

STADT SCHENEFELD BEBAUUNGSPLAN NR. 89 „BLANKENESER CHAUSSEE/WURMKAMP/KYKERWEG“

Teil B: Text zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) des B-Planes Nr. 89 „Blankeneser Chaussee/Wurmkamp/Kykerweg“, wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 / 2 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 3 / 4 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Urbane Gebiete MU 1 bis MU 3 (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von maximal 500 m² Geschossfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch Photovoltaikanlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.

2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich gilt als Höhenbezugsebene für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen die Oberkante der Straßenverkehrsfläche, die der verkehrlichen Erschließung des jeweiligen Grundstücks dient, in der Mitte der Grundstücksfront.

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf in den nachfolgend aufgeführten Baugebieten durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden:

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer GRZ bis 0,55,
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis zu einer GRZ bis 0,65,
- in den Gemeinbedarfsflächen GB 1 und GB 2 bis zu einer GRZ bis 0,8.

2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind in Wohngebäuden je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

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

In den Gemeinbedarfsflächen GB 1, GB 2 und GB 3 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise besteht darin, dass Gebäude mit Längen von über 50 Metern zulässig sind.

4 Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich sind Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsflächen GB 1 und GB 2 mit der Zweckbestimmung „Schule“ dienen der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb einer Schule einschließlich der erforderlichen Freiflächen und Nebenanlagen.

Die Gemeinbedarfsflächen GB 3 mit den Zweckbestimmungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Kita) und „Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dienen der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb einer Kita und anderen kirchlichen Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Freiflächen und Nebenanlagen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

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

6.1 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Gartenfolien ist außer für die Abdichtung von Gartenteichen nicht zulässig.

6.2 Dachbegrünung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3, in den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sowie in den Gemeinbedarfsflächen GB 1, GB 2 und GB 3 müssen alle flach geneigten Dächer von neu gebauten Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0-25° dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm für Nebenanlagen und von mindestens 12 cm für Hauptgebäude ist vorzusehen.

6.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Bauzeitenregelung

Die Rodung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm ist nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit vom 01.12. bis zum 31.01. des Folgejahres zulässig. Soll von dieser Frist abgewichen werden, kann vor der Rodung eine Fledermausbesatzkontrolle durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Fällt die Besatzkontrolle negativ aus, kann die Rodung des Baumes auch außerhalb der festgesetzten Frist erfolgen.

Der Abbruch von Gebäuden ist nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit vom 01.12. bis zum 31.01. des Folgejahres zulässig. Soll von dieser Frist abgewichen werden, kann vor der Rodung eine Fledermausbesatzkontrolle durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Fällt die Besatzkontrolle negativ aus, kann der Abbruch des Gebäudes auch außerhalb der festgesetzten Frist erfolgen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

7 Dachgestalt

7.1 Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Windfänge, Terrassenüberdachungen) sind auch abweichende Dachformen zulässig.

Ausnahmsweise sind in WA 1, WA 2 und WA 3 für die Hauptgebäude auch flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 25 ° zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung versehen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind für die Dächer aneinander grenzender Doppelhäuser einheitliche First- und Traufhöhen zu verwenden.

7.2 Dachdeckungsmaterialien

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind für die Hauptbaukörper nur harte Bedachungen in roten, braunen, anthraziten, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig. Glänzende und stark reflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig. Bei Wintergärten und überdachten Terrassen sind auch transparente Ausführungen (Glas oder vergleichbare transparente Materialien) zulässig.

Abweichend sind in WA 1, WA 2 und WA 3 Dachbegrünungen zwingend vorzusehen, wenn neu geplante Gebäude mit flach geneigten Dächern bis 25° errichtet werden.

In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind Dachbegrünungen zwingend vorzusehen, wenn neu geplante Gebäude mit flach geneigten Dächern bis 25° errichtet werden.

Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sind im gesamten Plangeltungsbereich auf allen Dächern zulässig.

IV. HINWEISE

Kampfmittel

Im Plangeltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen sind die Grundstücksflächen auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches unterliegen zahlreiche Einzelbäume den Bestimmungen der Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutze des Baumbestandes vom 23.06.2022.

Die Schutzbestimmungen sind zwingend zu beachten.

Doppelhaus-Begriff

Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.