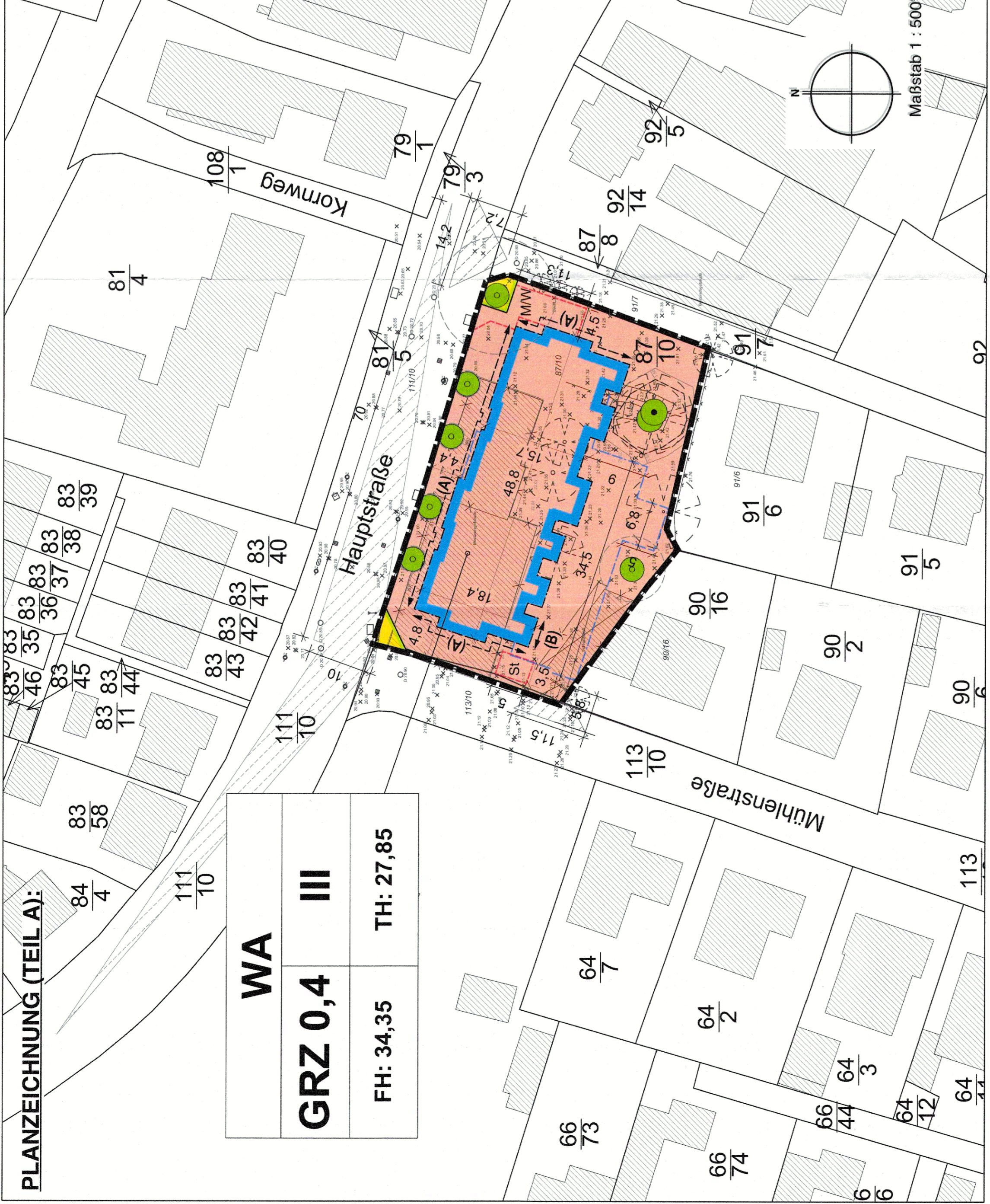


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 88A



WA	
GRZ 0,4	III
FH: 34,35	TH: 27,85

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Planzeichen:**
- I. Erläuterung:**
- FESTSETZUNGEN:**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
■ **WA** Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 - III** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - FH** Firsthöhe über NHN
 - TH** Traufhöhe über NHN
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
■ Baugrenze (§ 23 BauNVO)
--- unterirdische Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
■ Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtdreieck)
- 5. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
■ Straßenverkehrsfläche
■ Straßenbegrenzungslinie
- 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 lit. a und b BauGB)
● Erhaltung von Einzelbäumen
○ Anpflanzung von Einzelbäumen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 In dem Baugebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen zulässigen Bebauungsarten, die im Bereich der Beherrschungsbereiche, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,63 überschritten werden.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze sind nur unterirdisch innerhalb der durch Baugrenzen umfassten Flächen und oberirdisch innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind die erforderlichen Zu- und Ausfahrten sowie die Belüftungsschachte.
 - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck) sowie Flächen der vorzusehenden Sichtreiecke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.
- Immissionsschutz**
 - An den mit Planzeichen „A“ gekennzeichneten Fassaden wird ein maßgeblicher Außenmüßpegel in Höhe von La 61 dB(A) erreicht oder überschritten. Für diese Fassadenbereiche ist ein rechnerischer Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteilkonstruktion für schalltechnische Außenräume gegenüber Außenräumen nach der DIN EN 12351-3:2017-02 (Schalldämmung bei Luftschallemissionen) vorzulegen. Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenmüßpegel können der nachfolgenden Abbildung 1 entnommen werden. Die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

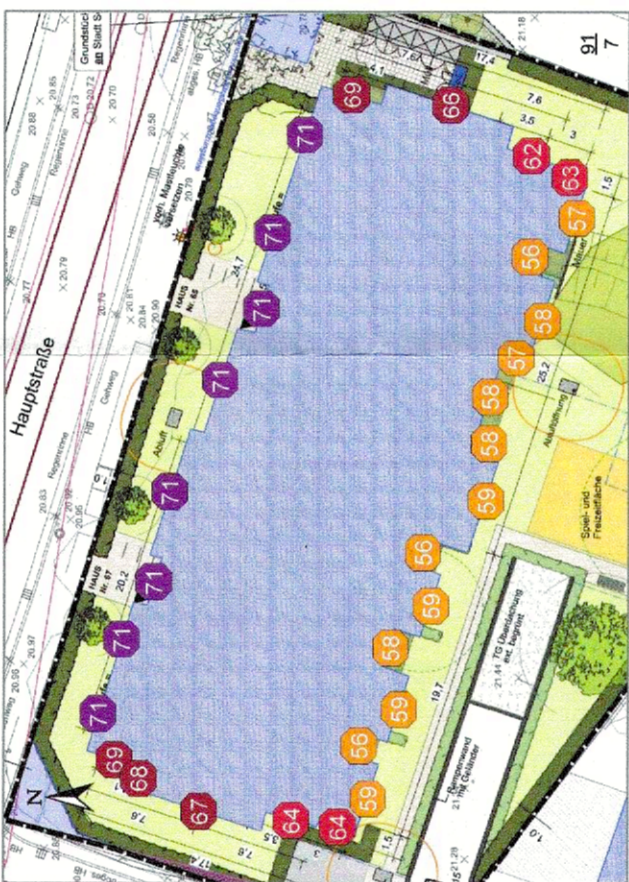


Abb. 1: Maßgeblicher Außenmüßpegel in dB(A) nach der DIN 4109-2:2018-01

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
 - Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**
 - Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.
- Hinweise**
 - Kulturdenkmäler**
 Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde oder den Denkmalerschutzbereich mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder mehrerer Funde ist unverzüglich der zuständigen Behörde zu übermitteln. Die Funde sind zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
 Archaische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Kulturdenkmale. Änderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
 - Artenschutz**
 Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - Abriss des Gebäudes und Fällungen/Rodungen von Gehölzen zur Aederausweierungszeit (01.12. bis 28.2.) mit vorheriger Anmeldepflicht
 - außerhalb dieses Zeitraums nach vorheriger erneuter Kontrolle auf Fleckenmaus-, Eremit- und Vogelbesatz mit negativem Befund
 - biologische Beurteilung vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten
 - Festlegung der dann erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen anhand der Befunde der erneuten Kontrollen.
 - Bodenabschub**
 Für Böden, die der externen Entsorgung übergeben werden soll, gilt Folgendes:
 - Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier: Bodenabschub) ist der geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) mit den dazugehörigen Dokumenten (Analysen nach LAGA M20 1997 (LAGA Bauschutt), Probennahmeprotokolle etc.) der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pirmasenz vorzulegen.
 - **Wasserschutz**
 Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Halstenbek. Zone III. Zum Schutz des Grundwassers werden folgende Hinweise aufgenommen:
 - Keine Verwendung von grundwasser-schädlichen Baustoffen, wie Kupfer oder Zink
 - Die Verwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen und in unmittelbarer Nähe von Talsäulen und talschützenden Mittel aufgebracht werden.
 - Grundwasserentnahme ist unzulässig.
 - Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelvorschrift LAGA-Maßnahmen an die stoffliche Verwendung von Baustoffen (LAGA-Maßnahmen) entsprechen.
 - Die Verwendung von Abfall (entsprechend Vor dem Einbau solcher Materialien ist vorher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Labordiagnostik) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.
 - Die Verwendung von wassergefährdenden Belohnungsmitteln ist unzulässig. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1010 und das ATV Abweltschlatt 142 zu beachten.
 - Kampfmittel**
 Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallstunde von Munition nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Sofern Waffen, Munition oder andere militärische Gegenstände bei Bauarbeiten entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem zuständigen Polizeiamt zu melden und die nachgelegene Polizeidienststelle über den Fund zu unterrichten.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat die Stellungnahmen der Interessierten und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.11.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 88a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung (Teil B) beschlossen.

Schenefeld, den **14. Jan. 2022**

Christiane Küchenhof
 (Bürgermeisterin)

Die B-Planzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und zur Verfügung gestellt zu machen.

Schenefeld, den **14. Jan. 2022**

Christiane Küchenhof
 (Bürgermeisterin)

Der Beschluss des B-Planes durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **17.01.2022** im Schenefelder Tageblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung einschleichen der sich ergebenden Rechte geltend zu machen und das Erbsuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **17.01.2022** in Kraft getreten.

Schenefeld, den **21. Jan. 2022**

Christiane Küchenhof
 (Bürgermeisterin)

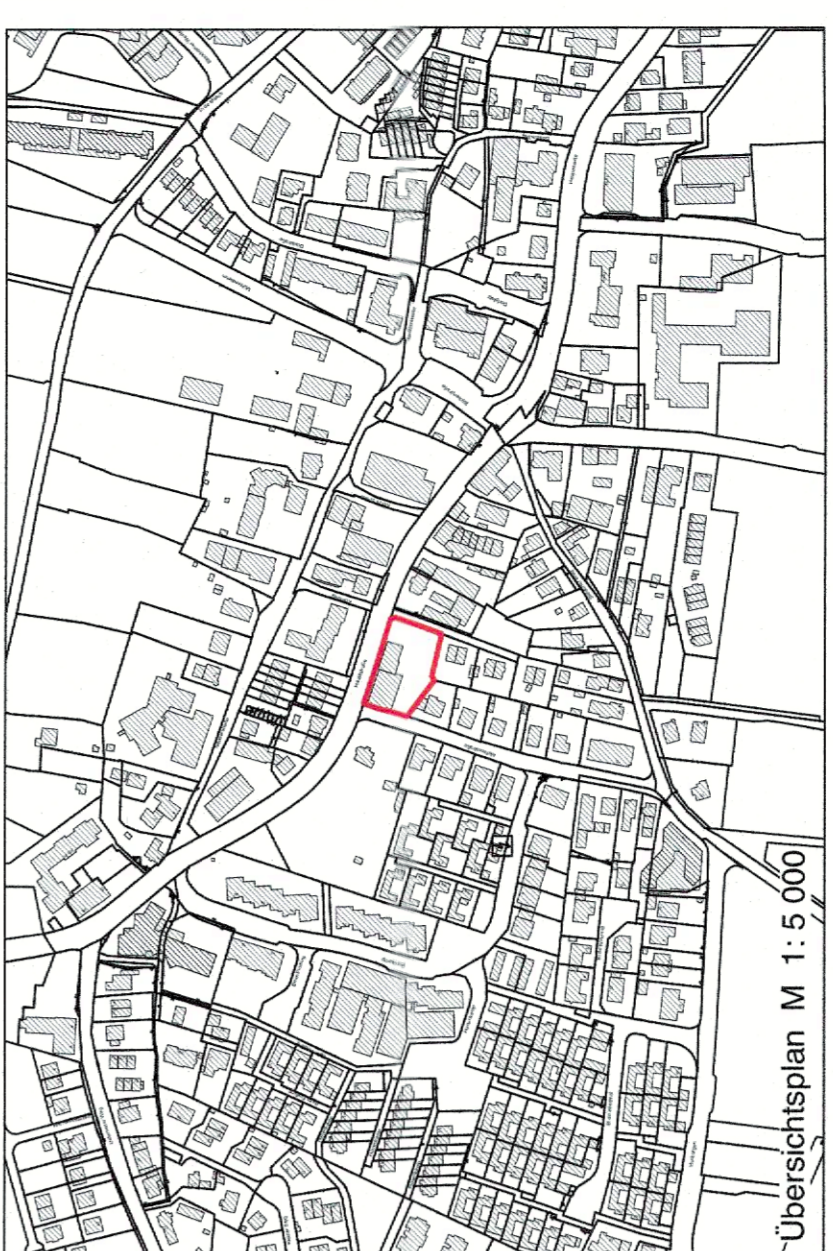
Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des B-Planes Nr. 88a der Stadt Schenefeld übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Schenefeld, Fachdienst Planen und Umwelt, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 09.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88a, „Mühlenstraße/Ecke Hauptstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



SATZUNG DER STADT SCHENEFFELD ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 88A "Mühlenstraße/Ecke Hauptstraße"

für das Gebiet

nördlich der Flurstücke 90/16 und 91/6,
 westlich der Mühlenstraße
 und südlich der Hauptstraße
 und östlich des Flurstücks 91/7

Datum: Fassung vom 11. November 2021

Verfahrensstand: Beschlussfassung

Planverfasser nach § 4b BauGB: Evers & Partner | Stadtplaner
 20099 Hamburg