

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

WA Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- Offene Bauweise

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

M Müllsammelplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- Anzupflanzende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
- Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)
- Baum entfernt
- Hecke neu
- Müll
- Fahrräder

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St-Stellplätze, F-Fahrradgarage)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Baumbestand laut Einmessung

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Im Rahmen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB). Die Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Maximale Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe)
Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) bis zu 0,5 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Oberkante des Tiefgaragengeschosses (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
2.2 Traufhöhe
Im gesamten Plangebiet wird festgesetzt, dass die Traufhöhe des obersten Vollgeschosses 13,00 m nicht überschreiten darf (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der Dachhaut festgelegt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante des Tiefgaragengeschosses (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Von allen Festsetzungen bezüglich der Traufhöhe sind untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer und die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern) ausgenommen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterschritten werden, so dass im WA 1 die Gesamt-GRZ 0,53 und im WA 2 die Gesamt-GRZ 0,68 beträgt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Baulinie**
Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, Loggien, ist bis zu 1,5 m zulässig.
- Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports**
Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Untergeordnete Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- Ein- und Ausfahrtsbereiche**
Grundstücks Ein- und Ausfahrten sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. Ausgenommen sind erforderliche Feuerwehrzufahrten sowie Radwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
7.1 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch den Grundstückseigentümer durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
7.2 Einzelbaumerhalt
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch den Grundstückseigentümer durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
7. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
8.1 Einzelbäume
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind durch den Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Folgende Arten und Qualitäten sind zu verwenden:
Großkronige Bäume (G): Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Sandbirke (Betula pendula), Moorbirke (Betula pubescens), Rotbuche (Fagus sylvatica), Pflanzqualität: Hochstamm mit 25 cm Stammumfang in 1 m Höhe
Kleinkronige Bäume (K): Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Pflanzqualität: Hochstamm mit 25 cm Stammumfang in 1 m Höhe
Die Angaben der zu verwendenden Wuchshöhen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
8.2 Heckenpflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind durch den Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode Schnitthecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Für die Bepflanzung sind die nachfolgenden Pflanzenarten und -Qualitäten zu verwenden:
Arten: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eibe (Taxus baccata)
Qualität: 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm
Die Bepflanzung hat mit 4 Pflanzen pro lfd. m Hecke zu erfolgen, wobei maximal eine Länge von 2 m mit Pflanzen einer Art bepflanzt werden dürfen.



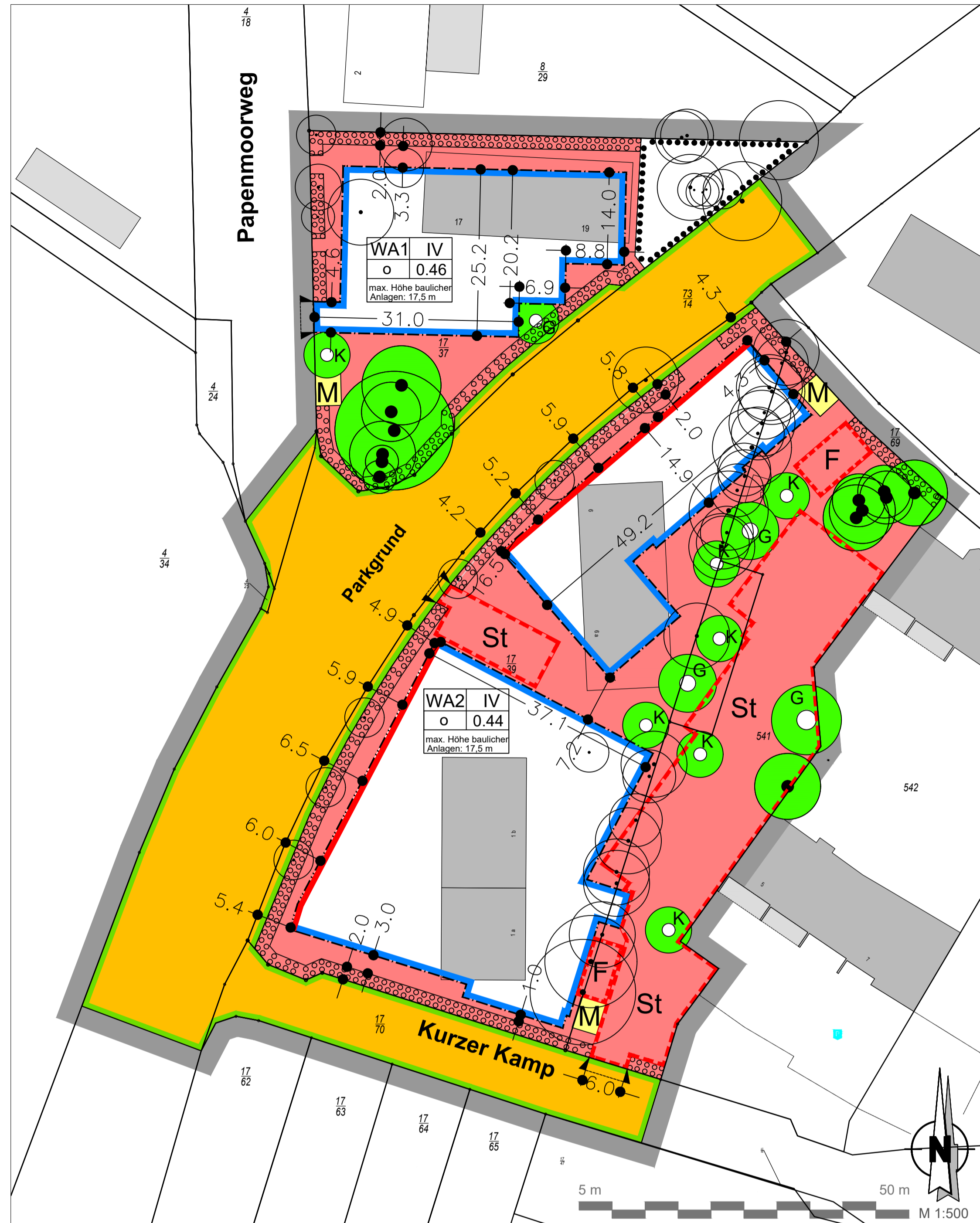
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtungen nach dem neusten Stand der Technik zulässig. Diese müssen folgende Anforderungen erfüllen:
 - Möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile,
 - vollständige Abschirmung gegenüber nicht zu beleuchtenden Räumen, vor allem dem oberen Halbraum (d. h. dem freien Himmel),
 - Abschirmung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen,
 - Verwendung von Leuchten deren Gehäuse sich nicht über 60 Grad Celsius erhitzen,
 - Die Leuchten sind so niedrig wie möglich anzubringen.
Aus Sicherheitsgründen können Ausnahmen zugelassen werden, wobei Beleuchtungen mit rein weißem Licht unzulässig sind.
 - Anzahl der notwendigen Einstellplätze**
Im Plangebiet sind entsprechend § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO SH pro Wohnung 1,0 Einstellplätze herzustellen.
 - Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 84 Abs. 1 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- ### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO SH i. d. F. vom 01.09.2022)
- Fassadengestaltung**
Im Plangebiet ist als Material für die Außenfassaden baulicher Hauptanlagen nur Verblend- bzw. Vollklinker in rotbrauner Farbgebung zulässig. Die Farbe muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:

Rot/Rotbraun:	RAL 2001 Rotorange	RAL 3009 Oxidrot
	RAL 3000 Feuerrot	RAL 3011 Braunrot
	RAL 3001 Signalrot	RAL 8004 Kupferbraun
	RAL 3002 Karminrot	RAL 8012 Rotbraun
	RAL 3003 Rubinrot	

Ein Wechsel der Farbgebung innerhalb der Fassade ist zulässig.

Nachrichtliche Hinweise

- Archäologische Denkmalpflege**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der örtlichen Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Teilhabende verpflichtet.
- Kampfmittel**
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u.ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeizeitsstelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Baumschutzsatzung der Stadt Schenefeld**
Auf die Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes vom 24.06.2004 innerhalb des Gebietes der Stadt Schenefeld wird hingewiesen.



- Besonderer Artenschutz**
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
 - wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind
a) Rodungs- und Fallarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeschädigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen.
Vor Beginn von Rodungs- und Fallarbeiten in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Bei zu entfernenden Gehölzen in diesem Zeitraum sind die Baumstubben im Boden zu belassen, da hier Amphibien überwintern können.
b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von Nestern geschützter Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtphase (März bis Oktober) durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Es gilt die Baugesetzgebung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.**
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.**

Bebauungsplan

Stadt Schenefeld

„Parksiedlung / Lornsenstraße“, vorhabenbezogene Änderung 6a

(im Verfahren gem. § 13a BauGB) - Entwurf -

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Stadt Schenefeld diesen Bebauungsplan Nr. 1 „Parksiedlung / Lornsenstraße“, vorhabenbezogene Änderung 6a, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Schenefeld, den
(Christiane Küchenhof) Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss
Der Hauptausschuss der Stadt Schenefeld hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, vorhabenbezogene Änderung 6a, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schenefeld, den
(Christiane Küchenhof) Bürgermeisterin

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
© Jahr
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein.

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stichtäglich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Buxtehude, den
(Vermessungsbüro Dr.-Ing. Hesse)

Planverfasser
Der Entwurf des Vorhabenbezogener Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

 imstara
 Vahner Straße 165 26509 Bremen
 Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.imstara.de
 Fax.: (0421) 43 46 84 E-Mail: info@imstara.de
 Bremen, den 25.01.2023 / 24.04.2023 / 15.05.2023 / 15.06.2023
 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Hauptausschuss der Stadt Schenefeld hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Schenefeld, den
(Christiane Küchenhof) Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Hauptausschuss der Stadt Schenefeld hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Schenefeld, den
(Christiane Küchenhof) Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schenefeld hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schenefeld, den
(Christiane Küchenhof) Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Schenefeld, den
(Christiane Küchenhof) Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schenefeld, den
(Christiane Küchenhof) Bürgermeisterin

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Schenefeld, den
(Christiane Küchenhof) Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 1
Stadt Schenefeld