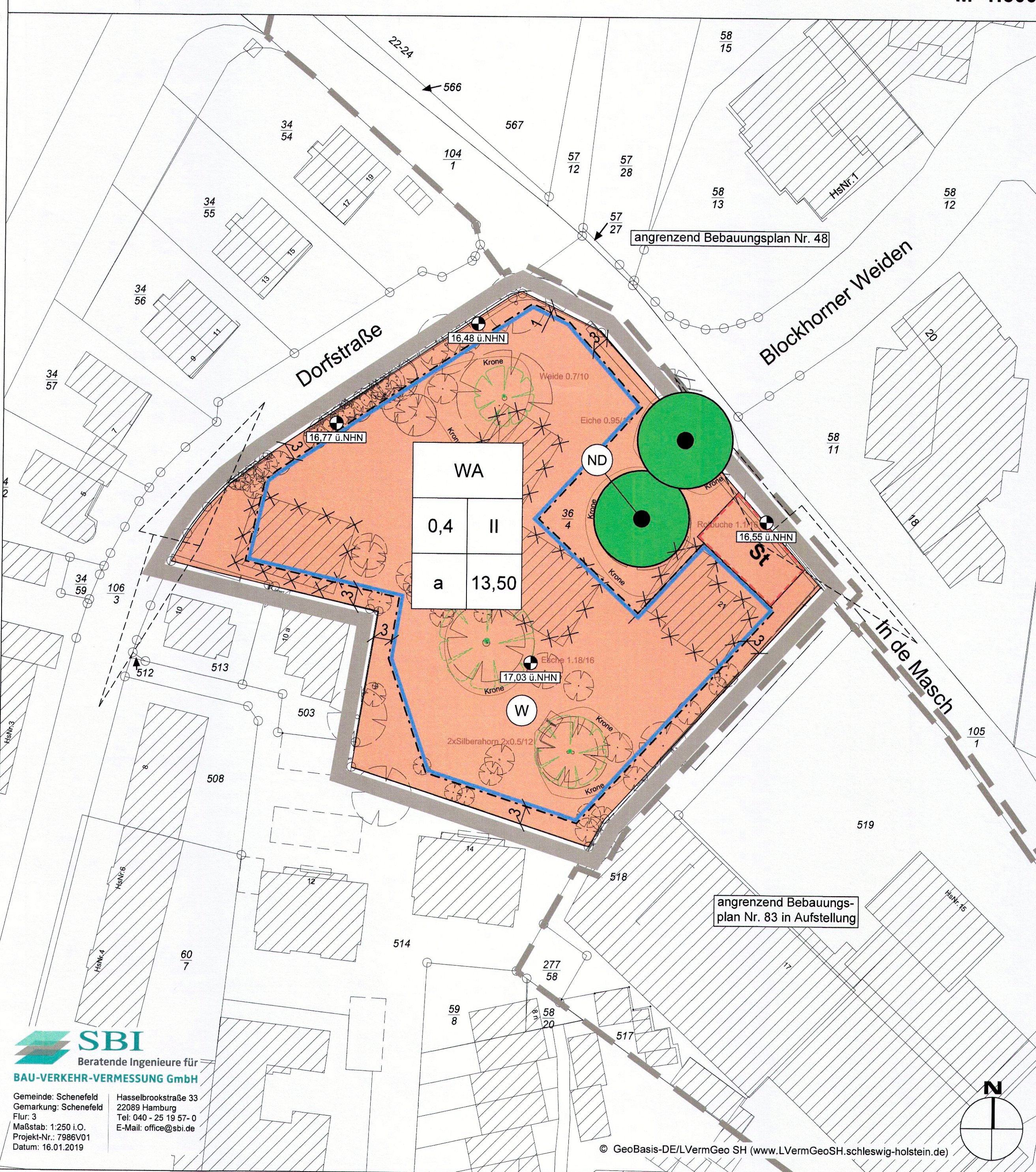


SATZUNG DER STADT SCHENEFELD ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 83a "NORDÖSTLICHE DORFSTRASSE - HOF HARDER" für das Gebiet südöstlich der Dorfstraße, südwestlich der Straße In de Masch

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 12.12.2019 folgende Satzung der Stadt Schenefeld über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83a "Nordöstliche Dorfstraße - Hof Harder", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planzeichnung (Teil A)



Text (Teil B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage des Grundstücks von +17,00 m ü.NHN. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) beschreibt das Maß zwischen der mittleren Höhenlage und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

2.2 Untergeordnete und technisch notwendige Bauteile (wie Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, sonstige Dachaufbauten) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 21a, 22 u. 23 BauNVO)

3.1 In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise; die Länge der Gebäude darf 55,00 m je Gebäude nicht überschreiten.

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie Vordächer und Sichtschutzwände), die keiner Wohnraumerweiterung dienen, sowie durch Balkone und ebenerdige Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Die Abstandflächenregelung nach § 6 Landesbauordnung bleibt davon unberührt.

3.3 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen (St) in Form von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig.

5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Es sind mindestens 13 standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme von mindestens 18/20 cm Stammumfang für klein-kronige und mindestens 25/30 cm Stammumfang für groß-kronige Bäume, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Als Baumpflanzungen sind folgende Arten zulässig: Weißdorn (crataegus monogyna), Eichen-Sorten (quercus), Birnen-Sorten (pyrus).

5.2 Zu erhaltende Bäume und die vorhandenen Hecken sind durch den Grundstückseigentümer in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen sowie bei Abgang durch Neupflanzungen gemäß Baumschutzsatzung auf demselben Grundstück zu ersetzen.

6 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

1 Dachform und Dachneigung

Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad herzustellen. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

2 Dacheindeckung

2.1 Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit/Schwarz zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

2.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.

3 Außenwände

Zulässig sind Klinker-, Sicht- oder Verblendmauerwerk (Riemchen) und Putz in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen und in Weiß/Grau sowie Holz. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

4 Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken aus standortgerechten gebietsheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,50 m, mittig gepflanzt auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen, zulässig. Grundstückseitig hinter den Hecken können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten dürfen. Als Heckenpflanzungen sind folgende Arten zulässig: Rotbuche (fagus sylvatica), Hainbuche (carpinus betulus), Liguster-Sorten (ligustrum).

Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 82 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

13,50 Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen Ziff. 2.1 u. 2.2

16,55 ü.NHN Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN), z.B. 16,55 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Ziff. 2.1

Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Ziff. 3.1

--- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen Ziff. 3.2 u. 3.3

Grünordnerische Planungen und Nutzungsregelungen zu Bepflanzungen

● Baum erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), vgl. textl. Festsetzung Ziff. 5.2

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), vgl. textl. Festsetzung Ziff. 4

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83a (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone,

vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

--- vorhandene Grundstücksgrenzen

36/4 Flurstücksnummern, z.B. 36/4

▨ Gebäude mit Nebengebäuden

3 Bemaßung in Metern, z.B. 3

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne

x x x x Abzubrechende Gebäude

3. Nachrichtliche Übernahmen

ND Naturdenkmal (Trauerbuche)

W Wasserschutzgebiet (Halstenbek Zone III)

--- Sichtdreieck

HINWEISE

1 Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.

2 Baumschutz

Es gilt die Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der jeweils aktuellen Fassung. Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.: Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2, 2. Ausgabe 2010) hinsichtlich der Ausführung von Pflanzgruben sind in Abhängigkeit vom Baugrund zu beachten.

3 Artenschutz

Als Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ist zu beachten, dass das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten ist.

Zur gezielten Förderung des Mauerseglers sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mindestens vier Nistkästen an den neu errichteten Gebäuden einzubauen oder anzubringen. Bei Befund von Fledermausquartieren an bzw. in Gebäuden und entsprechender Anordnung der Unteren Naturschutzbehörde sind Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse zu schaffen.

4 Bodenschutz

Das Plangebiet ist als altlastverdächtige Fläche (Altstandort) im Boden- und Altlastenkataster geführt. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass das Plangebiet zum Ende der Baumaßnahme aus dem Altlastenkataster gestrichen werden kann. Die Durchführung der abgestimmten Maßnahmen sind gutachterlich zu begleiten, um ihren Erfolg sicherzustellen.

Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf weitere, bisher nicht bekannte schädliche Bodenveränderungen hindeuten, so ist dem Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend Mitteilung darüber zu machen.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist u. a. ein Gutachten eines Sachverständigen aus dem Fachgebiet Bodenschutz (Sachgebiet V Sanierung) zu erbringen. Die Anforderungen an den Inhalt und die Qualität der Untersuchungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Ablagerungen von Gegenständen oder Bepflanzungen eine Höhe von 0,7 m, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der Straße, nicht überschreiten.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 13.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Schenefelder Tageblatt am 11.06.2019.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.06.2019 durchgeführt.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 12.09.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 83a "Nordöstliche Dorfstraße - Hof Harder" und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2019 bis zum 01.11.2019 während folgender Zeiten:

Montag	8.30 - 12.00 Uhr
Dienstag	8.30 - 12.00 Uhr
Donnerstag	8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Freitag	8.00 - 12.30 Uhr

 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.09.2019 im Schenefelder Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.stadt-schenefeld.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schenefeld, den 23.12.2019 *K. Kildnerhof*
(Bürgermeisterin)

6. Es wird bescheinigt, dass alle am 15.07.2019 im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Norderstedt, den 17.12.2019 *P. ...*
(O.b.V.)

7. Die Ratsversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Ratsversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83a "Nordöstliche Dorfstraße - Hof Harder", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Schenefeld, den 23.12.2019 *K. Kildnerhof*
(Bürgermeisterin)

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 83a "Nordöstliche Dorfstraße - Hof Harder", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt und ist bekannt zu machen.

Schenefeld, den 23.12.2019 *K. Kildnerhof*
(Bürgermeisterin)

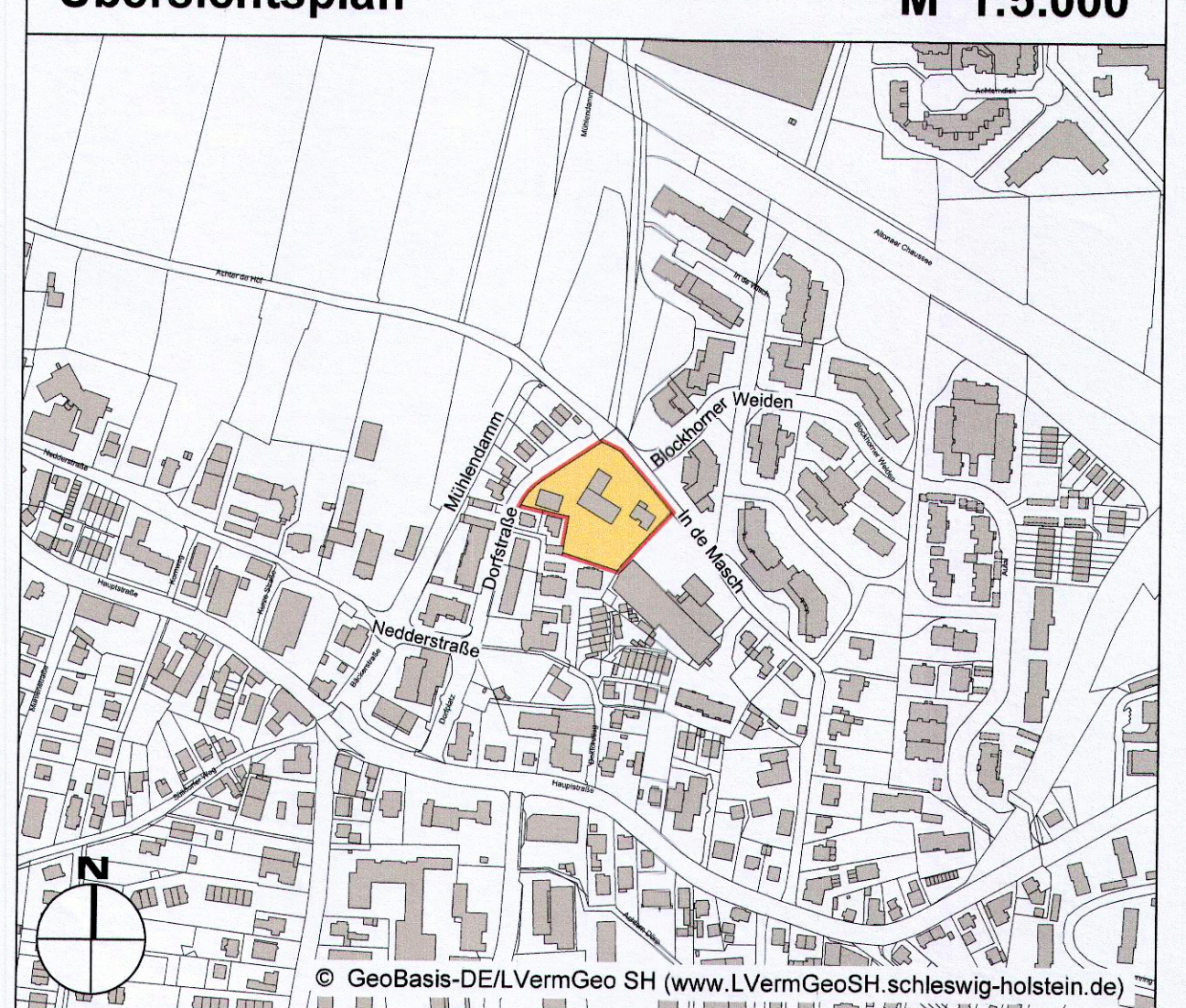
10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Schenefeld, den
(Bürgermeisterin)

Schenefeld, den
(Bürgermeisterin)

Schenefeld, den
(Bürgermeisterin)

Übersichtsplan M 1:5.000



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Stadt Schenefeld
Kreis Pinneberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83a "Nordöstliche Dorfstraße - Hof Harder"

Ausfertigung
Maßstab 1:500

Planverfasser:
cappel + krantzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de