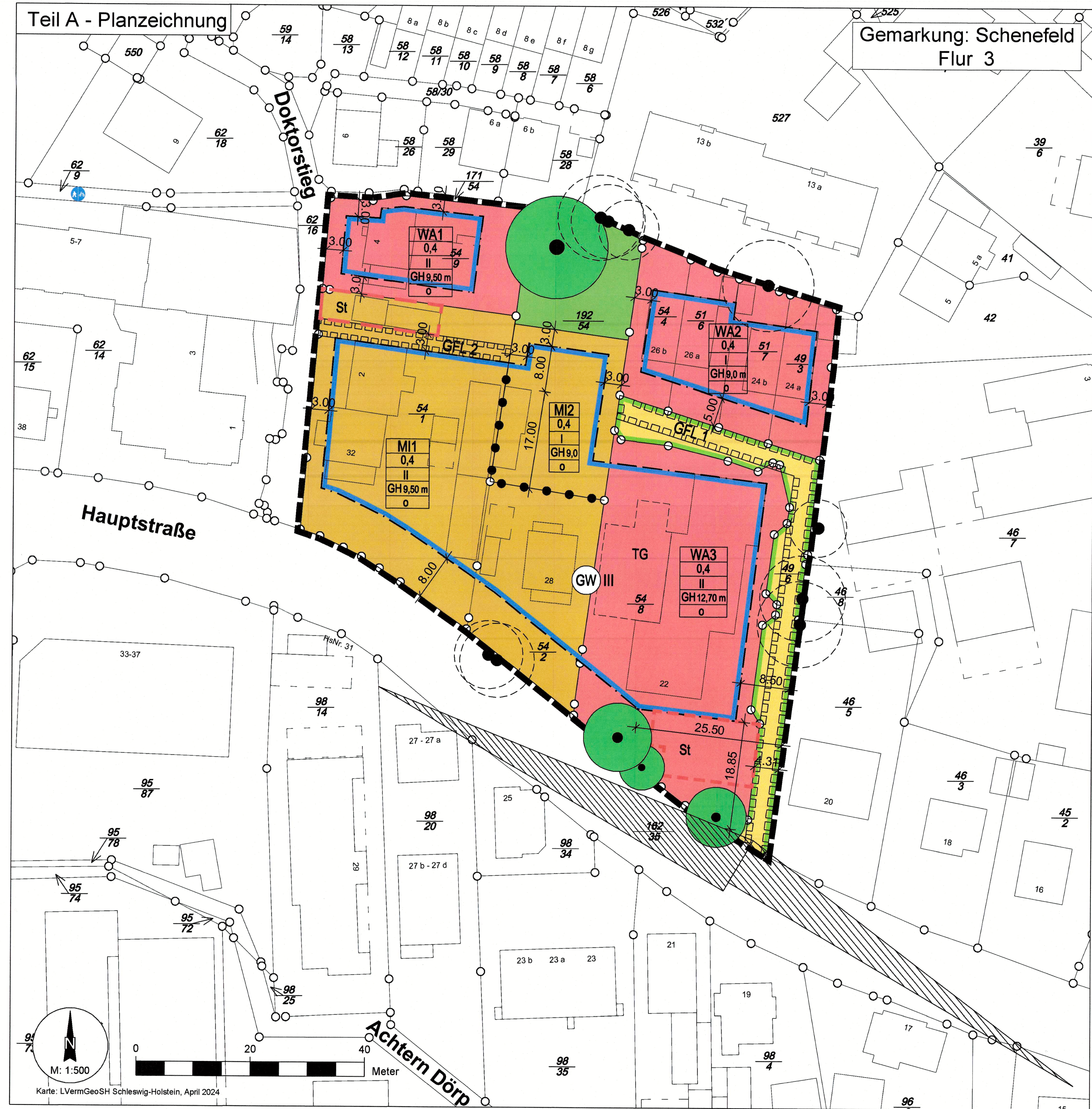


SATZUNG DER STADT SCHENEFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 90

"nördlich Hauptstraße/östlich Doktorstieg", der Flur 3, Gemarkung Schenefeld, für das Gebiet nördlich der Hauptstraße, östlich Doktorstieg in der Flur 3, gemäß Plan über den Geltungsbereich

Satzungsexemplar, Fassung: 25.09.2025



Zeichenerklärung

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung (PlanZv 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauzonierungsverordnung - BauZVO)
 - WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI 1.2.3. Mischgebiete (§ 9 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. 0,4 2.5. Grundflächenzahl (GRZ - Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche)
 - I + II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - GH z.B. 12,70 m 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - O 3. offene Bauweise
 - 3.5. Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Private Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 9. Private Grünflächen, Zweckbestimmung privater Erholungsgarten
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
 - GW III Wasserschutzgebietszone (im gesamten Geltungsbereich Halstenbek Zone III)
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.2. Erhaltung: Bäume
 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Sti Stellplätze
 - TG Tiefgarage
 - GFL 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der Anlieger
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Sichtdreieck
- Darstellungen ohne Normcharakter
- 49 62 Flurstücksnummer
- vorhandene bzw. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude
- Bäume ausserhalb Geltungsbereich
- Bemaßung in Metern, z.B. 8.00

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Bau NVO, § 6 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
 - 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - 1.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Betriebe des Behälteraggregates nicht zulässig.
 - 1.3. In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) ist die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungstätten, im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, nicht zulässig.
 - 1.4. In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, gemäß Sortimentsliste im Zentren- und Einzelhandelskonzept in der jeweils gültigen Fassung, nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Dachabschluss.
 - 2.2. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Oberkante der Straßenfläche bezogen auf die Straße, die der verkehrlichen Erschließung des jeweiligen Grundstücks dient, in der Mitte der Grundstücksfront.
- Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Carports, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) und im Mischgebiet (MI 1 + 2) mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten, Zuwegungen, nur innerhalb der Baugrenze und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (Sti) zulässig.
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)
 - 4.1. Der in der Planzeichnung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung privater Erholungsgarten ausgewiesene Bereich ist der gärtnerischen Nutzung vorbehalten. Wege oder sonstige Flächen sind in einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Nebenanlagen sind nur bis max. 30 m² Volumen zulässig.
 - 4.2. In dem als private Grünfläche gekennzeichneten Bereich sind Bodenaufschüttungen und/oder -abgrabungen, die Befahrung mit Fahrzeugen, Stell- oder Parkplätze, die Nutzung als Baustellenrampenfläche, die Nutzung als Lagerfläche sowie der Einbau von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässig.

II. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1 und GFL 2) ausgewiesenen Erschließungsflächen dienen der Erreichbarkeit der jeweiligen Grundstücke durch die Anlieger. Das GFL kann auch an anderer Stelle über das jeweilige Grundstück realisiert werden.
- Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)
 - 6.1. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sowie die Mischgebiete MI 1 und MI 2 gilt:
 1. Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet einer diagonal zur Hauptstraße gelegenen Gebäudefassade zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Fenster von Wohn- und Schlafräumen einer Wohnung an den diagonal gelegenen Gebäudefassaden nicht möglich ist, sind vorrangig die Fenster von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dieser Gebäudefassade zuzuordnen. Wohn- Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, zu beurteilen.
 - 6.1.2. In den Bereichen mit Schallpegeln größer 60 dB(A) tags sind Außenwohnbereiche einer Wohnung nur an den diagonal zur Hauptstraße gelegenen Gebäudefassaden anzuhängen oder sind durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (z. B. Verglasung) ausreichend zu schützen. Lärmabgewand sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 90 Grad beträgt.
 - 6.2. Für den gesamten Geltungsbereich gilt:
 - 6.2.1. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpiegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in Nebenplan 1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenplan 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.
 - 6.2.2. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, schalldämmende Luftungen vorzusehen, falls die notwendigen hygienischen Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden können.
 - 6.3. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)
 - 8.1. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.
 - 8.2. Zufahrten, Wege und Stellplätze oder sonstige begeh- oder befahrbare Flächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und Tragschichten zulässig. Auf die DIN 14090 (Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) wird hingewiesen.
 - 8.3. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen oder zu bepflanzen und wasserundurchlässig herzustellen und zu unterhalten.
 - 8.4. Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

Nebenplan 1
Maßgebliche Außenlärmpiegel in dB(A) nach DIN 4109:2018 für Räume, die überwiegend nicht zum Schlafen genutzt werden.



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023, I S. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 25.09.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 90 "Nördlich Hauptstraße/Östlich Doktorstieg", der Flur 3, Gemarkung Schenefeld, gemäß Plan über den Geltungsbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen. Es gilt die Bauzonierungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.

- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
 - 9.1. Der mit dem Erhaltungsbott belegte Bestand von Bäumen ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.
 - 9.2. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, R SBB).
 - 9.3. Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
 - 9.4. Innerhalb der Kronenbereiche der zu erhaltenden Gehölze (Baumkrone zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzbereichs) sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch baurechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Lagerflächen und sonstige Versiegelungen, unzulässig.
 - 9.5. Für Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
 - a) standardmäßig festgesetzte Bäume:
 - standortgerechte und klimangepasste, mittelkronige Laubbaumarten in verschiedenen Wuchsförmigkeiten
 - Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
 - b) heimische Hecken:
 - Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm Höhe, 3-4 Pflanzen pro lin
- Als heimische Heckenpflanzen sind folgende Arten zum Beispiel zulässig: Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster-Sorten (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata).

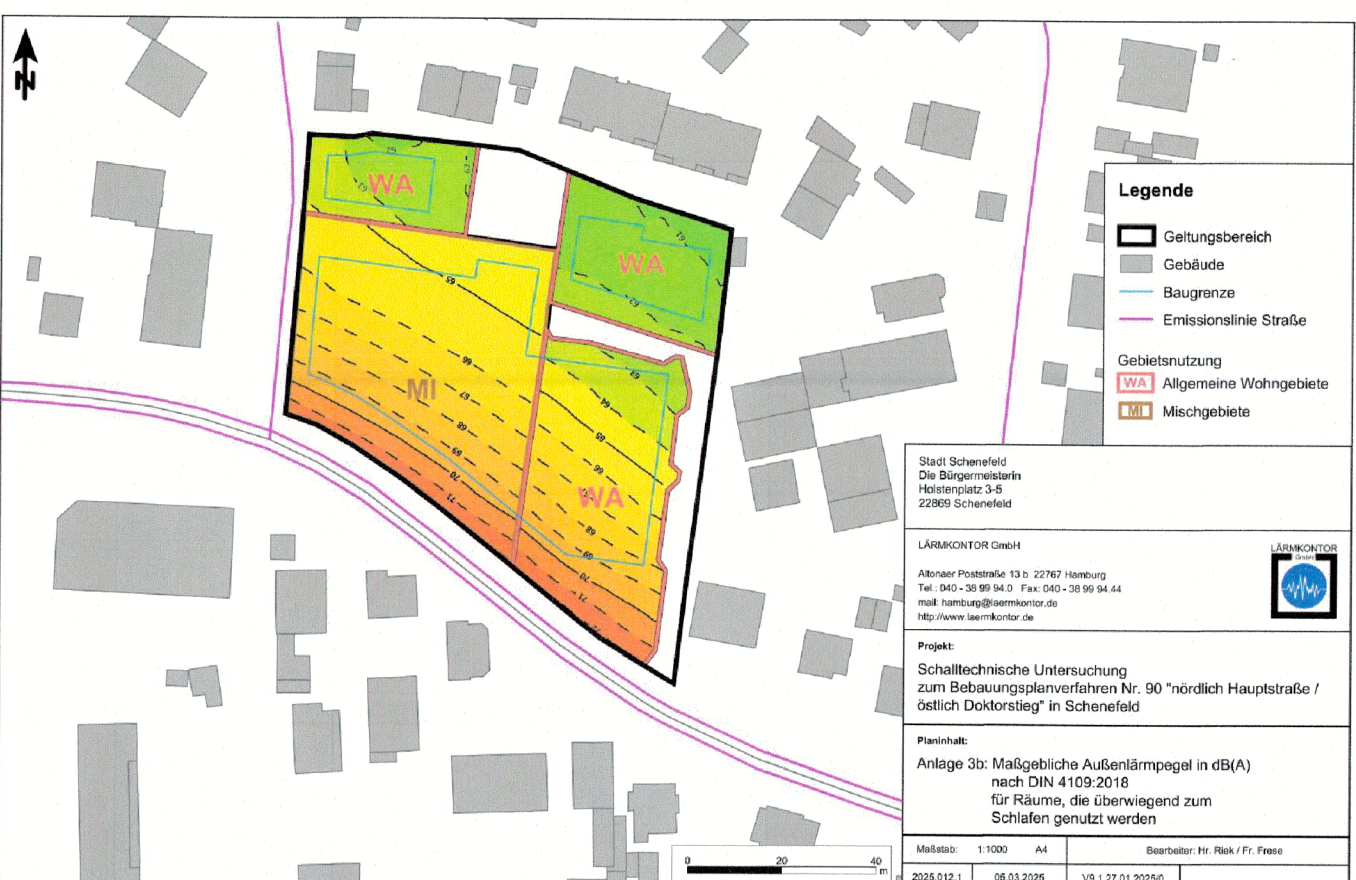
III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 LBO)

- Dachgestaltung, Außenwände und Einfriedungen
 - 10.1. 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.
 - 10.2. Für die Dachdeckung sind nur Materialien in roten, traubraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit/Schwarz zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.
 - 10.3. Dachflächen mit einer Dachneigung < 25 Grad und Dachflächen von Nebenanlagen, sowie von überdachten Stellplätzen, Garagen und Carports gemäß § 12 und 14 BauNVO bei einer Dachneigung < 25 Grad, sollen mit einer mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht versehen und extensiv begrünt werden. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Dachneigungen aus Glas zulässig.
 - 10.4. Photovoltaikanlagen auf oder in den Dachflächen sind zulässig, soweit die jeweilige Dachgestaltung eingehalten wird. Auf flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern sind Photovoltaikanlagen aufgeständert herzustellen, so dass eine Dachbegrünung darunter umgesetzt werden kann.
 - 10.5. Außenwände sind zulässig in Klinker, Sichtmauerwerk und Putz in roten, traubraunen bis braunen Farbtönen und in Weiß/Grau sowie in 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.
 - 10.6. Als straßenreife Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Bei Abgang sind neue Einfriedungen herzustellen. Grundstückssseitig hinter den Hecken können Draht- oder Metallgitterzaune errichtet werden, die die Höhe der Hecken nicht überschreiten dürfen. Die vorhandenen Hecken sind dauerhaft zu pflegen. Ausgeschlossen werden über 1,80 m hohe Einfriedungen und die Materialien Beton, Gabbione und Kunststoffschutz. Als heimische Heckenpflanzen sind zum Beispiel folgende Arten zulässig: Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster-Sorten (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata).

11. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- Im WA sind Werbeanlagen nur direkt an den Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses zulässig; ihre Größe darf maximal 0,25 m² betragen.
- Im MI sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- An den Gebäuden sind Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Größe von maximal 2 m² zulässig; die Höhe der Werbeanlagen ist auf maximal 1 m begrenzt und die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht mehr als zwei Drittel der Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude.
- Freistehende Werbeanlagen sind mit maximal zwei Seiten, bis zu einer Höhe von maximal 2 m und einer Fläche von maximal 1 m² je Seite zulässig.
- Es sind direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig.
- Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die umgebende Wohnbebauung entstehen.
- Lauf-, Wechsel-, Blinklichtanlagen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig (hierzu zählen z.B. Wechsellichtanlagen, Wendelanlagen, Leuchttürme, Leuchtdiagnostiken, Bildprojektorien sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt). Ebenfalls nicht zulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z.B. auf Schienen oder sich drehend) und akustische Werbung. Lichtprojektorien auf oder an Gebäuden, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem sind in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen nicht zulässig.
- Werbeanlagen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum zu verwenden. Ergänzend sind zum Schutz vor Lichtmissionen beleuchtete Werbeanlagen zu Bäumen hin abzuschnitten.

Nebenplan 2
Maßgebliche Außenlärmpiegel in dB(A) nach DIN 4109:2018 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 23.06.2022. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.04.2023 bis 20.05.2023 während folgender Zeiten: Mo.-Fr. 8.30-12.00 Uhr und Do. 10.00-18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.04.2023 durch Veröffentlichung in der örtlichen Tageszeitung und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Schenefeld (www.stadt-schenefeld.de) bereitgestellt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 09.10.2024 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.10.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 10.04.2025 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets Halstenbek. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- Artenschutz
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
 - wildlebenden 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,
 - wildlebende 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 wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wilde 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:

- Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeständen innerhalb dieses Zeitraums das Nichtvorhandensein von dauerhaften besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vogel oder Fledermaus) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
- Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze vom Fachgutachter zu überprüfen.
- Bestandsgelände vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai bis Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaften und besetzten Nistplätzen vom Fachgutachter zu überprüfen.
- Künstliche Quartiere für Fledermäuse in Bäumen bereitzustellen, falls die Höhenbäume beseitigt werden. Diese Maßgabe erfüllt, wenn durch eine Untersuchung ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Bäume mit Höhlungen zu erhalten, wenn es die Verkehrssicherungspflicht zulässt.
- Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenfreundliche, vollständig eingekoffte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (< 3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 50° C zu verwenden. Der Lichtstrom und die Beleuchtung sind nach unten auszurichten. Die Beleuchtung angrenzender Gartenflächen und sonstiger Gehölze ist zu vermeiden.

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.

14. Denkmalschutz (§ 15 DSchG):

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG SH unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzer oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem Fundort liegt, und für die Leiter oder den Leiter der Arbeit, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand 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.

15. Freihaltung von Sichtdreiecken

Entsprechend § 33 Abs. 3 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein (StrVG) dürfen Anpflanzungen, Zäune sowie Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt oder unterhalten werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. An den Ein- und Ausfahrten der jeweiligen Grundstücke, die von der Hauptstraße erschlossen werden, sind Sichtdreiecke dauerhaft freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen, Mauern und Zäune über 0,70 m Höhe unzulässig. Die Detailplanung ist rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit des Kreises Pinneberg abzustimmen.

16. Kampfmittel

In der Stadt Schenefeld sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landesmineralamt durchgeführt.

17. Flächen für die Feuerwehr

Auf die DIN 14090 (Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) wird hingewiesen.

18. Baumschutzsatzung

Auf die Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes innerhalb des Gebiets der Stadt Schenefeld wird hingewiesen. Sie ist in der jeweils gültigen Fassung zu verwenden.

19. Satzung der Stadt Schenefeld über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellflächen für Fahrräder

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Schenefeld wird hingewiesen. Sie ist in der jeweils gültigen Fassung zu verwenden.

20. DIN-Normen und Vorschriften

Die DIN-Normen und Vorschriften, auf die in den Planunterlagen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Schenefeld, Fachdienst Planen und Umwelt, kostenlos eingesehen werden.

21. Hinweise zur Nichteinhaltung 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.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.04.2023 bis 20.05.2023 während folgender Zeiten: Mo.-Fr. 8.30-12.00 Uhr und Do. 10.00-18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.04.2023 durch Veröffentlichung in der örtlichen Tageszeitung und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Schenefeld (www.stadt-schenefeld.de) bereitgestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schenefeld, den 25.09.2025, Stadtsiegel Stadt Schenefeld



Kirchhof
Bürgermeisterin

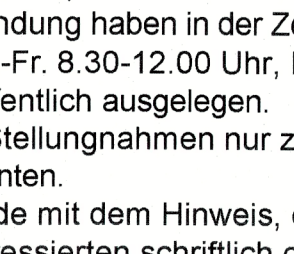
Stadtsiegel



Kirchhof
Bürgermeisterin

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Stadtsiegel



Kirchhof
Bürgermeisterin

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.07.2023 bis 05.08.2023 während folgender Zeiten: Mo.-Fr. 8.30-12.00 Uhr, Mo.-Mi. 13.30-17.00 Uhr und Do. 14.00-18.00 Uhr erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.07.2023 im Pinneberger Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.stadt-schenefeld.de ins Internet gestellt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB am 15.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadtsiegel



Kirchhof
Bürgermeisterin

- Ausfertigung: Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Stadtsiegel



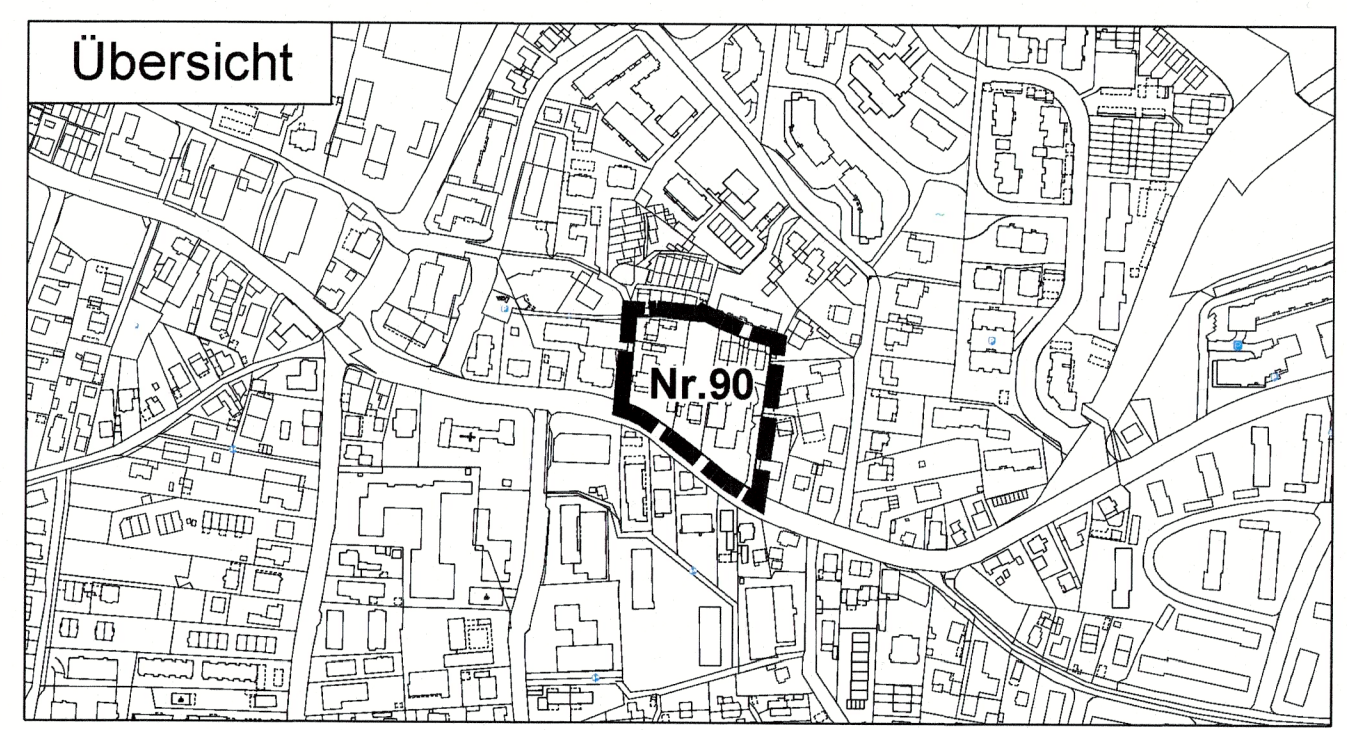
Kirchhof
Bürgermeisterin

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung 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 am 25.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Seit dem 25.09.2025, erfolgte die Bereitstellung im Internet. 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 25.09.2025 in Kraft getreten.

Stadtsiegel

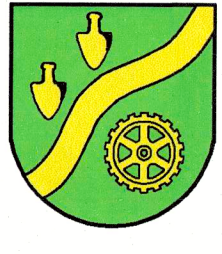


Kirchhof
Bürgermeisterin



Stand: 25.09.2025

Bebauungsplan Nr.90 "Nördlich Hauptstraße / Östlich Doktorstieg"



Stadt Schenefeld