

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

WA Allgemeine Wohngebiete

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

Baulinie o Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfächen
Straßenbegrenzungslinie Ein- und Ausfahrtbereich

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)

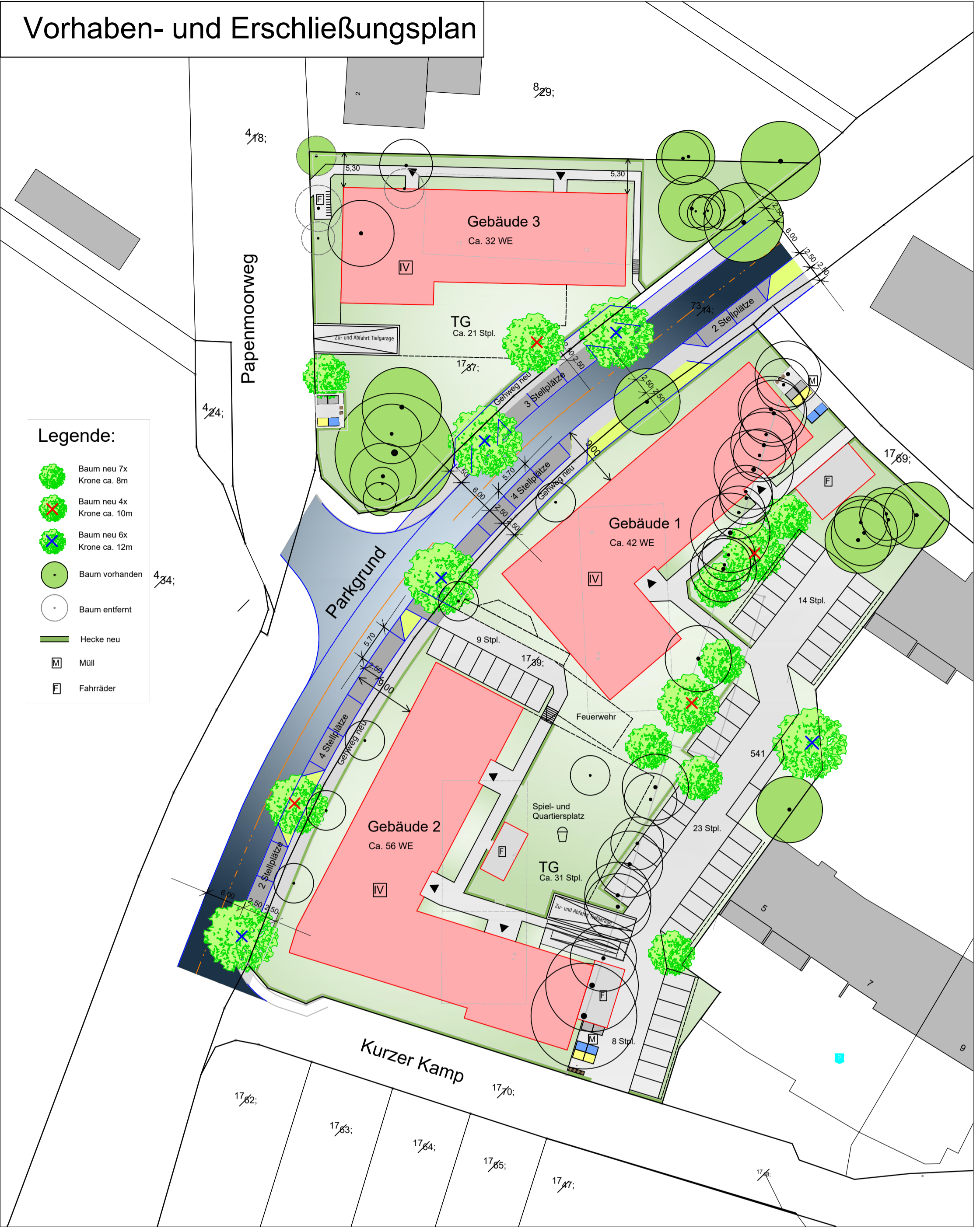
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
Anzupflanzende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

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
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (GW III = Trinkwasserschutzzone III)

Teil B
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).
- Überschreitung der Grundflächenzahl**
Die maximale 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 unterbaut wird, derart überschritten 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 überbauten 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 Ausfahrtbereiche**
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**
6.1 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).
6.2 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).
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
7.1 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.
7.2 Heckpflanzungen
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.

Stadt Schenefeld, Proj.-Nr.: 22969/001, Größe: 104 x 60 cm



- 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 kurzweiligen (blauen) Lichtanteile,
• vollständige Abschirmung gegenüber nicht zu beleuchtenden Räumen, vor allem dem oberen Halbraum (d. h. dem freien Himmel),
• Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen,
• Verwendung von Leuchten deren Gehäusen 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.
- 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 NBO 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 Verbund- bzw. Vollklinker in rot/rotrauner 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.
Abweichend von den vorstehenden Regelungen dürfen die Wände der Staffeltgeschoße mit Putzflächen oder Wandverkleidungen (z. B. Zink, Resopal) ausgeführt werden. Die Farbe muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen, ausgenommen sind Metallverkleidungen:
Weiß/Beige: RAL 1013 Perlweiß RAL 9001 Cremeweiß
RAL 1014 Eifenbein RAL 9002 Grauweiß
RAL 1015 Helleifenbein RAL 9010 Reinweiß
Grau: RAL 7032 Kieselgrau RAL 7035 Lichtgrau
RAL 7038 Achatgrau RAL 7044 Seidengrau



- Freihaltung von Sichtdreiecken**
Entsprechend § 33 Abs. 3 des Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) dürfen Anpflanzungen, Zäune sowie Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt oder erhalten werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.
 - Altlasten**
Aktuell besteht für das Plangebiet kein Altlastenverdacht. Ergeben sich im Zusammenhang mit den Untersuchungen zur Verwertung / Entsorgung des bei Baumaßnahmen entstehenden Aushubes Werte oberhalb der Vorsorgewerte der BBoSchV und / oder bei der ggfs. notwendigen Grundwasserhaltung Werte oberhalb der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde durch die am Bau Beteiligten unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen.
 - Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets Halstenbek. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
 - Satzung der Stadt Schenefeld über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)**
Auf die Stellplatzsatzung vom 30.09.2022 für das Gebiet der Stadt Schenefeld wird hingewiesen.
- Es gilt das Baugesetzbuch 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“,
6. vorhabenbezogene Änderung
(im Verfahren gem. § 13a BauGB) - erneute öffentliche Auslegung -



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über die 6. vorhabenbezogene Änderung des B-Plans Nr. 1, für den Bereich Lornsenstraße / Parkgrund, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Ratsversammlung vom. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Pinneberger Tageblatt am Sie wurde zusätzlich auch auf der Internetseite der Stadt Schenefeld (www.stadt-schenefeld.de) am eingestellt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
 - Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am den Entwurf der 6. vorhabenbezogenen Änderung des B-Plans Nr. 1 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der 6. vorhabenbezogenen Änderung des B-Plans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr, sowie Donnerstag zusätzlich von 14:00 Uhr bis 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 geltend gemacht werden können, ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 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 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Schenefeld, den
Christiane Küchenhof (Bürgermeisterin)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Buxtehude, den
(Vermessungsingenieur Dr.-Ing. Hesse)
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf der 6. vorhabenbezogenen Änderung des B-Plans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf der 6. vorhabenbezogenen Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten Montag bis Freitag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr, sowie Donnerstag zusätzlich von 14:00 bis 18:00 Uhr erneut öffentlich ausliegen. Dabei wird 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 im Pinneberger Tageblatt 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 Ratsversammlung hat die 6. vorhabenbezogene Änderung des B-Plans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Schenefeld, den
Christiane Küchenhof (Bürgermeisterin)

- (Ausfertigung) Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Schenefeld, den
Christiane Küchenhof (Bürgermeisterin)
- Der Beschluss des B-Plans durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 im PinnebergerTageblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlicher der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erwidrigungsansprüche 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
Christiane Küchenhof (Bürgermeisterin)

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 6. Änderung des B-Plans Nr. 1 der Stadt Schenefeld übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Schenefeld, Fachdienst Plan und Umwelt, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalkunde bestätigt werden.

Der Entwurf des Vorhabenbezogener Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 100
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 94
26309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de