

B-Plan 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“

Teil B – Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)

Stand: 08.10.2024

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Bau NVO)

- 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
- 1.3. In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) ist die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten, im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, unzulässig.

2. 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. WA 2 orientiert sich an dem Mittel von WA 1.

3. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Carports, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten, Zuwegungen, nur innerhalb der Baugrenze und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St), zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte und Reihenhaus ist maximal eine Wohnung zulässig.

5. Freihaltung von Sichtdreiecken (§ 33 Abs. 3 StrWG)

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 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.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesenen Erschließungsflächen dienen der Erreichbarkeit der jeweiligen anliegenden Wohnhäuser. Das GFL kann auch an anderer Stelle realisiert werden.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

7.1. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.

7.2. 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 Feuerwehr) wird hingewiesen.

7.3. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen oder zu bepflanzen und wasseraufnahmefähig herzustellen und zu unterhalten.

7.4. Der Boden ist versickerungsfähig herzustellen, damit das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken natürlich versickern kann. Wenn erforderlich, kann ein Notüberlauf an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

7.5. 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.

8. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

8.1. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,5 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

8.2. Innerhalb der Kronenbereiche, der zu erhaltenden Gehölze (Baumkrone zzgl. eines 1,5 m breiten Schutzstreifens) sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den

Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Lagerflächen und sonstige Versiegelungen, unzulässig.

8.3. Für festgesetzte Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

a) standörtlich festgesetzte Bäume:

standortgerechte und klimaangepasste, mittelkronige Laubbaumarten in verschiedenen Wuchsformen

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 lfm

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 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

9. Dachgestaltung, Außenwände und Einfriedungen

9.1. 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.

9.2. Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit/Schwarz zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

9.3. Dachbegrünungen bei neugeplanten Nebenanlagen, sowie bei überdachten Stellplätzen, Garagen, und Carports gemäß § 12 und 14 BauNVO bei einer Dachneigung von bis zu 25 Grad, sollen mit einer mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht versehen und extensiv begrünt werden.

9.4. Photovoltaikanlagen auf oder in den Dachflächen sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird. Auf flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern sind Photovoltaikanlagen aufgeständert herzustellen, so dass eine Dachbegrünung darunter umgesetzt werden kann.

9.5. Außenwände sind zulässig in Klinker, Sichtmauerwerk und Putz in roten, rotbraunen 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.

9.6. Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken aus standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,80 Meter zulässig. Bei Abgang sind neue Einfriedungen herzustellen. Grundstücksseitig hinter den Hecken können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden, die die Höhe der Hecken nicht überschreiten dürfen. Die vorhandene Hecke ist dauerhaft zu pflegen. Ausgeschlossen werden über 1,80 Meter hohe Einfriedungen und die

Materialien Beton, Gabione und Kunststoffsichtschutz. Als heimische Heckenpflanzungen sind zum Beispiel folgende Arten zulässig: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster-Sorten (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*).

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10. Hinweise

10.1. Wasserschutzgebiet

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 Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Der Einbau bedarf einer Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind bei der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

10.2. 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 Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
- Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze vom Fachgutachter zu überprüfen.
- Bestandsgebäude sind 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.
- Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse in Bäumen, falls die Höhlenbäume beseitigt werden. Diese Maßgabe entfällt, wenn durch eine Untersuchung ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Bäume mit Höhlungen sollten erhalten bleiben, wenn es die Verkehrssicherungspflicht zulässt.
- Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenfreundliche, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (< 3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60° 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.

10.3. Denkmalschutz (§ 15 DSchG):

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich entweder 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.

10.4. Abfallentsorgung

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sieht den nachhaltigen Umgang mit Böden vor, um deren Funktionen zu sichern und wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden. Gefahren durch vorliegende schädliche

Bodenveränderungen oder Altlasten sind abzuwehren und der betroffene Boden nach Möglichkeit zu sanieren. Neben dem BBodSchG sind gemäß § 3 BBodSchG weitere Gesetze und zugehörige Verordnungen relevant, wie das Kreislaufwirtschaftsgesetz. Für den Umgang mit Boden und Bodenmaterial gelten die gesetzlichen Vorschriften, wie Ersatzbaustoffverordnung und Bundesbodenschutzverordnung, zu Probenahme, Untersuchung, Aushub, (Zwischen-)Lagerung, Transport, weiteren Verwendung sowie Entsorgung. Die Regelungen greifen bereits im Vorwege des eigentlichen Bodenaushubs. Neben den gesetzlichen Vorschriften sind die einschlägigen Regelwerke wie u. a. DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Merkblätter der LABO, LAGA und LAWA zu beachten.

Unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften ist anzustreben, das Bodenmaterial zur Vermeidung von Abfällen beim bestehenden oder anderen Bauprojekten weiter zu verwenden. Unterschiedliche Materialien sollen schichtweise aus dem Boden aufgenommen und getrennt gelagert werden.

10.5. Kampfmittel

In der Stadt Schenefeld sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist die Fläche deshalb auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

10.6. Die DIN-Normen und Vorschriften, auf die in den Planunterlagen Bezug genommen wird, sind bei der Stadt Schenefeld, Fachdienst Planen und Umwelt, einsehbar.

11. 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.