

Bürgerinformation
Über die Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 58
„Finnenhaussiedlung“
der Gemeinde Schönberg
30. März 2012



69 ~~50~~ Jahre
Finnenhaussiedlung

1
9
4
3



1
9
9
3

Schönberg



■ Straßenbild



Hans-Sachs-Straße



Fritz-Reuter-Straße

▪ Baulicher Bestand



- **Bilder aus der Siedlung**



Theodor-Körner-Straße



Theodor-Körner-Straße

- **Bilder aus der Siedlung**

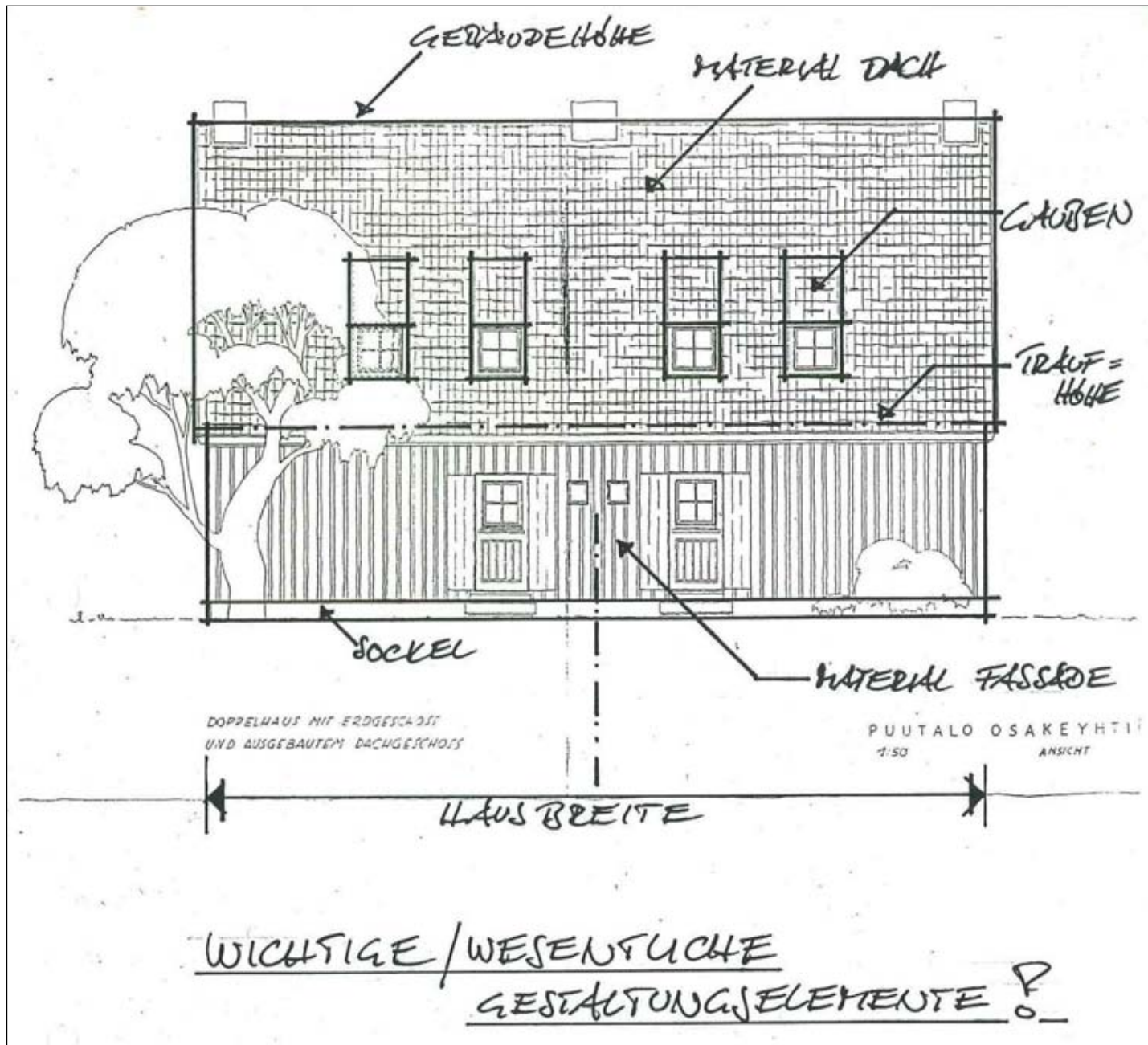


Günther-Prien-Straße

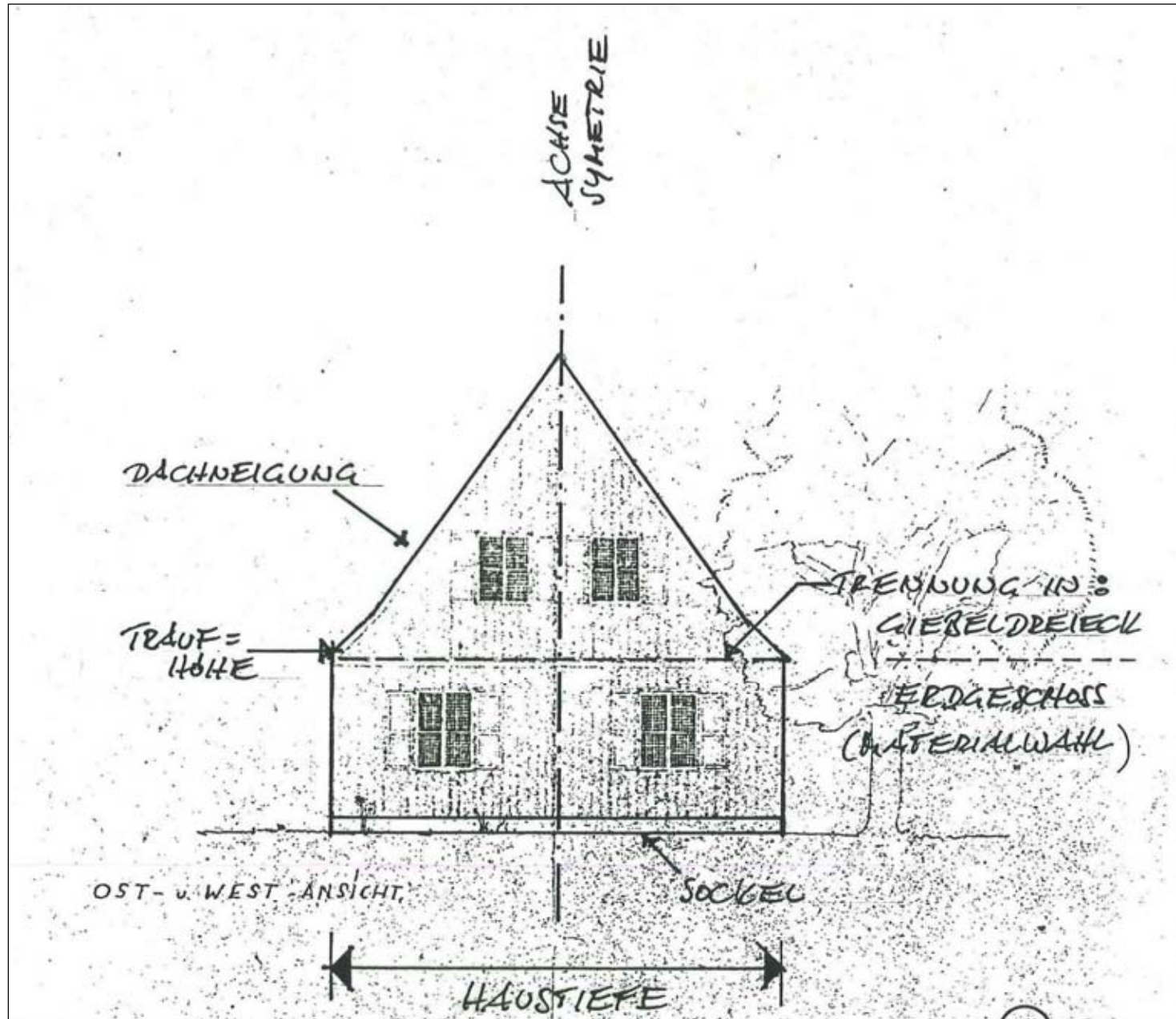


Klaus-Groth-Straße

- Gestaltungselemente

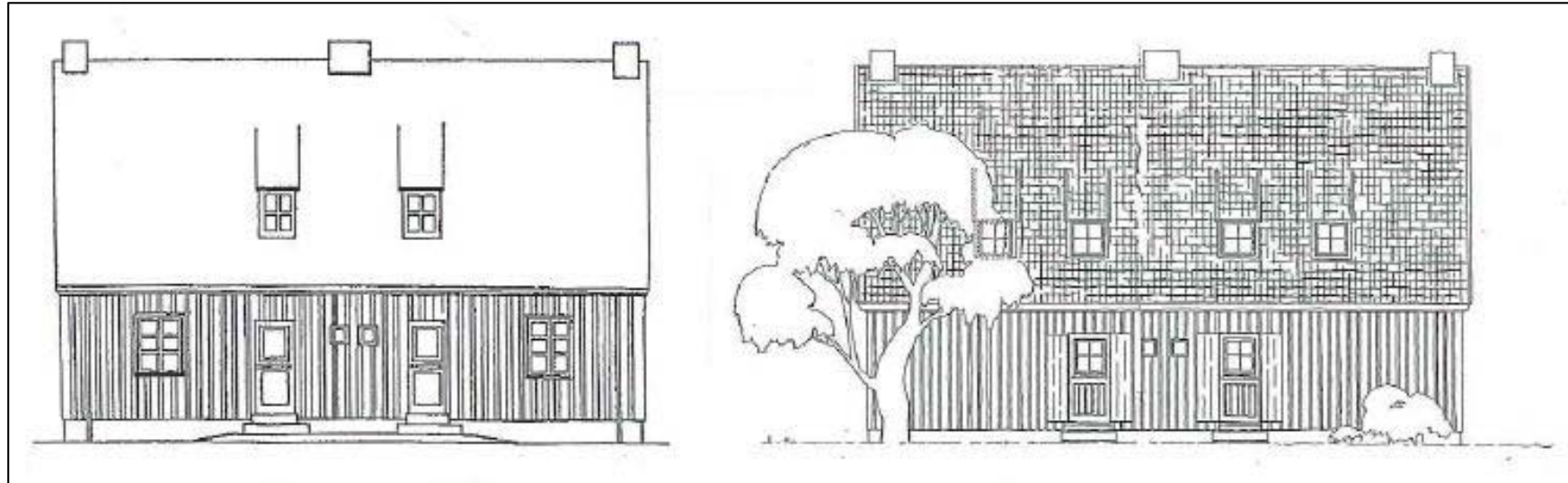


- Gestaltungselemente



▪ Haustypen

In der Schönberger Siedlung wurden nach derzeitigem Kenntnisstand für die Doppelhaus Bebauung die Typen „Lathi“ und „Helsinki“ verwendet. Sie unterscheiden sich nur gering durch z. B. die Anordnung der Fenster. Ursprünglich waren die Formate dieser Fenster je Haushälfte gleich sowie mit weißem Rahmen und Sprossen versehen.



Typ „Lathi“

Typ „Helsinki“



Typ „Kothka“

- Haustypen



Gorch-Fock-Str. 4 + 5

Wesentliche Merkmale der Architektur der eingeschossigen Doppelhäuser und zweigeschossigen Wohngebäude sind derzeit:

- Symmetrische Fassadengestaltung, Mittelachsen, Position der Hauseingänge, Hausbreiten
- Gebäudesockel deutlich erkennbar
- Holzfassade mit senkrechter Schalung
- Farbgebung
- Satteldächer mit einer etwa 50° Neigung bei den Doppelhäusern bzw. Walmdächer bei den zweigeschossigen Wohngebäuden mit einer Dachneigung von etwa 55°
- Geringer Dachüberstand
- Dacheindeckung mit gleichformatigen Pfannen
- Farbgebung der Dacheindeckung
- Durchlaufende Trauflinie (Schnittpunkt Außenseite Wand mit Oberkante Dachfläche)
- Schmale, abgeschleppte Dachgauben
- Anzahl der Gauben
- Gestalterisch abgesetztes Giebeldreieck
- Hauseingangsvorbauten
- Seitliche und rückwärtige Anbauten
- Holzbalkone auf Stützen auf der Gartenseite der zweigeschossigen Gebäude

Außerdem:

- Stellung von Garagen, Carports und Nebenanlagen auf dem Grundstück
- Einfriedung der Vorgärten

▪ Gebäudesockel

Die Ausbildung eines deutlich erkennbaren Gebäudesockels ist ein typisches Gestaltungsmerkmal. Die Ansichtsfläche variiert in der Höhe zwischen etwa 20 cm bis fast 50 cm über Gelände. Die Vorderseite besteht entweder aus Sichtbeton, Außenputz oder wie ursprünglich auch aus Verblendmauerwerk.



Günther-Prien-Str. 9



Theodor-Körner-Str. 2

▪ Fassadengestaltung

Senkrechte sogenannte „Boden-/Deckelschalung“ aus Holz. Die Fassadengestaltung der Originalgebäude war in zwei unterschiedlichen Brauntönen gehalten. Die vorderen Schalbretter sind ursprünglich in einem dunklen Brauntönen gestrichen, während die dahinterliegenden Bretter einen braunbeigen Farbton aufweisen.



Klaus-Groth-Str. 8 + 6



Klaus-Groth-Str. 17

In den vergangenen Jahrzehnten wurden die Holzfassaden zahlreicher Häuser bzw. Doppelhäuser auch mit anderen Farbtönen angestrichen, wobei der braune und dunkelrote Ton vorherrschend blieb.



Klaus-Groth-Str. 4 + 2



Gorch-Fock-Str. 4 + 5



Gorch-Fock-Str. 8 + 9

■ Fassadengestaltung

Wie bei den Doppelhäusern dominiert auch bei den zweigeschossigen Häusern (Typ „Kothka“) der dunkle Brauntönen bei der Fassadengestaltung. Die Farbgebung weist in der Zwischenzeit aber auch hellere Brauntöne und die Farbe Rot auf. Bei einigen Gebäuden wurde im Zuge von Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren die erneuerte oder aufgedoppelte Holzschalung sogar naturbelassen. Charakteristisch für die Gestaltung von Fensterrahmen und Türverkleidungen ist der weiße Farbton.



Theodor-Storm-Str. 1



Theodor-Storm-Str. 3



Fritz-Reuter-Str. 10



Günther-Prien-Str. 1

■ Fassadengestaltung

Ein typisches Merkmal der zweigeschossigen Finnenhäuser vom Typ „Kothka“ ist der ausschließlich auf der Gartenseite des Hauses vorgestellte Balkon.

Dem größten Zimmer im Obergeschoss ist ein auf zwei Stützen stehender Balkon in den Abmessungen von etwa 3,50 x 2,00 m (Breite x Tiefe) zugeordnet. Für das darunterliegende Geschoss bzw. die Wohnung wurden diese Flächen als Terrasse angelegt. Bei einigen Häusern wurde die Terrasse mittlerweile umbaut und als zusätzlicher Wohnraum genutzt.



Fritz-Reuter-Str. 10

Typ „Kothka“



Wilhelm-Busch-Str. 6

▪ Giebelfassade

Die seitlichen Giebelseiten der Hausfassaden der Doppelhäuser werden geprägt durch die Satteldachform, Gebäudemittelachse, die symmetrische Anordnung der Fenster im Erd- und Dachgeschoss.

Das Giebeldreieck ist gestalterisch abgesetzt durch eine waagerechte Leiste oder einem Versatz der senkrechten Holzschalung gegenüber der Schalung im EG.



Gorch-Fock-Str. 8



Gorch-Fock-Str. 8 + 9



Gorch-Fock-Str. 2 + 3



Gorch-Fock-Str. 3

▪ Fenstergestaltung

Durch spätere Umbauten wurde die Anordnung, das Format der Fenster, deren ursprüngliche Gliederung und die Farbgebung der Rahmen und Sprossen verändert. Unverändert geblieben ist allerdings, dass alle Fenster von Wandflächen umgeben sind. Hier spricht man somit von einer sogenannten „Lochfassade“.



Gorch-Fock-Str. 4 + 5



Gorch-Fock-Str. 8 + 9



Hans-Sachs-Str. 16 + 15



Hans-Sachs-Str. 6 + 5

▪ Dacheindeckung

Die Dacheindeckung erfolgte bei der Schönberger Siedlung ursprünglich ausschließlich mit Ziegelfannen in braunem Farbton. Beide Doppelhaushälften waren selbstverständlich in Material und Farbgebung identisch. Dementsprechend bestimmte das einheitliche Aussehen der Einzelhäuser in hohem Maße das städtebauliche Erscheinungsbild der gesamten Siedlung. Dieses gilt sowohl für die Gebiete mit Doppelhäusern, wie auch für die mit zweigeschossigen Gebäuden.

Als Folge von späteren Sanierungsmaßnahmen wurde die Farbe der Dachpfannen häufig um den Farbton Anthrazit ergänzt. In jüngster Vergangenheit wurden weitere Farbtöne verwendet, die das Farbspektrum erweiterten. Insgesamt ist die Gestaltung der Dachlandschaft ein sehr wichtiges Merkmal für das Ortsbild.



Günther-Prien-Str. 38 + 36



Günther-Prien-Str. 26



Günther-Prien-Str. 15 + 17



Gorch-Fock-Str. 2 + 3



Gorch-Fock-Str. 4 + 5



Hans-Sachs-Str. 2 + 1

- Dacheindeckung



Kuhlenkamp 5



Kuhlenkamp 1

▪ Dachüberstand und Trauflinie

Die Dachüberstände bei den Doppelhäusern allseits mit etwa 30 cm sehr gering.



Günther-Prien-Str. 10



Günther-Prien-Str. 42

Die Trauflinie (Schnittpunkt der Oberfläche von Außenwand mit Dachfläche) ist an den beiden Längsseiten der Gebäude durchlaufend. Sie wird bei den Häusern, die nahezu dem ursprünglichen Erscheinungsbild entsprechen, nicht durchbrochen durch z. B. Eingangsüberdachungen.



Günther-Prien-Str. 10



Theodor-Storm-Str. 1

▪ Dachgauben

Die schmalen, abgeschleppten und auf eine gleiche Höhe ausgerichteten Dachgauben sind ein weiteres typisches Gestaltungsmerkmal der Finnenhäuser. Außerdem bestimmen sie das Straßenbild entscheidend mit. Je nach ursprünglichem Haustyp wurden je Haushälfte ein oder zwei Gauben ausgebaut. Die Anzahl ist bei jeder Haushälfte absolut identisch.



Klaus-Groth-Straße



Klaus-Groth-Str. 8 + 6



Gorch-Fock-Str. 4 + 5

▪ Dachgauben

Die schmalen, abgeschleppten Dachgauben sind auch wichtige Gestaltungsmerkmale der zweigeschossigen Finnerhäuser. Je Gebäudeseite wurde eine Gaube errichtet, die sich aus der Fläche des Walmdaches entwickelt. Ähnlich wie bei den eingeschossigen Doppelhäusern wurden bei einigen zweigeschossigen Häusern in jüngster Zeit die Dachgauben in Größe und Aussehen ebenfalls verändert.



Fritz-Reuter-Straße

▪ Hauseingangsvorbauten

Die untere Kante des Satteldaches verläuft in gerader, ungebrochener Linie über die gesamte Hausbreite. Eingangsvorbauten waren im Original nicht vorhanden.



Gorch-Fock-Str. 4 + 5



Günther-Prien-Str. 26 + 24

Im Laufe der vergangenen Jahrzehnte veränderte sich das Bild der Hauseingangsseite zunehmend durch den Bau von mittlerweile zahlreichen Eingangsvorbauten unterschiedlichster Art, wobei die Vorbauten eines Doppelhauses fast immer unterschiedlich und sehr individuell ausgeführt wurden. In einigen Fällen wurde die Dachfläche miteinbezogen und die Überdachung unterbrach folglich die bisher ungebrochen durchlaufende Trauflinie bzw. untere Kante des Daches.



Hans-Sachs-Str. 16 + 15



Klaus-Groth-Str. 12 + 10

▪ Hauseingangsvorbauten



Gorch-Fock-Str. 8 + 9



Theodor-Körner-Str. 31



Hermann-Löns-Weg 5 + 7



Hermann-Löns-Weg 13



Klaus-Groth-Str. 5 + 7



Klaus-Groth-Str. 1 + 3

▪ Hauseingangsvorbauten

Bei der Errichtung der zweigeschossigen Wohnhäuser wurden keine Eingangsvorbauten oder -überdachungen vorgesehen. In den nachfolgenden Jahren wurden bei einigen Häusern jedoch Eingangsüberdachungen errichtet.



Kuhlenkamp 7



Kuhlenkamp 1

▪ Seitliche und rückwärtige Anbauten

Aufgrund fehlender bauplanungsrechtlicher Regelungen – die Bebauung erfolgte nach den Bestimmungen des § 34 BauGB – erfolgten die Erweiterungsbauten häufig u. a. nach den individuellen Ansprüchen, Bedürfnissen, Architekturempfinden und Zeitgeschmack. Die bisherige Bestandsaufnahme ergab, dass Anbauten zugunsten von Wohnflächen aber auch Garagen, Carports oder Nebenanlagen weitestgehend bis auf wenige Ausnahmen ab der hinteren Bauflucht der Hauptgebäude errichtet wurden und dadurch die Vorgärten so gut wie bebauungsfrei blieben.



Theodor-Körner-Str. 3 + 5



Theodor-Körner-Str. 1 + 3



Hans-Sachs-Str. 1



Hans-Sachs-Str. 13

▪ Seitliche und rückwärtige Anbauten

Bei den zweigeschossigen Finnenhäusern, auch Hochhäuser genannt, ist die Wohnfläche durch An- bzw. Umbauten im Gegensatz zu den Doppelhäusern nur bei einer geringen Anzahl von Häusern erweitert worden.

Meistens handelt es sich dabei um eine Umgestaltung der bisherigen Balkone auf der Gartenseite der Gebäude, Anbau von Wintergärten oder um zweigeschossige Anbauten, die bis in das Dachgeschoss reichen können an der Gebäudemittelachse.



Kuhlenkamp 2 c



Kuhlenkamp 3 + 1 - Gartenseite



Fritz-Reuter-Str. 8



Theodor-Storm-Str. 5

▪ Stellung von Garagen und Carports

In den vergangenen Jahrzehnten ist der Flächenbedarf für Anlagen zum Abstellen von Fahrzeugen überdacht oder nicht überdacht, sowie auch für unterschiedliche Arten von Nebenanlagen enorm gestiegen. Zwangsläufig führte dieses zu Veränderungen und letztlich auch des Erscheinungsbildes der Siedlung. Beeinflusst wurde dieses Bild natürlich auch durch die Lage der Grundstücke im Gebiet und vor allen Dingen durch die zur Verfügung stehende Breite der Grundstücke.



Hans-Sachs-Str. 15 + 14



Klaus-Groth-Str. 8



Klaus-Groth-Str. 6



Theodor-Körner-Str. 27



Klaus-Groth-Str. 12 + 10



Klaus-Groth-Str. 16 + 14

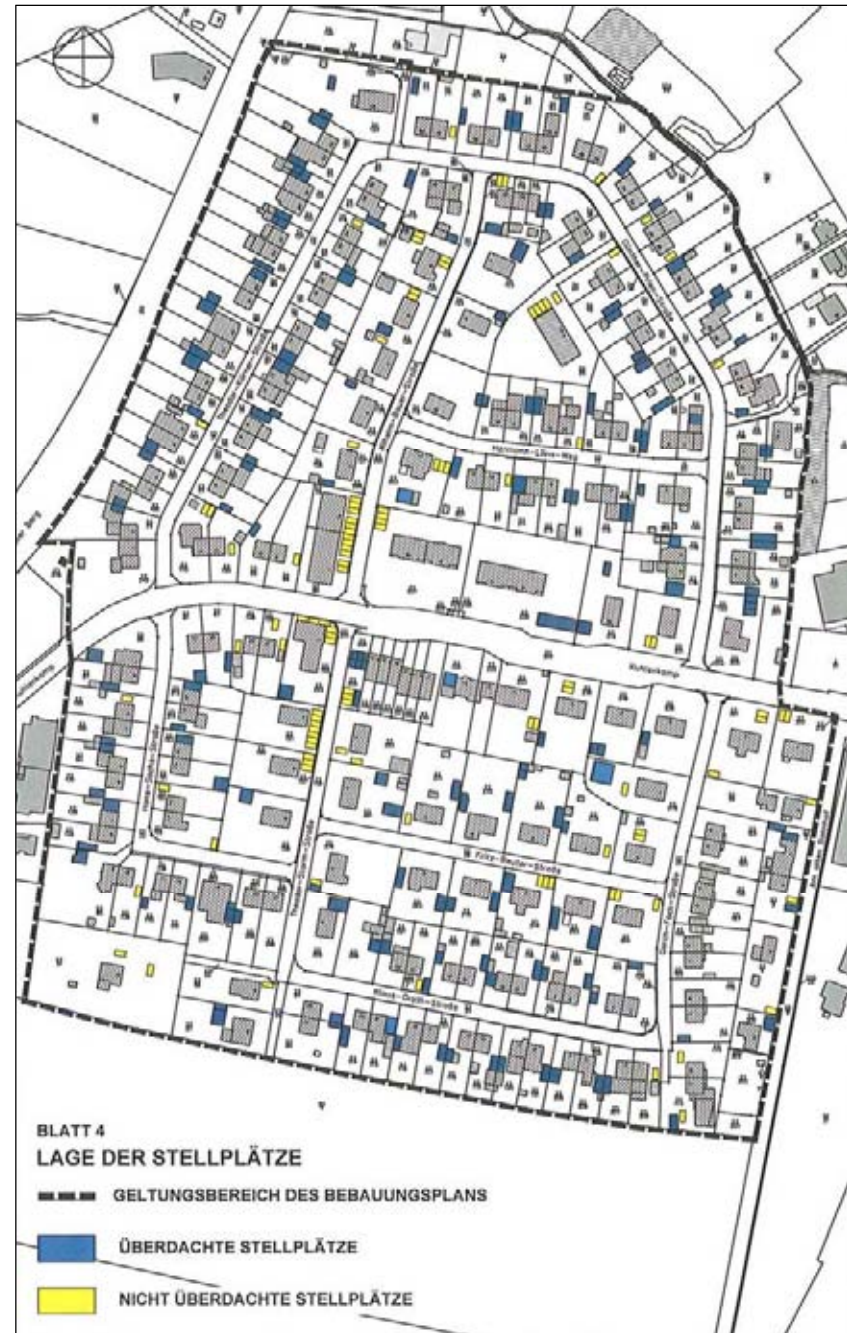
▪ Stellung von Garagen und Carports



Kuhlenkamp 9



Fritz-Reuter-Str. 10



▪ Einfriedung der Vorgärten

Die Grundstücke waren ursprünglich straßenseitig mit einer lebenden Hecke (Liguster) eingefasst. Die dicht wachsenden Hecken konnten in ihrer Ansichtsfläche und Höhe akkurat beschnitten werden. Im Laufe der Zeit wurden die Hecken teilweise mit Lattenzäunen kombiniert oder gänzlich durch diese ersetzt. Die nachfolgenden Fotos dokumentieren eine Vielzahl von zwischenzeitlich vorhandenen Einfriedungen.



Kuhlenkamp 10 + 8



Hans-Sachs-Str. 16 + 15



Klaus-Groth-Str. 12 + 10



Hans-Sachs-Str. 2 + 1



Hans-Sachs-Str. 4 + 3



Günther-Prien-Straße

▪ Einfriedung der Vorgärten



Fritz-Reuter-Str. 4



Fritz-Reuter-Str. 10



Wilhelm-Busch-Str. 6



Fritz-Reuter-Str. 5

■ Was kann der Bebauungsplan bewirken?

Ein **BEBAUUNGSPLAN** setzt als gemeindliche Satzung die künftige Entwicklung des Plangebietes rechtsverbindlich fest, . . .

. . . so dass Bauvorhaben künftig umgesetzt werden dürfen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen erfolgen in zeichnerischer (Planzeichnung) und textlicher Art (Textteil).

Durch den Bebauungsplan werden „Baurechte“ geschaffen.

Der Bebauungsplan ist seinem Wesen nach eine Angebotsplanung, der einen rechtlich verbindlichen Rahmen festlegt. Er bewirkt somit eine **Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung**. Die konkrete Realisierung der dadurch möglichen Vorhaben muss im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes in der Regel durch Dritte, also durch die Bauherren oder Investoren sowie deren beauftragte Architekten, erfolgen. Die Möglichkeit für die Gemeinde, auf die Umsetzung im Rahmen dieser Angebotsplanung Einfluss zu nehmen, sind dabei beschränkt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzen die Regelungen und Kriterien des § 34 BauGB.

- **Typisches Finnerhaus**



- Ohne die steuernden Regelungen eines Bebauungsplanes erfolgt die Errichtung von Neubauten und Erweiterungen sowie auch Sanierungen nach den Kriterien des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)



- Ohne die steuernden Regelungen eines Bebauungsplanes erfolgt die Errichtung von Neubauten und Erweiterungen sowie auch Sanierungen nach den Kriterien des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)



Mögliche **PLANINHALTE** sind u. a.

- **Festsetzungen zur Art der Nutzung,**
wie z. B. Wohngebiete
Zulässige Nutzungen wären u. a.
 - Wohngebäude
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden
 - nicht störende Handwerks- u. Gewerbebetriebe
 - soziale oder gesundheitliche Einrichtungen

Die Nutzungsarten können festgesetzt werden als allgemein oder ausnahmsweise zulässig oder sie könnten auch gänzlich ausgeschlossen werden.

A. Bauplanungsrecht

Vorwiegende Rechtsgrundlage BauGB und BauNVO

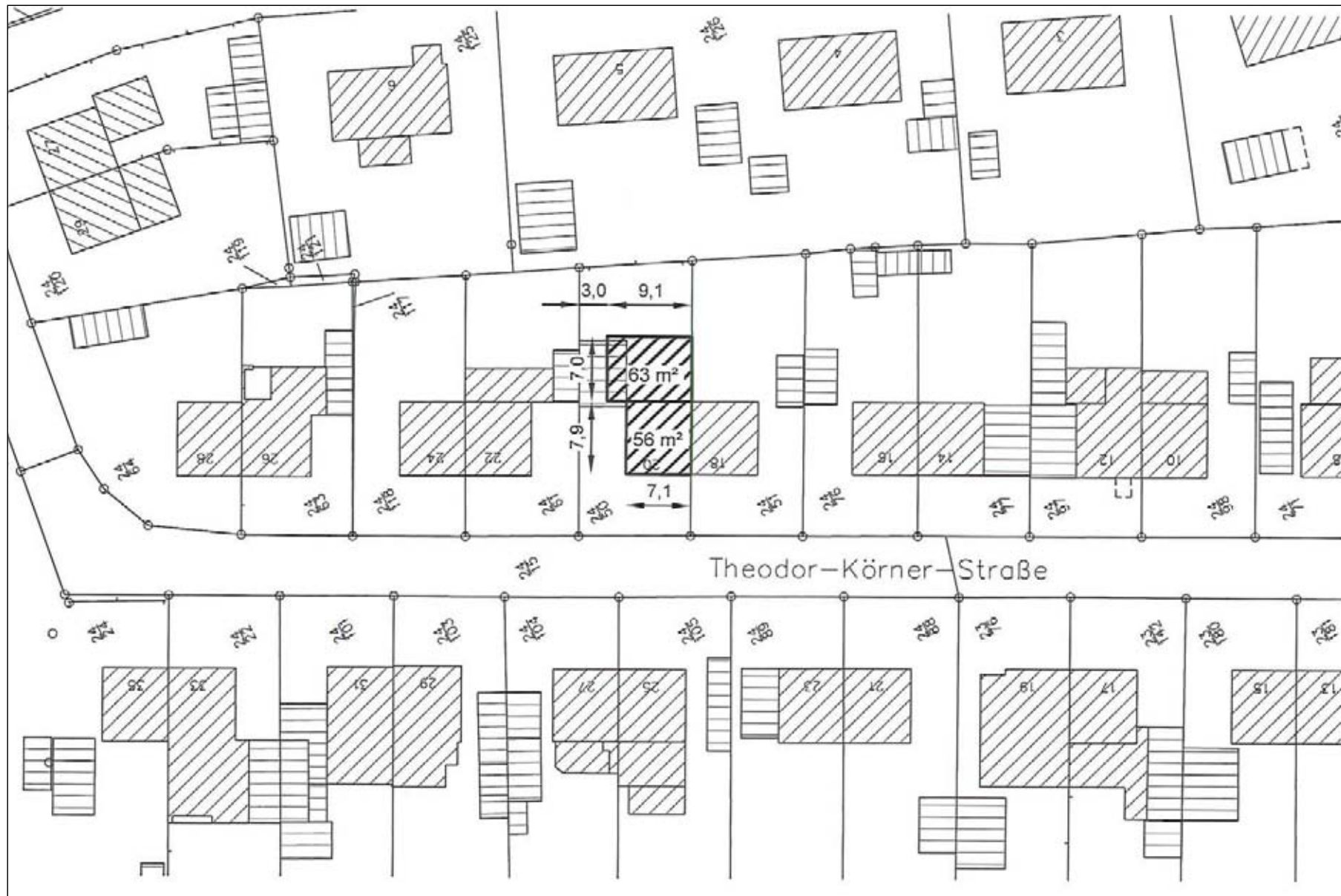
- **Festsetzungen zum Maß der Nutzung,**
wie z. B.
 - maximale Größe der Gebäudegrundflächen einschl. Erweiterungsbauten
 - Gebäudehöhen
 - Geschossigkeit
- **Festsetzungen zum Gebäudestandort,**
wie z. B. für
 - Wohngebäude einschl. Erweiterungen
 - Garagen, Carports, Nebenanlagen
- **Festsetzungen zur Bauweise,**
je nach vorhandener Lage im Baugebiet
wie z. B.
 - Einzelhaus
 - Doppelhaus
 - Reihenhaushaus etc.

B. Örtliche Bauvorschriften

Vorwiegende Rechtsgrundlage LBO

- **Festsetzungen zur äußeren Gestaltung**
von Gebäuden
wie z. B.
 - Material und Farben von Fassaden und Dachflächen
 - Dachformen und Dachneigungen

- Möglichkeit der baulichen Erweiterung



▪ Weiteres Aufstellungsverfahren

- Beratung über die Ergebnisse der heutigen Einwohnerversammlung
- Ausarbeitung des Planentwurfs und Beratung im Fachausschuss
- Bürgerinformation gemäß § 3 (1) BauGB
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB
- Auswertung und Beratung der vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen im Fachausschuss und abschließend in der Gemeindevertretung
- Satzungsbeschluss

Alle Beratungen in den Fachausschüssen und der Gemeindevertretung sind öffentlich.

**Vielen Dank
Für Ihre Geduld
Und
Aufmerksamkeit**

