

Satzung der Stadt Schenefeld über die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ebenholzweg / Buchsbaumweg“

Teil B - Textliche Festsetzungen (mit markierten Änderungen in rot)

Januar 2020 (Vorlage für den Beschluss zum 2. Entwurf)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA/1- und -WA/2 - (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude; zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO mit Bezug auf § 4 BauNVO - Allgemeine Wohngebiete).
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Bindung an den Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Unabhängig der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Pkt. 1.1 wird festgesetzt, dass im Rahmen dieser festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Fahrradstellplätzen, Tiefgaragenrampe, zentraler Zufahrtsbereich und Standflächen für Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Fahrradstellplätze und deren Einhausung, die Tiefgaragenrampe, der zentrale Zufahrtsbereich und Standflächen für Müllbehälter sind nur in den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen zulässig.

1.4 Zulässigkeit von Tiefgaragen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Errichtung und Nutzung von Tiefgaragen zulässig.

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

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl - GRZ - Gesamtversiegelungsgrad (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA/1-

Im Allgemeinen Wohngebiet -WA/1- darf die zulässige Grundfläche für versiegelte sonstige Grundstücksflächen (u.a. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Fahrradstellplätze und deren Einhausung, der zentrale Zufahrtsbereich, die Tiefgaragenrampe, Standflächen für Müllbehälter, sonstige Wegeführungen, Tiefgaragen sowie Feuerwehrumfahrten / Feuerwehrebewegungsflächen) bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet -WA/2-

Im Allgemeinen Wohngebiet -WA/2- darf die zulässige Grundfläche für versiegelte sonstige Grundstücksflächen (u.a. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Fahrradstellplätze und deren Einhausung, der zentrale Zufahrtsbereich, die Tiefgaragenrampe, Standflächen für Müllbehälter, sonstige Wegeführungen, Tiefgaragen sowie Feuerwehrumfahrten / Feuerwehrebewegungsflächen) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten -WA/1- und -WA/2- auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Abstandsregelungen gem. der Landesbauordnung (LBO) sind jedoch einzuhalten.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

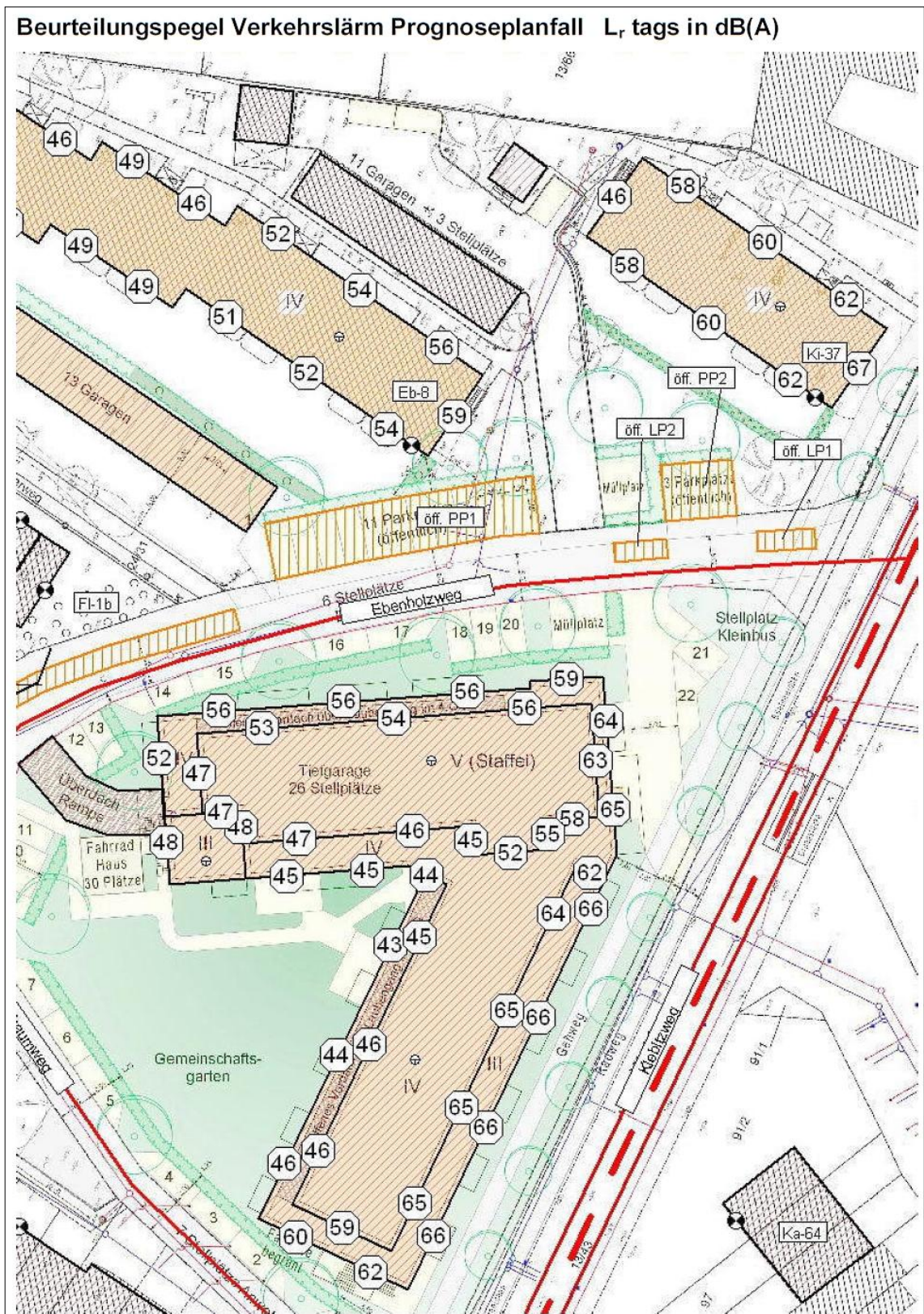
Ein Vortreten von Vordächern, Balkonen, Terrassen und verglasten baulichen Erweiterungen bis zu 2,50 m und von Fluchttreppen bis zu 3,50 m über die festgesetzten Baugrenzen ist zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

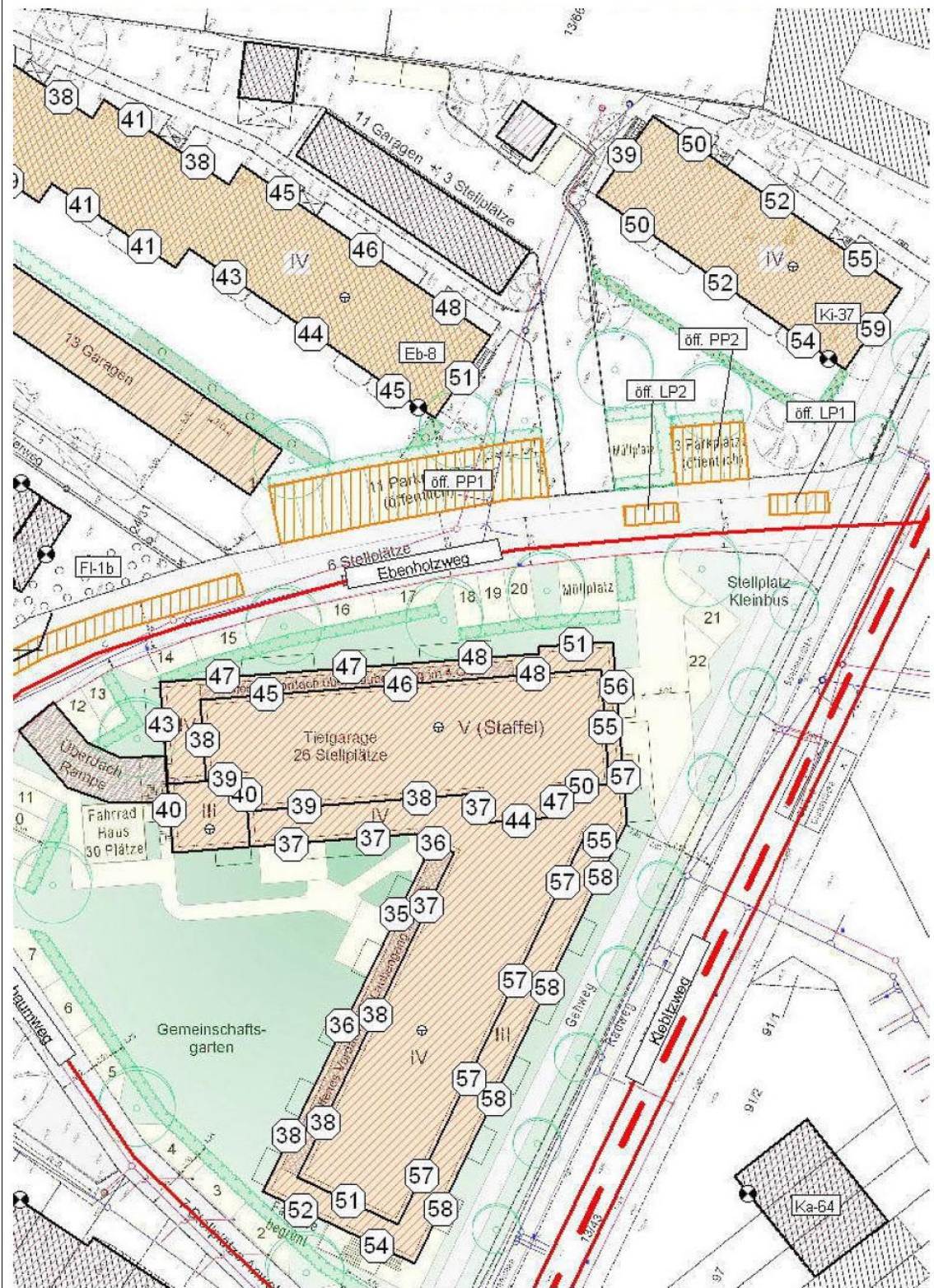
4.1 Schallschutzmaßnahmen - Schutz vor Verkehrslärm

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit Beurteilungspegeln von mehr als ~~55~~ 59-dB(A) tags und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und die Beurteilungspegeln von mehr als ~~48~~ 45 dB(A) nachts aufweisen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zu diesen zählen auch entsprechend schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer. Aus hygie-

nischen Gründen ist für diese Räume ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde erforderlich. Die Dimensionierung ist gemäß DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 vorzunehmen. Als Grundlage ist auf die in den nachfolgen Planzeichnungen dargestellten Beurteilungspegel zurückzugreifen.



Beurteilungspegel Verkehrslärm Prognoseplanfall L_r nachts in dB(A)



Am Südostgiebel des östlichen Mehrfamilienhauses nördlich des Ebenholzweges sind Außenwohnbereiche nur in geschlossener Bauweise zulässig.

Die Brüstungen der Dachterrassen im 3.OG an der Ostfassade vom südlichen Flügel des Seniorenwohnheimes müssen eine Höhe von mindestens 1,20 m über Oberkante Fertigfußboden haben. Die Brüstungen der Balkone in Höhe des 1. und 2.OG an der Ostfassade vom südlichen Flügel des Seniorenwohnheimes müssen eine Höhe von mindestens 1,65 m über Oberkante Fertigfußboden haben. Sie dürfen keine Öffnungen oder Schlitze aufweisen und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² haben.

An den zum Kiebitzweg orientierten übereinanderliegenden Balkonen des Seniorenwohnheimes sind die jeweiligen Unterseiten An den zum Kiebitzweg orientierten übereinanderliegenden Balkonen sind die jeweiligen Unterseiten der oberen Balkone vollflächig schallabsorbierend zu verkleiden. Der Schallabsorptionsgrad muss in den Oktavbändern 250 Hz, 500 Hz, 1000 Hz und 2000 Hz mindestens $\alpha = 0,80$ betragen.

Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind auf der Grundlage von DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 Ausgaben Januar 2018 zu ermitteln. Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Schenefeld vor.

4.2 Schallschutzmaßnahmen - Schutz vor Gewerbelärm

Die Brüstungen der Dachterrassen im 3. OG an der Süd- und Ostfassade vom südlichen Flügel des Seniorenwohnheimes müssen eine Höhe von mindestens 1,2 m über Oberkante Fertigfußboden haben. Sie dürfen keine Öffnungen oder Schlitze aufweisen und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² haben.

4.3 Sonstige Regelungen zum Schallschutz

Von den Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

4.4 Hinweise zu Geruchseinwirkungen im Plangeltungsbereich

Im Plangeltungsbereich kann die belästigungsrelevante Kenngröße (Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten) der Geruchsimmissionsrichtlinie – GIRL - von 0,10 bis zu einem Wert von 0,15 überschritten werden. Diese möglichen Beeinträchtigungen durch die südlich des Plangeltungsbereichs liegende Brotproduktion sind als ortsüblich hinzunehmen und stellen keine erhebliche Belästigung dar.

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Erhaltungsgebote

- 5.1.1** Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 5.1.2** Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

5.2 Anpflanzungsgebote

- 5.2.1** Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind die in Festsetzung 5.2.8 genannten Mindestqualitäten zu verwenden.
- 5.2.2** Die festgesetzten Standorte der Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Straßen und im Zusammenhang mit den Stell- und Parkplätzen können variabel vorgenommen werden (Verschiebung der Anpflanzstandorte um bis zu 2,00 m zulässig). Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen ist einzuhalten.
- 5.2.3** Im Bereich des Gemeinschaftsgartens (Planeinschrieb „GG“) sind zusätzlich zwei Bäume anzupflanzen.
- 5.2.4** Die Stell- und Parkplatzflächen sind in den Randbereichen mit mindestens 1,00 m hohen Hecken einzufassen. Die Pflanzflächen für die randliche Eingrünung müssen eine Mindestbreite von 1,25 m aufweisen.
- 5.2.5** Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben unzulässig. Vorhandene Leitungen sind zu berücksichtigen.
- 5.2.6** Die Dächer von Garagenneubauten sowie neu zu errichtende Carportanlagen sind vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen.

5.2.7 Die Dachflächen des Neubaus entlang des Kiebitzweges sind mit einem mindestens 8-10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Ausnahme von technischen Aufbauten extensiv zu begrünen.

5.2.8 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Artenspektren und Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: vgl. Erläuterungsbericht zum Grünordnerischen Fachbeitrag):

- a) Kategorie A: Bäume entlang des Kiebitzweges
Sorbus aria ‚magnifica‘ - Echte Mehlbeere
Solitärbaum, 5x verpflanzt, mit Drahtballen, 25-30 cm Stammumfang
- b) Kategorie B: Bäume im Bereich von Stell-/Parkplätzen
heimische, mittelkronige Laubbaumarten
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang
- c) Kategorie C: Bäume im Gemeinschaftsgarten „GG“
heimische, mittelkronige Laubbaumarten
Solitärbaum, 5x verpflanzt, mit Drahtballen, 25-30 cm Stammumfang
- d) Hecken
Buche, Hainbuche, Liguster
Heckenpflanzen, 2 x verpflanzte Sträucher, mit Ballen, 100-125 cm
3-4 Pflanzen pro lfm
- e) Fassadenbegrünung
2 Pflanzen pro lfm Wandfläche

Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

5.3 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

5.3.1 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

5.3.2 Ebenerdige Stell- und Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig. Ebenerdige Stellplätze an der Südseite des Ebenholzwegs, nördlich/nordöstlich der geplanten Tiefgaragenrampe, können ausnahmsweise in Verbundpflasterbauweise ohne große Fugen hergestellt werden.

5.3.3 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.

5.4 Artenschutz

Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen zu berücksichtigen:

Unvermeidbare Gehölzbeseitigungen sowie Pflegemaßnahmen sind in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar vorzunehmen.

Für Bäume mit einem Stammdurchmesser > 30 cm ist die Verbotsfrist auf den Zeitraum zwischen dem 1. Dezember und dem 28./29. Februar zu verlängern, vor dem 1. Dezember nur nach vorheriger Kontrolle auf Fledermausbesatz durch einen Fachgutachter.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Landesbauordnung - LBO)

6.1 Fassadenmaterialien

Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes -WA/1- ist die Erdgeschossfassade mit rot-tönigen Klinkermaterial herzustellen. Die Obergeschossfassaden sind mit einem Oberputz in heller Farbgebung zu versehen.

Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes -WA/2- ist die Fassade der vorgesehenen Aufstockung ebenfalls mit einem Oberputz in heller Farbgebung zu versehen. Die Farbgebung der Fassaden über alle Geschosse ist einheitlich auszuführen.

6.2 Fensterrahmen und Fensterformate

Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA/1 sind Fensterrahmen mit weißem Farbton zu verwenden. Die Fensterformate sind überwiegend stehend auszuführen.

Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes -WA/2- sind ebenfalls Fensterrahmen mit weißem Farbton zu verwenden. Die Fensterformate im Aufstockungsbereich sind den bestehenden Fensterformaten des Bestandes anzupassen.

6.3 Vorbauten, Balkone, Vordächer, Fluchttreppen

Vorbauten, Balkone, Vordächer und Fluchttreppen sind (bis auf Stahlbetonplatten der Balkone) in Stahl- und Glaselementen herzustellen.

6.4 Schriftzug (Werbeanlage)

Der Schriftzug „FAMA Kiebitzweg“ des Betreibers ist durch aufgesetzte, vor der Fassade liegende Buchstaben, auszuführen und darf eine Größe von 5,00 m x 3,50 m nicht überschreiten. Blinkende und farbwechselnde Beleuchtungseinrichtungen sind hierbei unzulässig.

A. Hinweise

A.1 Hinweis des Archäologischen Landesamtes zu § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, 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 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

A.2 Hinweis des Kampfmittelräumdienstes

Kampfmittel sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die Fläche / Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

A.3 Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg

Zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse ist ein Monitoring mit dem Investor / Vorhabenträger zu vereinbaren, dass vor Aufnahme der Nutzung der Freiflächen des Bereichs des „Gemeinschaftsgartens“ der Seniorenwohnanlage, eine Untersuchung gemäß der BBodSchV (Probenahmenvorschriften, Wirkungspfade, Prüfwertvergleiche) vorzulegen ist und diese dauerhaft den B-Plan - Dokumenten als Anlage zugeführt wird