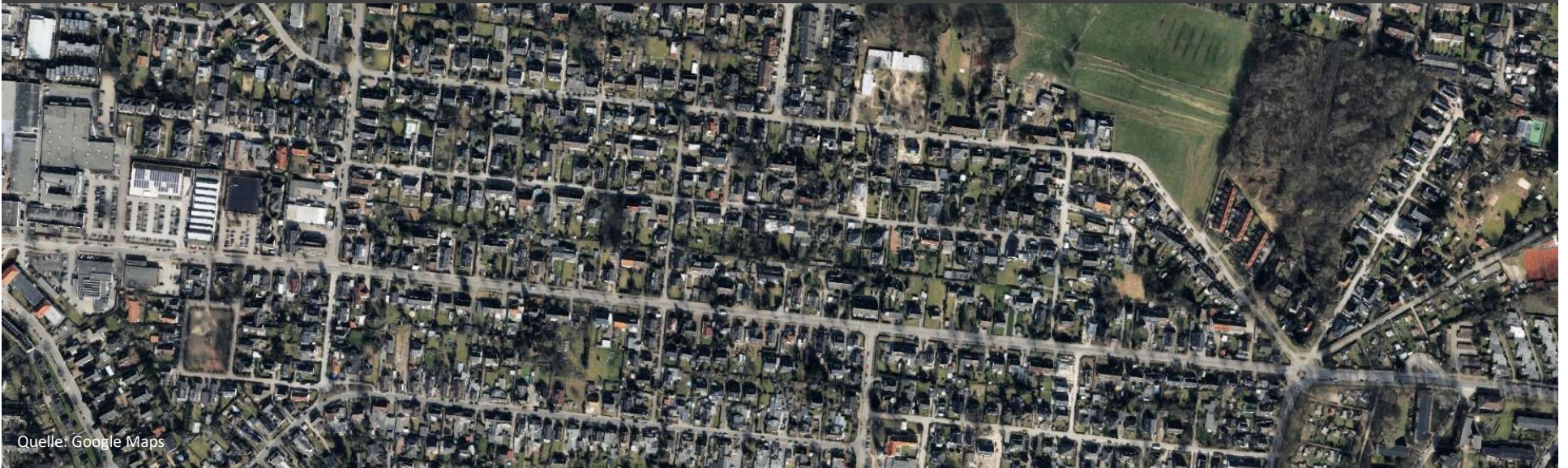


# **BEBAUUNGSPLAN NR. 87 „FRIEDRICH-EBERT-ALLEE / MITTELSTRASSE“**

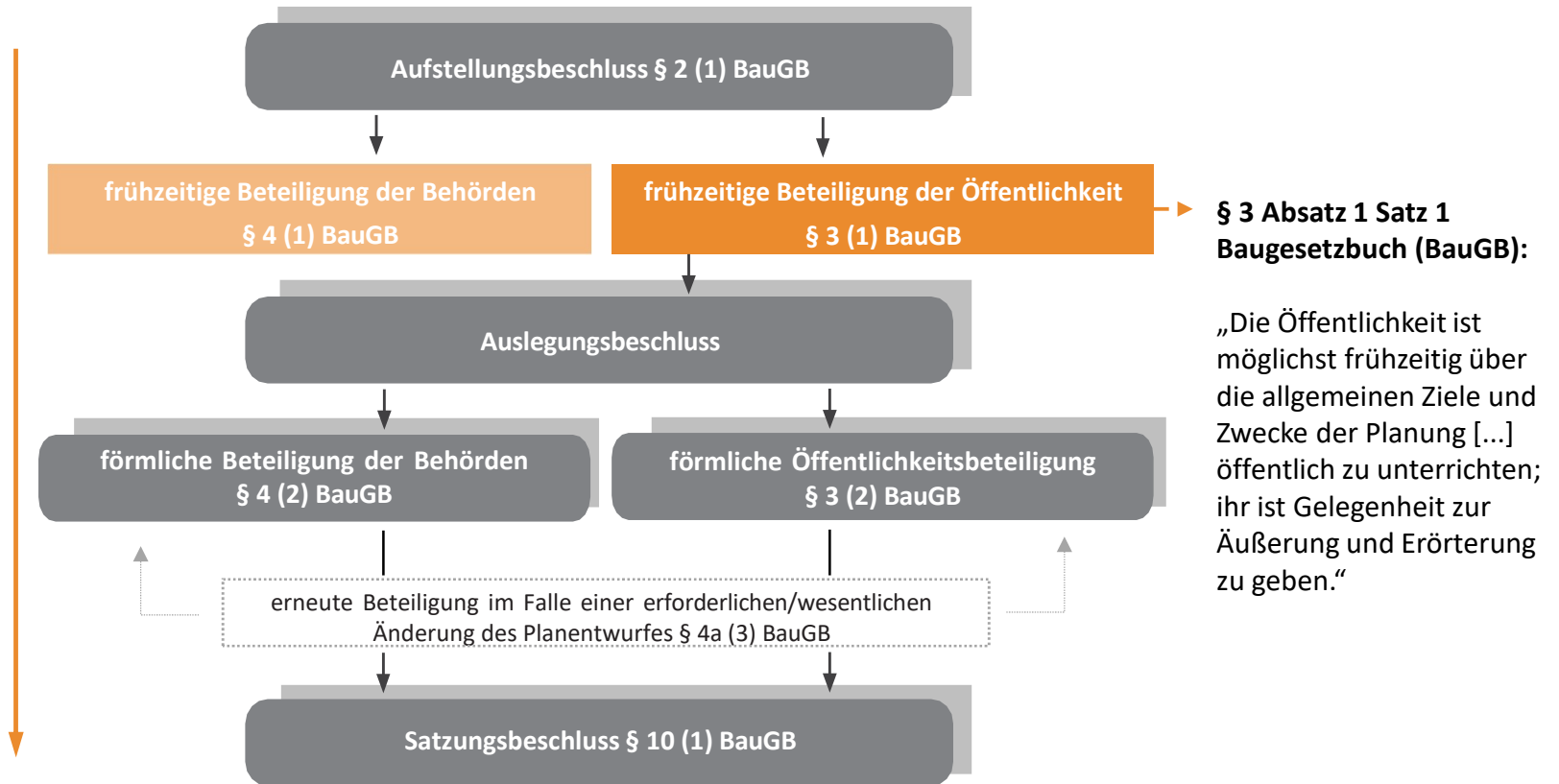
Stadt Schenefeld | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | 04.03.2026



# GLIEDERUNG

1. VERFAHRENSSTAND
2. PLANGEBIET
3. ANLASS & ZIEL DER PLANUNG
4. BESTANDSANALYSE
5. VORENTWURF B-PLAN NR. 87
6. FRAGEN & DISKUSSION

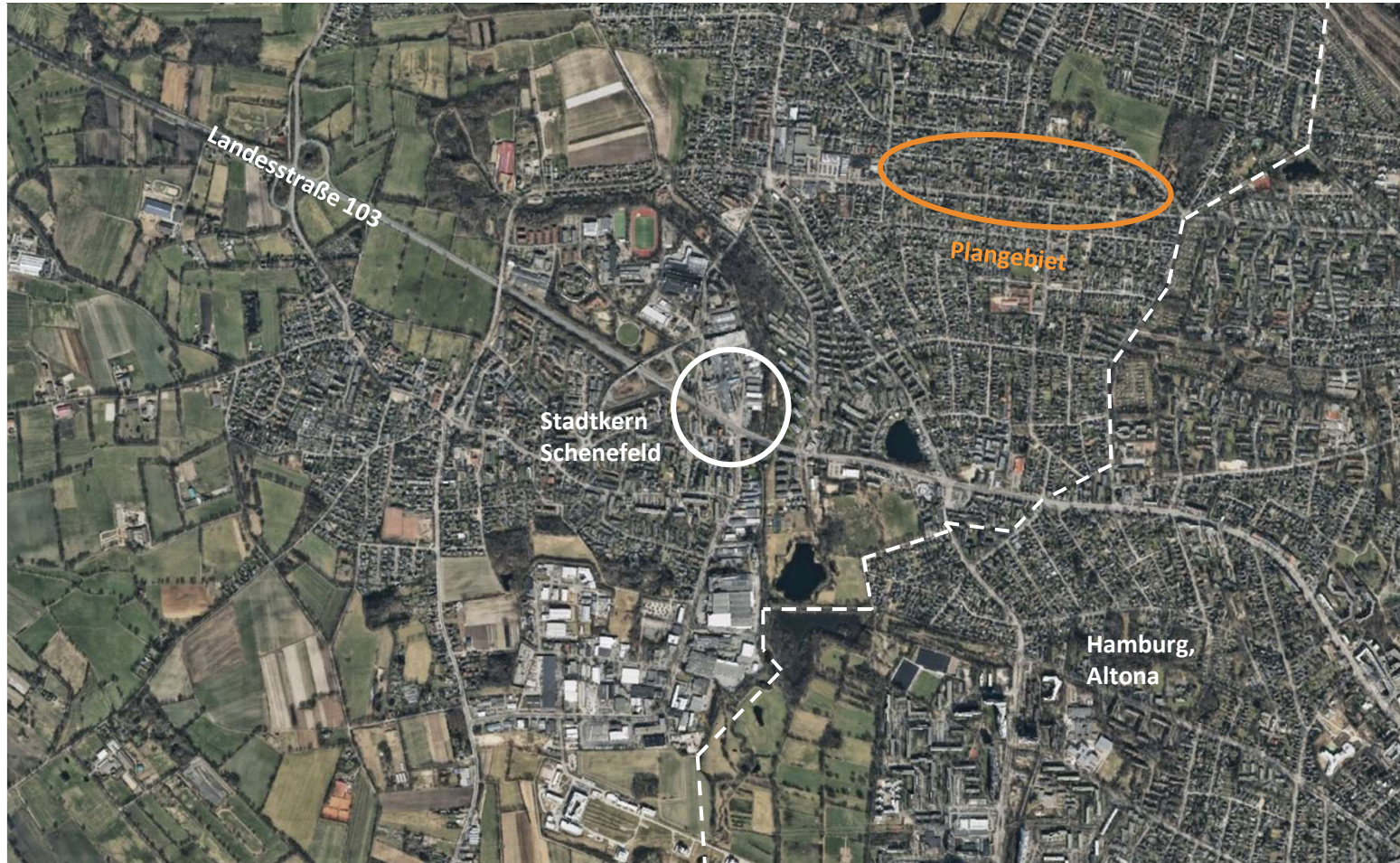
# VERFAHRENSSTAND





# PLANGEBIET

- Lage im Stadtgebiet -

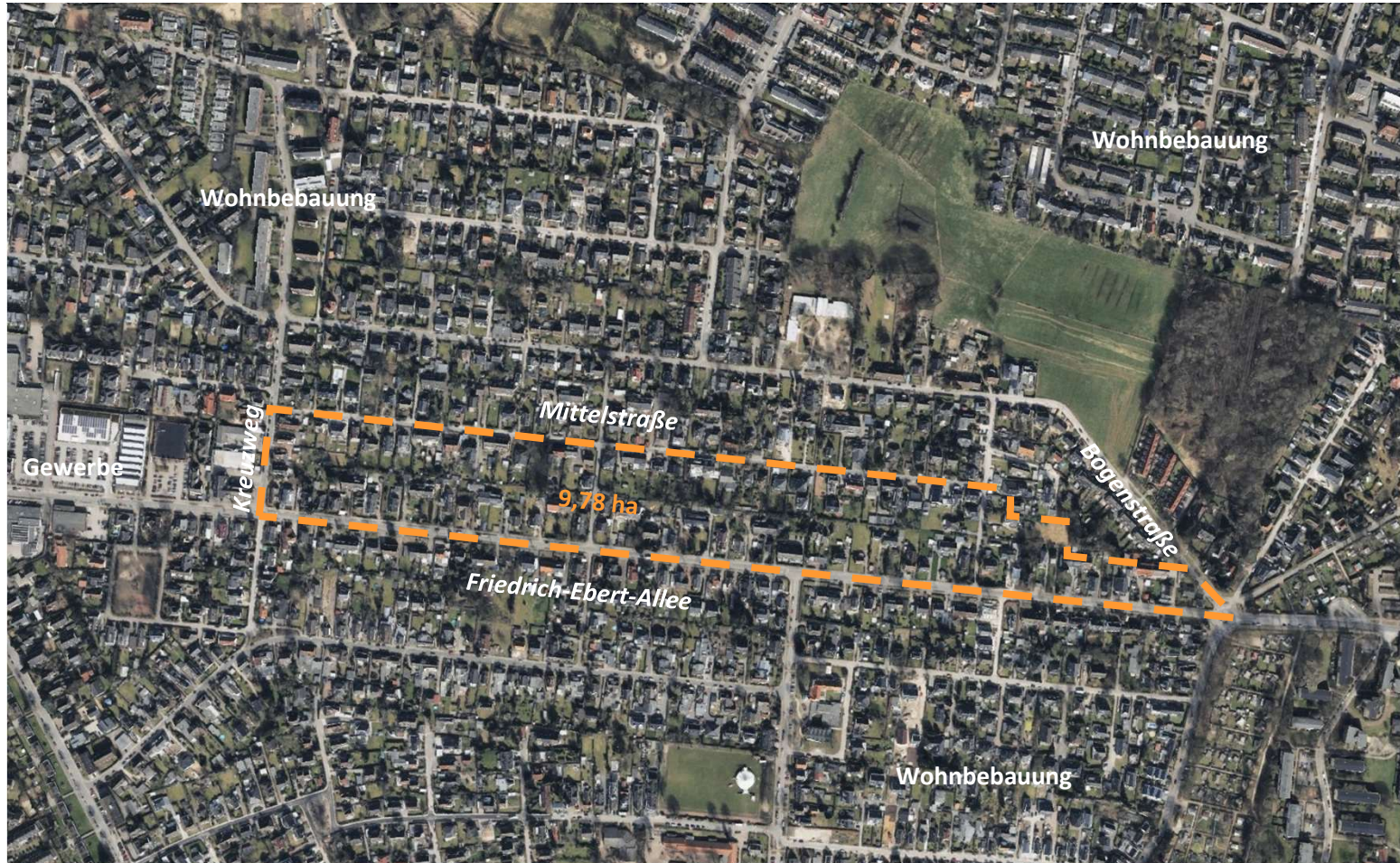


Quelle: Google Maps



# PLANGEBIET

- Geltungsbereich im Luftbild -



Quelle: Google Maps

# ANLASS & ZIEL DER PLANUNG



## PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGE

Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich bisher nach § 34 BauGB; > Gefahr: Fehlentwicklungen sowie negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes



## WOHNSTANDORT

Erhalt & Weiterentwicklung der im Stadtgefüge Schenefelds wichtigen Funktion als Wohnstandort



## GEBIETSCHARAKTER

Ziel des Erhalts & der planungsrechtlichen Sicherung des Gebietscharakters im Quartier



## NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE

Gewährleistung einer maßvollen & ortsbildverträglichen Nachverdichtung aufgrund der teilweise geringen Intensität der baulichen Grundstücksausnutzung



## NACHHALTIGKEIT

Verringerung der Inanspruchnahme neuer Flächen durch Aktivierung bereits bestehender Siedlungsbereiche



# BESTANDSANALYSE



**Sicherung des  
Gebietscharakters  
unter  
Berücksichtigung  
der Heterogenität**

**vs.**

**Ziel der städtebaulichen  
Ordnung**

**vs.**

**behutsame  
Nachverdichtung**



# VORENTWURF B-PAN NR. 87

- Geltungsbereich -



- Größe des Plangebietes: ca. 9,78 ha
- Gegenwärtige Nutzung: hauptsächlich Wohnen, ergänzt durch vereinzelte gewerbliche Nutzungen (u.a. Physiotherapiepraxis, Heizungsbaubetrieb, Anwaltsbüro sowie Ferienwohnungen)



# VORENTWURF B-PLAN NR. 87

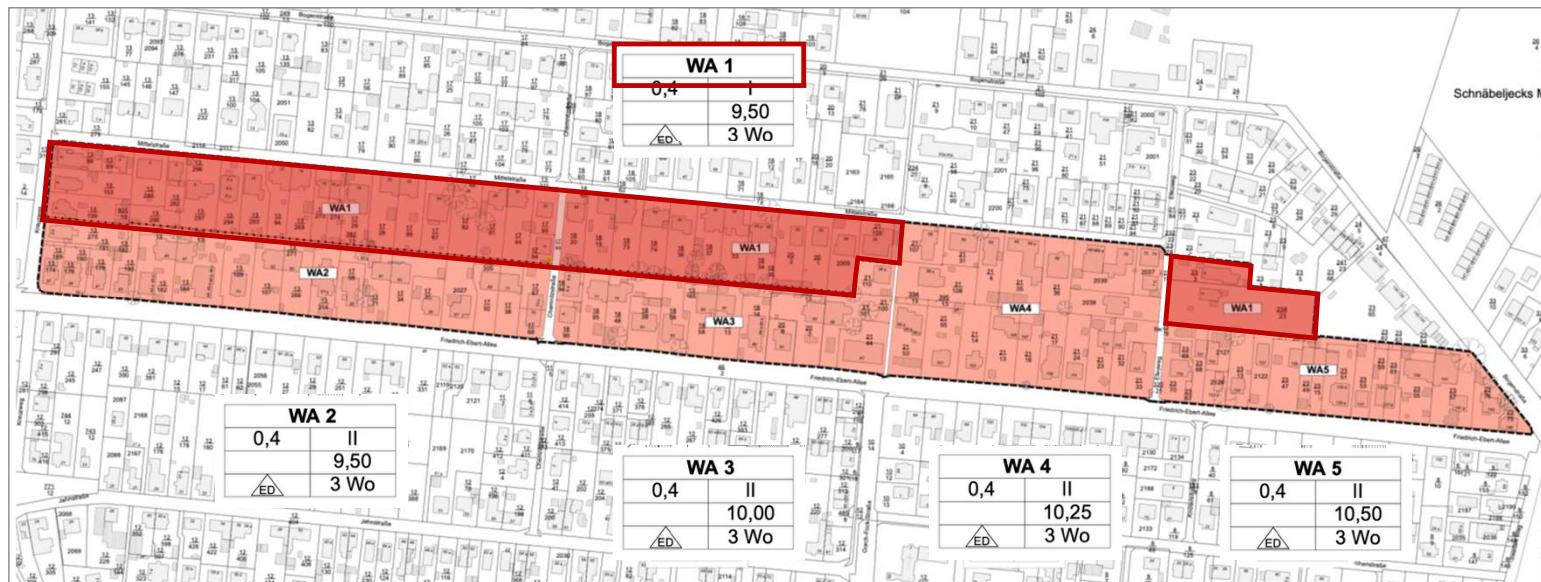
- Art der baulichen Nutzung -



- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO
- Unterteilung in Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 aufgrund unterschiedlicher Strukturen in der Bestandsbebauung
- Unzulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen

# VORENTWURF B-PLAN NR. 87

- Art der baulichen Nutzung -



- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO
- Unterteilung in Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 aufgrund unterschiedlicher Strukturen in der Bestandsbebauung
- Unzulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen



# VORENTWURF B-PLAN NR. 87

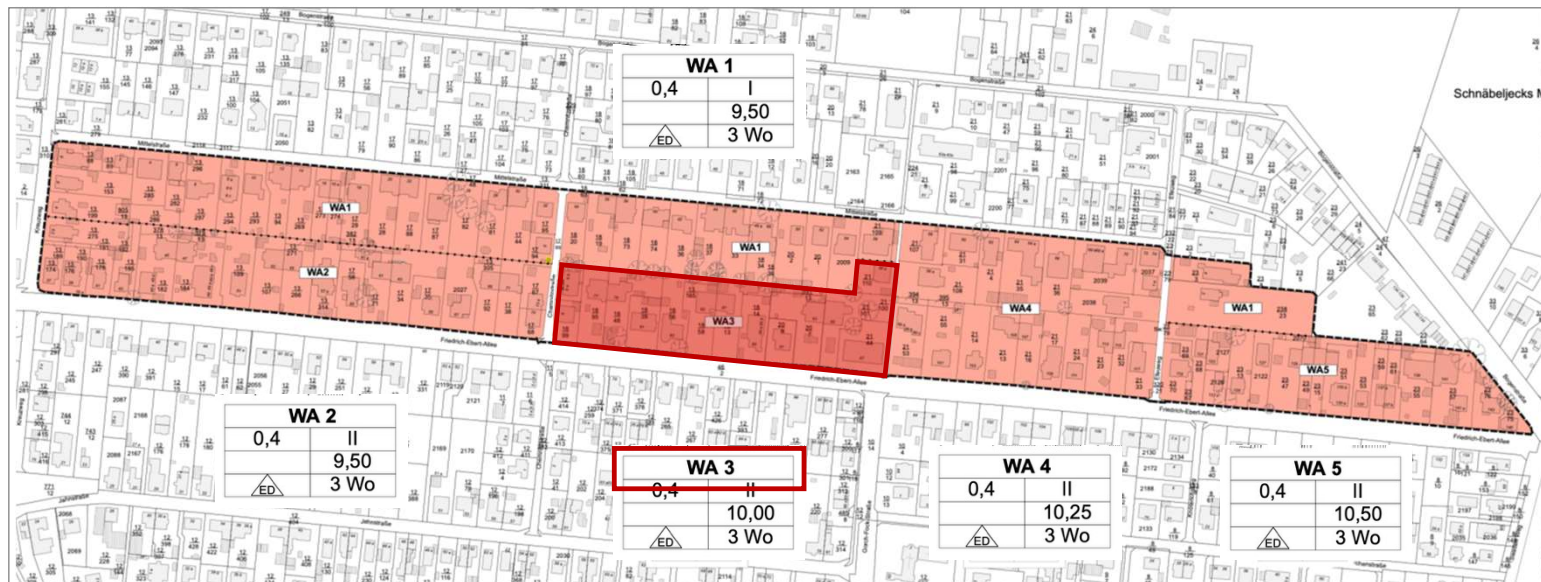
- Art der baulichen Nutzung -



- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO
- Unterteilung in Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 aufgrund unterschiedlicher Strukturen in der Bestandsbebauung
- Unzulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen

# VORENTWURF B-PLAN NR. 87

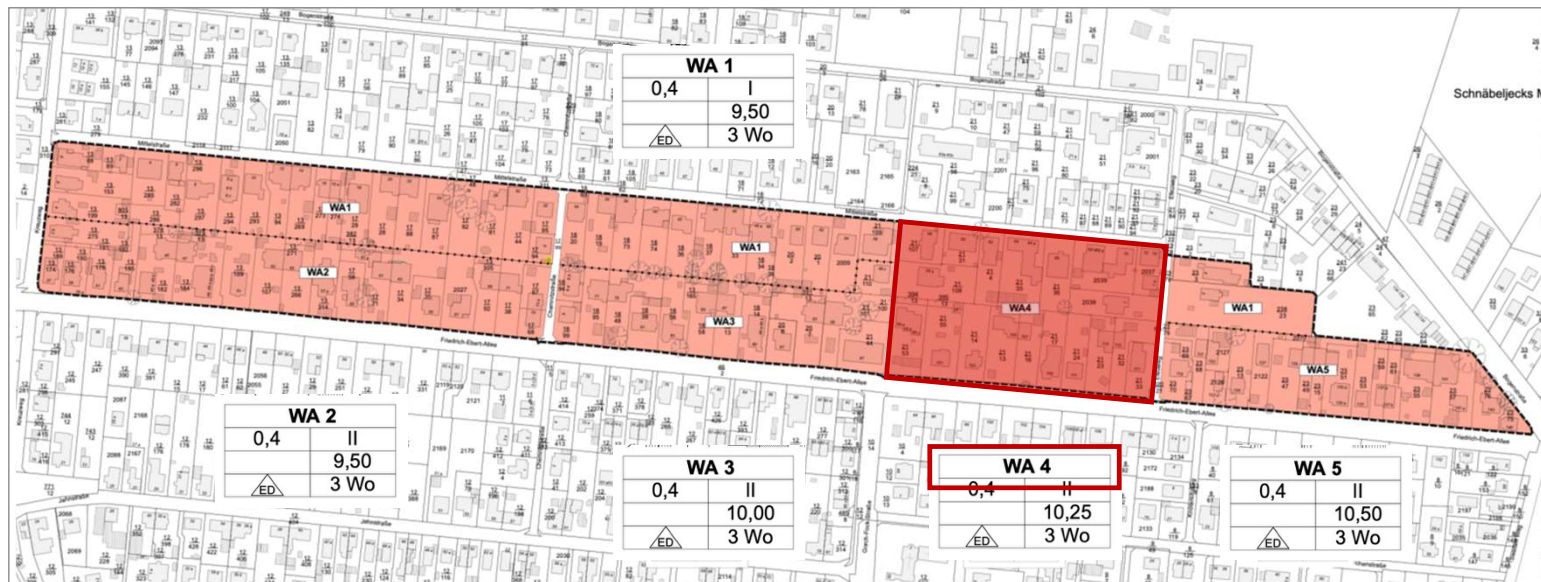
- Art der baulichen Nutzung -



- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO
- Unterteilung in Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 aufgrund unterschiedlicher Strukturen in der Bestandsbebauung
- Unzulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen

# VORENTWURF B-PLAN NR. 87

- Art der baulichen Nutzung -



- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO
- Unterteilung in Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 aufgrund unterschiedlicher Strukturen in der Bestandsbebauung
- Unzulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen



# VORENTWURF B-PLAN NR. 87

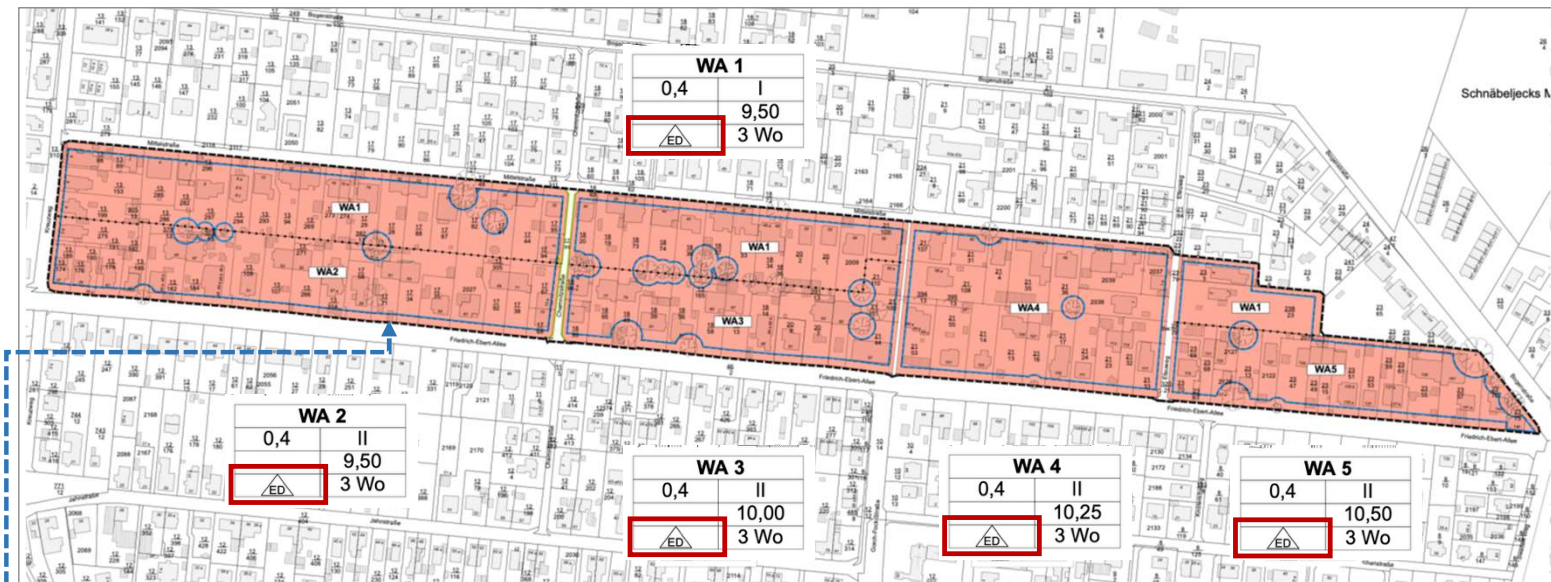
- Art der baulichen Nutzung -



- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO
- Unterteilung in Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 aufgrund unterschiedlicher Strukturen in der Bestandsbebauung
- Unzulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen

# VORENTWURF B-PLAN NR. 87

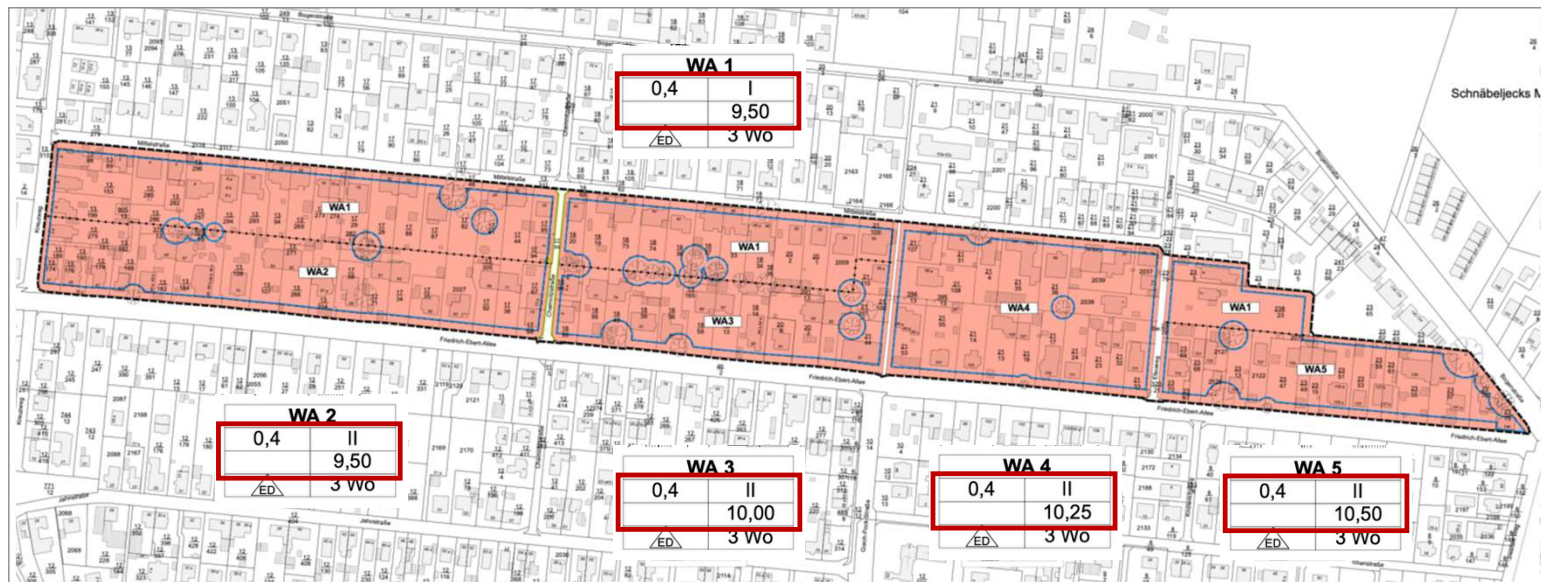
- Überbaubare Grundstücksflächen & Bauweise -



- Nahezu vollständige Ausweisung der Wohngebiete als überbaubare Fläche
- Baugrenze 3–5 m Abstand zur Hauptstraße + Abstand von 3,5 m zu festgesetzten Bäumen
- Abweichende Bauweise (a) in Form einer offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung von max. 15 m
- Festsetzung von nur Einzel- und Doppelhäusern (ED) als Bauform
- Unzulässigkeit von Nebenanlagen in Form von eigenständigen Gebäuden untergeordneter Art auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

# VORENTWURF B-PLAN NR. 87

- Maß der baulichen Nutzung -

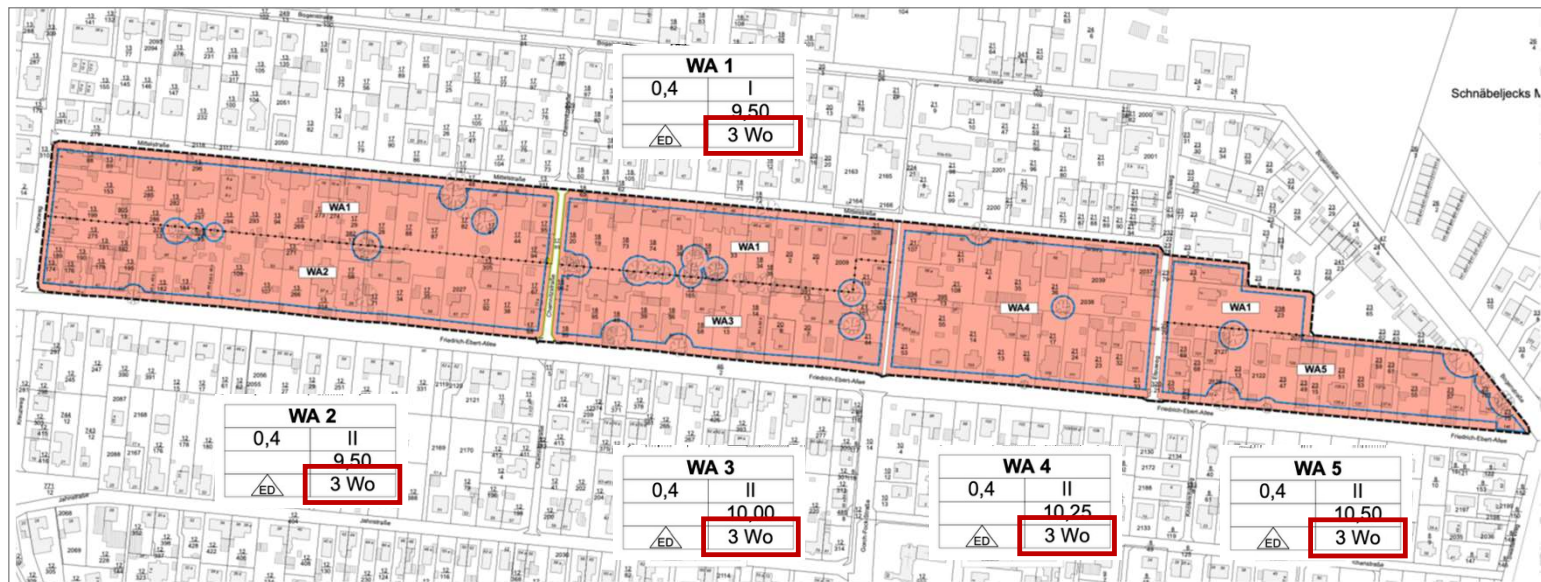


- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4; für Zuwegungen und Nebenanlagen Überschreitung bis 0,6 zulässig
- Anzahl von einem Vollgeschoss (WA1) bzw. zwei Vollgeschossen (WA2 bis 5) als Höchstmaß
- Zulässige Gebäudehöhe je nach allgemeinem Wohngebiet: 9,5 m / 10,0 m / 10,25 / 10,5 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße
- Mindestgröße Baugrundstücke: 500 m<sup>2</sup>



# VORENTWURF B-PLAN NR. 87

- Wohneinheiten -



- Festsetzung von maximal drei Wohneinheiten je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, um die Errichtung größerer Mehrfamilienhäuser und eine übermäßige Nachverdichtung auszuschließen

# VORENTWURF B-PLAN NR. 87

## - Bestandsichernde Festsetzungen -

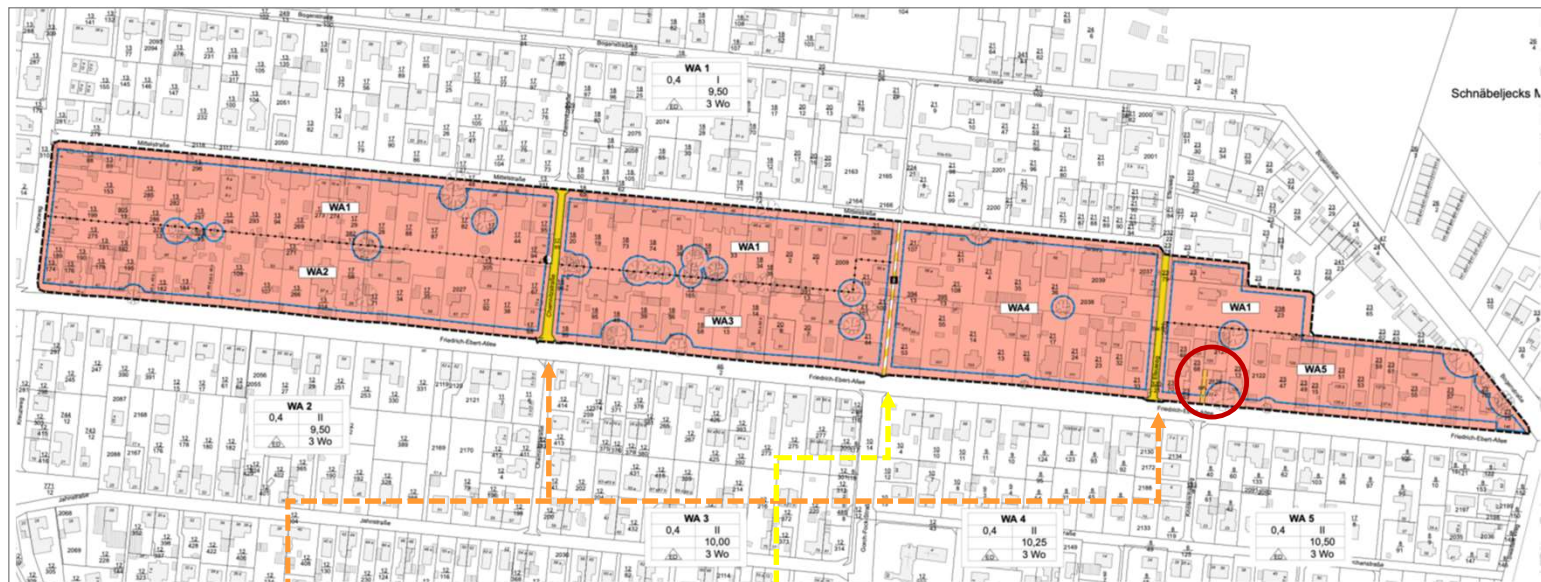
- Bestandssichernde Festsetzungen zum Schutz rechtmäßig errichteter Gebäude und zur Vermeidung unbegründeter Rückbaupflichten
- Die Zulässigkeit von Anpassungen am Bestand zur zeitgemäßen Nutzung und Weiterentwicklung ohne zusätzliche Flächenversiegelung (bzw. bis zur Ausschöpfung der festgesetzten Versiegelung)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>5. Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 10 sowie 16 Abs. 6 BauNVO)</b></p> <p>5.1 Änderungen sowie Nutzungsänderungen und Erneuerungen an vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplans genehmigten oder rechtlich anderweitig Bestandsschutz genießenden Gebäuden sind ausnahmsweise zulässig, sofern die in dieser Satzung festgesetzten zulässigen Arten der baulichen Nutzungen eingehalten werden.</p> <p>5.2 Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen an vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplans genehmigten oder rechtlich anderweitig Bestandsschutz genießenden Gebäuden, deren zulässigerweise errichtete Grundflächenzahl, Gebäudehöhe bzw. Anzahl der Vollgeschosse die in dieser Satzung festgesetzte maximale Grundflächenzahl, Gebäudehöhe bzw. Anzahl der Vollgeschosse überschreitet, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich die Grundflächenzahl, Gebäudehöhe bzw. Anzahl der Vollgeschosse nicht weiter erhöht.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# VORENTWURF B-PLAN NR. 87

- Verkehrliche Erschließung + GFL-Recht -

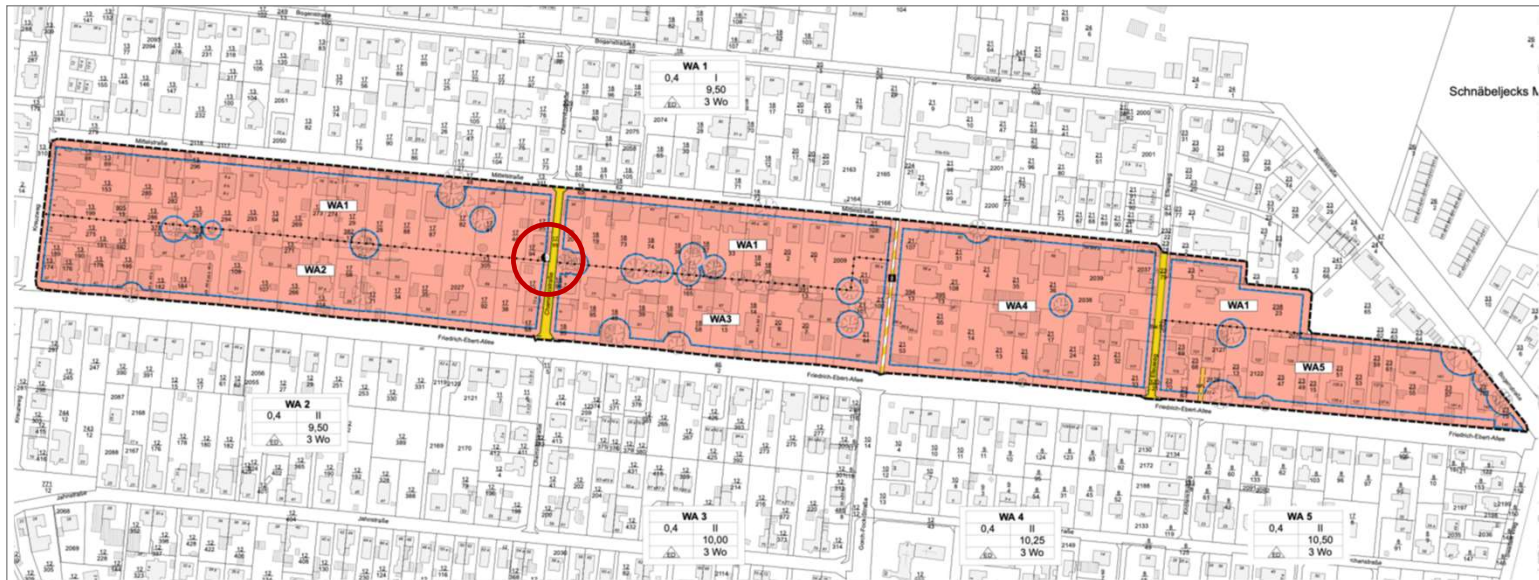


- Bestandssichernde Festsetzung der Straßen Chemnitzstraße und Efeuweg
- Nord-Süd-Wegeverbindung zwischen WA1 / WA3 und WA4 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
- Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Grundstücks durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



# VORENTWURF B-PLAN NR. 87

- Ver- und Entsorgung -



- Sicherung der bestehenden Trafostation als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ mittig im Plangebiet

# VORENTWURF B-PLAN NR. 87

- Grünordnung -



- Erhaltungsgebot von Einzelbäumen + zzgl. 1,5 m Schutzstreifen (Freihalten von baulichen Eingriffen) = Baugrenze 3,5 m Abstand zu festgesetzten Bäumen
- Auf Stellplatzanlagen (mit mehr als zwei Stellplätzen) ist für jeweils vier angefangene Stellplätze ein geeigneter Laubbaum zu pflanzen
- Zufahrten, Wege und offene Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen
- Ausschluss von Schottergärten
- Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 15° sind ab 10 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen <sup>21</sup>

# VORENTWURF B-PLAN NR. 87

- Örtliche Bauvorschriften -

## Dachgestaltung

Für Hauptgebäude:

- Nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer
- Dachneigung: 35°– 45°
- Vorgaben zu Dachgauben

Garagen, Carports & Nebenanlagen:

- Nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer
- Max. 15° Dachneigung
- Kombination mit Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig

## Dacheindeckung

- Farben: Rot, Rotbraun oder Anthrazit
- Keine glänzenden oder glasierten Oberflächen
- Ausnahme: Photovoltaik- und Solaranlagen

## Fassadengestaltung

Zulässige Materialien & Farben:

- Verblendmauerwerk/Vollklinker in:  
Rot, Rotbraun, Beige, Gelb
- Putzfassaden in:  
Weiß, Beige, Grau
- Holzanteil bis max. 30 % der Fassadenfläche  
Naturbelassen oder in Rot, Rotbraun, Grau, Weiß

## Doppelhäuser

- Einheitlich auszuführen hinsichtlich:  
Gebäudehöhe, Dachneigung, Dachfarbe, Fassadenmaterial, Fassadenfarbe



# VORENTWURF B-PLAN NR. 87

- Örtliche Bauvorschriften -

## Einfriedungen

Zu öffentlichen Flächen ausschließlich zulässig:

- Laubgehölzhecken, max. 1,5 m hoch
- mit grundstücksseitigen integrierten Draht- oder Stabgitterzaun möglich
- Natursteinmauer („Friesenwall“) max. 0,80 m; mit Bepflanzung max. 1,5 m
- Unzulässig: Sichtschutzzäune entlang von Verkehrsflächen

## Mülltonnenabstellplätze

- Abschirmung durch begrünte Sichtschutzelemente oder Holzelemente zu öffentlichen Verkehrsflächen,
- max. Höhe: 1,5 m
- Alternativ: Integration in Gebäudeteile (Garage, Carport, Wohnhaus)

# FRAGEN & DISSKUSSION

Fragen oder Anmerkungen?

**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**

