

GEMEINDE SCHÖNBERG
VORHABENBEZOGENE 3. ÄND. B-PLAN NR. 41
HIER: ENTWURFS- UND OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

OPLA-Sitzung

19.03.2024

B2K
Architekten | Stadtplaner

Gliederung

Planzeichnung

Festsetzungen

Hochbau - Entwurf

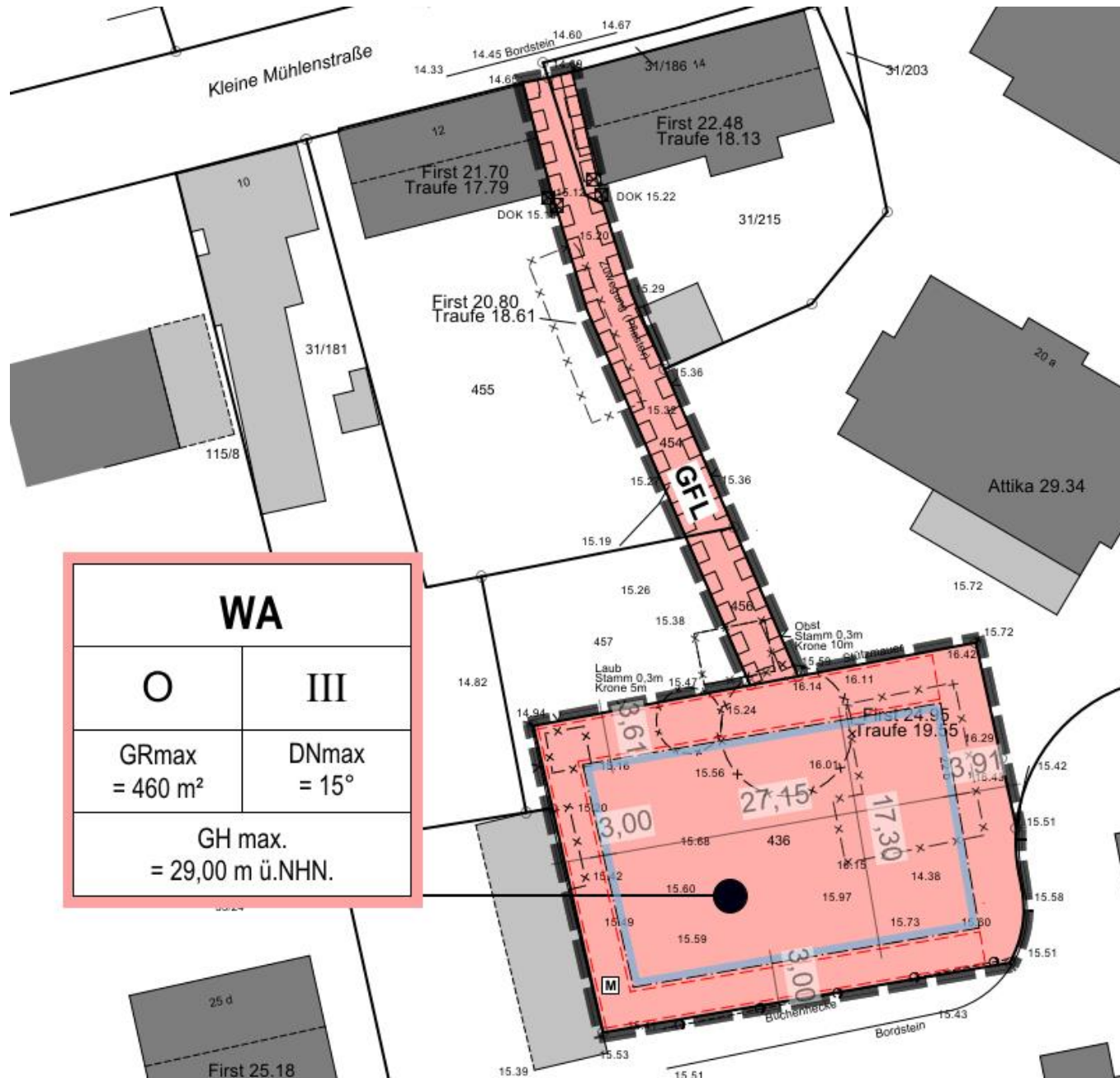
Eingegangene Stellungnahmen

Abwägung

Beschlussfassung



Quelle: Henrik Dietz Architekt



Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Nicht zulässig:
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Nur ausnahmsweise zulässig:
 - Läden
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Nicht störende Handwerksbetriebe
- Max. 3 Vollgeschosse
- Max. Grundfläche von 460m²
 - + 200m² für die Tiefgarage
- Max. Gebäudehöhe von 29,00m ü. NHN (ca. 13m über Geländeoberkante)
- Max. Dachneigung von 15°
- Terrassen, Balkone und Loggien einschließlich ihrer Dächer dürfen die südlichen Baugrenze überschreiten

Gestaltung

- Als **Fassadenmaterial** sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb, Beige, und Grau zulässig.
- Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig.
- Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- Als **Dacheindeckung** für Hauptgebäude sind nur nicht hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sowie Blecheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit sowie extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig.

Lageplan



Ansichten



A-02 Ansicht Osten 1:200



A-01 Ansicht Süden 1:200



A-03 Ansicht Nord 1:200



A-04 Ansicht West Neu 1:200

Eingegangene Stellungnahmen

- 46 TöBs wurden beteiligt
 - 22 Stellungnahmen eingegangen
 - 18x keine Bedenken oder Anregungen
 - 4x Änderungen in den Unterlagen
 - 5x Hinweise für den Bauantrag
- Keine privaten Stellungnahmen

Bauaufsicht

Stellungnahme (Auszug):

Durch die Zufahrtsfläche sind 2 Gebäude in Grenzbebauung entstanden (kleine Mühlenstraße 12 und 14), die öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen. In beiden Wänden sind Öffnungen vorhanden, die in einer **Grenzwand unzulässig** sind.

Abwägungsvorschlag:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen **bereits vor der Teilung nicht ganz eingehalten** werden konnten und sich an der Bestandssituation nichts ändern wird. Geplant ist, dass zukünftig die **Baulasten** für die Übernahme der Abstandsflächen auf der nun abgeteilten Zufahrt eingetragen werden.

➤ Änderungen in der Begründung

Vorbeugender Brandschutz

Stellungnahme (Auszug):

Die zukünftige verkehrliche Erschließung der bestehenden geplanten Gebäude im B-Plan nicht beschrieben. Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Bebauungsplan für Feuerlösch- u. Rettungsfahrzeuge muss gewährleistet sein

Abwägungsvorschlag:

Das geplante Mehrfamilienhaus kann über die Schillerstraße mit Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

- Änderungen in der Begründung

Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in SH

Stellungnahme (Auszug):

Die Planung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB entbindet nicht von der Beachtung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG.

Abwägungsvorschlag:

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG werden beachtet werden.

➤ Keine Änderungen

Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in SH

Stellungnahme (Auszug):

[...] verweist weiterhin auf den § 1a (2) BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Abwägungsvorschlag:

Da es sich bei diesem Vorhaben um die Nachverdichtung eines bereits bebautes Grundstückes im Innenbereich handelt, wird dem § 1a (2) BauGB Rechnung getragen.

➤ Keine Änderungen

Beschlussvorschlag (zusammengefasst)

1. Der OPLA stimmt dem vorliegenden Entwurf zu und bestimmt diesen zur Offenlegung (Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss). Die Begründung wird gebilligt.
2. Die Planunterlagen sind nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats in der Amtsverwaltung öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Schönberg, 19.03.2024

Fragen und Anregungen gerne an: info@b2k.de

B2K

Architekten | Stadtplaner

Kühle-Koerner PartG mbB

Schleiweg 10 | 24106 Kiel

Tel: (0431) 5967 46 -0 | Fax: -99