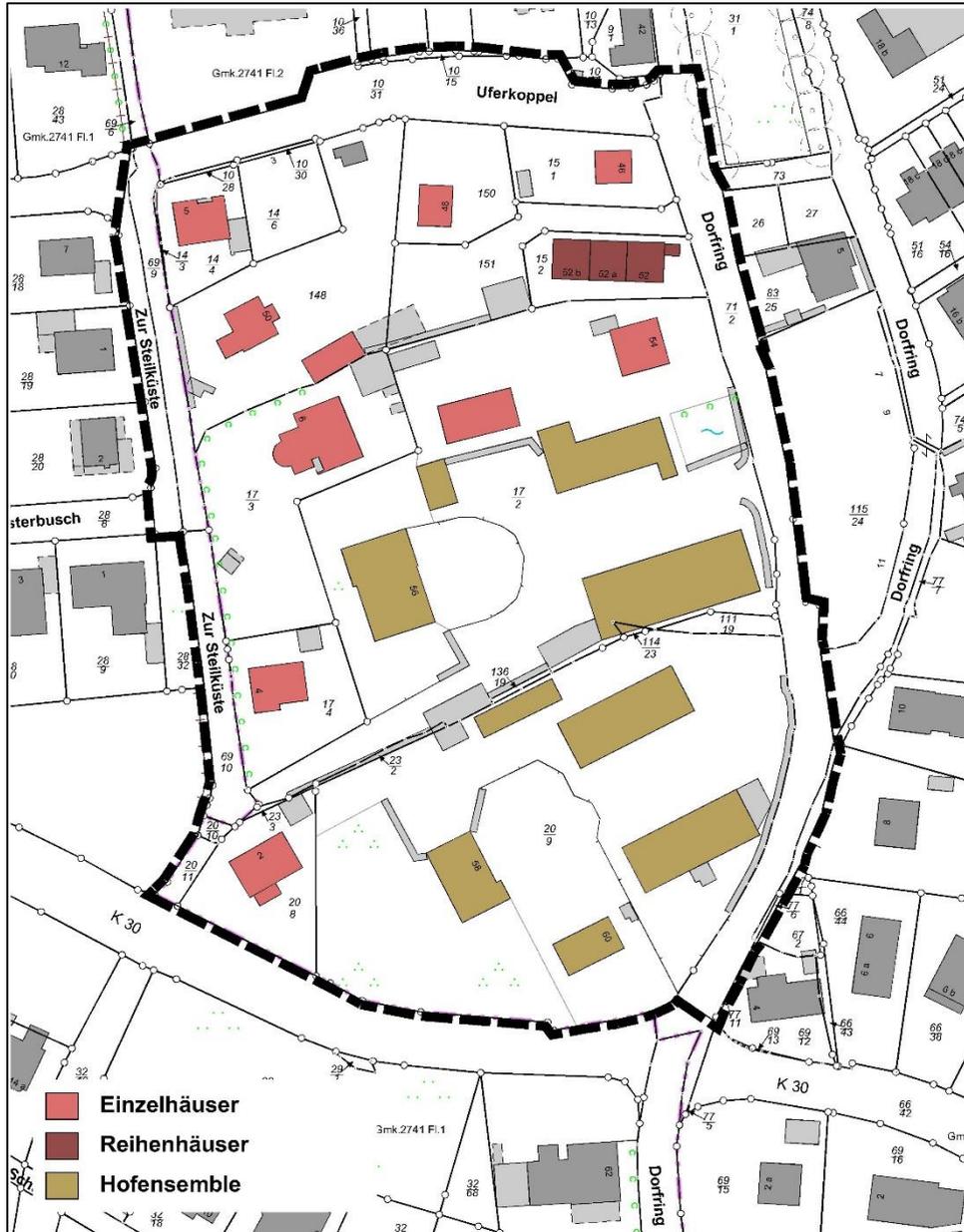
### Einzelhausbebauung:

- GR = 125 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> (ggf. 175 m<sup>2</sup> für einzelne Baufelder)
- 100 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup> für rückwärtige Bebauung und Nachverdichtung



## FESTSETZUNGS- / PLANINHALTE -Höhe der baulichen Anlagen-

- Trauf- / Gebäudehöhe im nördlichen und westlichen Bereich: 4,0 m / 9,0 m
- Trauf- / Gebäudehöhe innerhalb der Hofstellen
  - 6,0 - 6,5 m / 9,0 - 10,0 m im nordwestlichen Bereich



## FESTSETZUNGS- / PLANINHALTE -Bauweise-

### Hofstellen:

- Offene Bauweise / Einzelhäuser

### Übrige Bereiche:

- Ausschließlich Einzelhausbebauung zulassen



## FESTSETZUNGS- / PLANINHALTE -Anzahl der Wohneinheiten-

- Maximal 2 WE für die Einzelhausbebauung im nördlichen und westlichen Bereich
- Maximal 1 WE für Hinterlandbebauung
- Keine Festsetzung WE innerhalb der Wirtschaftsgebäude der Hofstellen (ggf. Begrenzung nach oben, die auch kleine Wohnungen zulässt)



## FESTSETZUNGS- / PLANINHALTE -Grünordnung-

- Sicherung des prägenden Baumbestandes
  - Berücksichtigung der Aussagen der Gutachten zum Zustand der Bäume
- Planmäßiger Fortfall alten Baumbestandes erfordert artenschutzrechtliche Bewertung
- Neupflanzungen von Bäumen / Unterstützung des Charakters der Hofstrukturen



## FESTSETZUNGS- / PLANINHALTE -Vorgaben zur Gestaltung-

- Vorgaben für
  - eine ortstypische Gestaltung und
  - Raum für moderne Bauformen und Materialien
- Stringentere Festsetzungen hinsichtlich der
  - Fassadengestaltung (roter Ziegel)
  - Dachgestaltung (Dachsteine Rot oder anthrazit / Gründach auf flacher geneigten Dachflächen)



## 4. Weitere Schritte



## WEITERE SCHRITTE PLANUNG

- Ausarbeitung des Planentwurfes des B-Planes in Planzeichnung **und** textlichen Festsetzungen
- Abstimmung der und Entscheidung über die Planinhalte

## Weitere Schritte Verfahren

- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Abwägung der von Öffentlichkeit und Behörden vorgebrachten Stellungnahmen
- Beratung und Satzungsbeschluss



Vielen Dank für ihre Geduld und Aufmerksamkeit !