



# Stadt Schenefeld

## **3. Änderung des B-Plans Nr. 16 der Stadt Schenefeld „Gewerbegebiet Süd“**

für den Teilbereich südlich und westlich des Osterbrookswegs sowie östlich der Holzkoppel  
(für SO 1 und SO 2)

### **Textteil – B**

Entwurf: 27. Juli 2020



## Inhaltsverzeichnis

TEXTTEIL – B .....	1
INHALTSVERZEICHNIS.....	2
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	3
1.1 SONDERGEBIETE 1 UND 2 .....	3
1.1.1 ALLGEMEIN ZULÄSSIGE NUTZUNGEN (SO 1 UND SO 2) .....	3
1.1.2 AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE NUTZUNGEN (SO 1 UND SO 2).....	3
1.2 SONDERGEBIET 1 (SO 1).....	4
1.3 SONDERGEBIET 2 (SO 2).....	4
2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	4
3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE .....	4
3.1 ABWEICHENDE BAUWEISE .....	4
3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	5
4 GRÜNFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNG .....	5
4.1 SCHUTZ VORHANDENER BÄUME, PFLANZGEBOTE.....	5
4.2 BAUMPFLANZUNGEN .....	5
4.3 NICHT ZU VERWENDENDE PFLANZENARTEN.....	6
4.4 ANPFLANZUNG VON GEHÖLZEN (MAßNAHMENFLÄCHEN) .....	6
4.5 DACHBEGRÜNUNG .....	7
4.6 BEGRÜNUNG DER TIEFGARAGEN UND STELLPLÄTZE.....	7
5 SCHALLSCHUTZ .....	8
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 93 LBO SH.....	9
1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN .....	9
1.1 DÄCHER VON HAUPTGEBÄUDEN .....	9
2 WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN .....	9
III. SONSTIGE FESTSETZUNGEN .....	10



## Textteil B- Entwurf

Aufstellung der 3. Änderung des B-Plans Nr.16 der Stadt Schenefeld „Gewerbegebiet Süd“ für den Teilbereich südlich und westlich des Osterbrookswegs sowie östlich und westlich der Holzkoppel Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen (Teil A) und textlichen Regelungen (Teil B).

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom NN.NN.2009 (GBl. S.NN, berichtigt S. NN) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich entspricht einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Es dient überwiegend der Unterbringung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, technologieorientiertem Gewerbe, Technologiefirmen und diesen zuarbeitenden Betrieben, ergänzt um Nutzungen für die ein gebietsspezifischer Bedarf besteht (Nahversorgung, Hotel).

#### 1.1 Sondergebiete 1 und 2

##### 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen (SO 1 und SO 2)

In den Sondergebieten 1-3 (SO 1 und 2) sind allgemein zulässig:

- Forschungs- und Entwicklungslabore, Forschungsinstitutionen,
- technologieorientiertes Gewerbe, Technologiefirmen sowie diesen zuarbeitende Betriebe,
- Konferenzräume und –zentren,
- der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften,

##### 1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (SO 1 und SO 2)

Ausnahmsweise können zugelassen werden (SO 1 und SO 2):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- im Zusammenhang mit der Hauptnutzung verbundene Stellplatzanlagen gem. Stellplatzsatzung der Stadt Schenefeld,



# Stadt Schenefeld

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 m<sup>2</sup> (z. B. Bäckerei mit Café),
- der Versorgung des Gebiets dienende Servicedienste.

## 1.2 Sondergebiet 1 (SO 1)

Ausnahmsweise kann (über die in Ziffer 1.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen hinaus) zugelassen werden:

- Hotel
- Büronutzungen und Verwaltungsgebäude

## 1.3 Sondergebiet 2 (SO 2)

Ausnahmsweise kann (über die in Ziffer 1.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen hinaus) zugelassen werden:

- Hotel
- Büronutzungen und Verwaltungsgebäude

## 2 Maß der baulichen Nutzung

### Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe gilt das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs bzw. der Erschließungsstraße bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Die Gebäudehöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen. Über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinaus, ist ein Aufbau (Attika) bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

Es gelten die Einträge der Gebäudehöhe in der Planzeichnung.

Ergänzend hierzu gelten folgende Mindestgebäudehöhen in Bezug auf die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH):

- GH maximal 13,0 m - GH mindestens 10,0 m,
- GH maximal 16,0 m - GH mindestens 10,0 m,
- GH maximal 20,0 m - GH mindestens 13,0 m,

Staffelgeschosse sind nur zulässig, wenn dies in der Planzeichnung festgesetzt ist. Es ist nur ein Staffelgeschoss zulässig. Staffelgeschosse dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

Die Staffelgeschosse sind gegenüber den Gebäudekanten zum öffentlichen Straßenraum sowie zu öffentlichen Grünflächen um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

## 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

### 3.1 Abweichende Bauweise

#### Sondergebiet 1

Es gilt die abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung auf 80,00 m.



# Stadt Schenefeld

## Sondergebiet 2

Es gilt die abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung auf NN m.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen - wahlweise entweder horizontal oder vertikal - gegenüber Baulinien bzw- grenzen ist auf maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. Balkone sind unzulässig.

## **4 Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung**

### **4.1 Schutz vorhandener Bäume, Pflanzgebote**

In den Schutzbereichen (Kronentraufe + 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenversiegelungen unzulässig. Die durch Planeintrag mit Erhaltungsgebot dargestellten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Alle festgesetzten Pflanzgebote sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

### **4.2 Baumpflanzungen**

Je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstück ist ein großkroniger standortgerechter Baum zu pflanzen. Auf den jeweiligen Grundstücken zu erhaltende Bäume sowie Pflanzgebote nach Ziffer 4.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden hierauf angerechnet. Alle Bäume sind mindestens in der Qualität 3-fach verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen. Es sind nur Arten der nachfolgenden Pflanzliste zulässig:

#### Bäume:

Wissenschaftlicher Name:

*Acer platanooides*

*Tilia*

*Sorbus aria*

*Quercus petraea*

*Quercus robur*

Deutscher Name:

Spitz-Ahorn

Linde

Gewöhnliche Mehlbeere

Trauben-Eiche

Stiel-Eiche

Diese Liste gilt auch für die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbäume. Diese Liste gilt ferner für Baumpflanzungen in öffentlichen Grünflächen, soweit es sich hierbei nicht um Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft handelt. In diesen öffentlichen Grünflächen können ebenfalls Gehölze aus den in Ziffer NN der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Artenlisten gepflanzt werden.

Für Straßenbäume und Bäume auf befestigten Flächen sind offene Baumscheiben von mindestens 10 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 24 m<sup>3</sup> je Baum zu betragen. Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe ist



# Stadt Schenefeld

möglich, wenn aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich. Der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube ist mit verdichtbarem Baums substrat nach Angaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL Richtlinie) zu verfüllen. Die Überbauung hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich geeignete technische Maßnahmen (z.B. Belüftungsrohre, Bewässerungssystem) vorzusehen, um den langfristigen Erhalt der Bäume zu gewährleisten.

Alle Bäume sind mit einem Dreibock auszustatten und mit langhaftender elastischer Stammschutzfarbe gegen das Aufplatzen der Rinde zu versehen. Bäume, deren Baumquartier unmittelbar an Pkw-Stellplätze oder Grundstückszufahrten angrenzen, sind vor Beschädigungen zu schützen (z.B. durch Baumbügel).

Abweichungen von zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind nur zulässig, um den notwendigen Abstand zu Leitungen, Kanälen und Zufahrten einzuhalten.

## 4.3 Nicht zu verwendende Pflanzenarten

Die im Folgenden aufgeführten Arten zeigen eine große Ausbreitungstendenz.

Auf das Anpflanzen dieser Arten ist im Rahmen der Freiflächenplanung sowohl auf privaten wie öffentlichen Flächen zu verzichten. Im Rahmen der Grünpflege sind sie zu entfernen, wenn sie sich im Gebiet zufällig ansiedeln. Die Auflistung richtet sich nach dem Gesetz zur Durchführung der Verordnung (EU) Nr. 1143/2014 über die Prävention und das Management der Einbringung und Ausbreitung invasiver gebietsfremder Arten".

### Invasive Arten:

Wissenschaftlicher Name:

Deutscher Name:

NN

NN

## 4.4 Anpflanzung von Gehölzen (Maßnahmenflächen)

Abweichend zu den Festsetzungen unter Ziffer NN „Baumpflanzungen“, sind auf den festgesetzten Flächen oder bei Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nur Arten der nachfolgenden Pflanzliste zulässig:

Wissenschaftlicher Name:

Deutscher Name:

### Bäume

*Acer campestre*

Feld-Ahorn

*Carpinus betulus*

Hainbuche

*Fagus sylvatica*

Rotbuche

*Sorbus aria*

Gewöhnliche Mehlbeere

*Prunus avium*

Vogel-Kirsche

*Quercus petraea*

Trauben-Eiche

*Quercus robur*

Stiel-Eiche



# Stadt Schenefeld

Sträucher

NN

NN

## 4.5 Dachbegrünung

Dachflächen der obersten Geschosse und der Staffelgeschosse sind zu begrünen. Ebenfalls zu begrünen sind die Dachflächen von Nebenanlagen.

Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Die Dachflächen im Bereich technischer Dachaufbauten und Dachterrassen sind hiervon ausgenommen, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 70 % nicht unterschreitet.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ferner sind sie um das Maß ihrer Maximalhöhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Die Einsaat erfolgt mit einer Mischung (60:40) aus Kräutern und Gräsern aus nachfolgenden Pflanzlisten:

Wissenschaftlicher Name:

Deutscher Name:

### Kräuter und Gräser

NN

NN

### Fassadenbegrünung

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m<sup>2</sup> geschlossener Wandfläche und Stützmauern sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei sind bei geeigneter Wandausbildung Selbstklimmer möglich, ansonsten sind Kletterhilfen vorzusehen.

## 4.6 Begrünung der Tiefgaragen und Stellplätze

Dachflächen von Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Stärke des Begrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 70 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Das Niveau der Oberkante der Tiefgarage (einschließlich Substratstärke) muss auf dem Niveau des restlichen Grundstückes abschließen. Im Bereich von Baumstandorten ist die



# Stadt Schenefeld

Substratstärke auf mindestens 1 m im Kronentraufbereich der ausgewachsenen Bäume zu erhöhen.

Die Pflanzung der Bäume bei Tiefgaragenaussparungen hat unter Bodenanschluss zu erfolgen. Die Mindestgröße der Tiefgaragenaussparung hat mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum zu betragen, wobei eine Seite der Aussparung mindestens 2,5 m lang sein muss.

Die Sockelgaragenaußenwände sind außerhalb der zur Belüftung notwendigen Öffnungen flächig zu begrünen und zwar durch vorgelagerte Strauch- und/oder Kletterpflanzen. Parkdecks und Parkpaletten sind nur zulässig, wenn die oberste Parkierungsebene überdacht oder mit einer flächig begrünter Pergola überstellt sind. Ebenerdige Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen (nach Pflanzliste, Ziffer NN der planungsrechtlichen Festsetzungen) zu überstellen.

Die Stellplätze sind durchlässig für Niederschlagswasser (z.B. als Rasenfugenpflaster oder als Schotterrasen) auszuführen.

Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Dabei ist je fünf Stellplätze mindestens ein großkroniger standorttypischer Baum zu pflanzen. Die Pflanzliste (Ziffer 4.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) ist zu beachten. Dieses Pflanzgebot wird angerechnet auf das Pflanzgebot nach Quadratmetern.

## 5 Schallschutz

### **Grundrissorientierung:**

An der in der Anlage NN zu den planungsrechtlichen Festsetzungen der NN gekennzeichneten Fassaden (NN) sind grundsätzlich nur NN zulässig.

### **Belüftung von Schlafräumen**

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs (Anlage NN) ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.





## II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 92 LBO SH

### 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Dächer von Hauptgebäuden

##### Dachform

Es sind nur Flachdächer zulässig (Dachneigung 0° bis 10°). Zur Begrünung der Dachflächen siehe Ziffer NN der planungsrechtlichen Festsetzungen.

##### Dachaufbauten

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ferner sind auch sie um das Maß ihrer Maximalhöhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigungen von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Siehe dazu auch Ziffer NN der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Darüber hinaus sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten zulässig. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Sie sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Umhausung zu umgeben. Soweit Staffelgeschosse zulässig sind (siehe Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen), sind technische Anlagen in die Staffelgeschosse zu integrieren.

### 2 Werbeanlagen

Es sind nur freistehende gemeinsame Werbeanlagen (Firmen-Sammler) im Vorgarten, in Verbindung mit Gebäudezugängen, zulässig.

Sofern ein Gebäude ausschließlich von einer Firma genutzt wird, können ausnahmsweise Werbeanlagen an der Gebäudefassade - unter Einhaltung folgender Voraussetzungen - zugelassen werden:

- Werbeanlagen sind unterhalb des oberen Gebäudeabschlusses anzubringen,
- Einzelbuchstaben bis max. 1 m Höhe und Breite, hierbei darf eine Länge von 8 m nicht überschritten werden.
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 3 m<sup>2</sup>,

Werbeanlagen an Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr sind zulässig.



# Stadt Schenefeld

Allgemein gilt:

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

## III. Sonstige Festsetzungen

### (Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan „NN“, in Kraft getreten am NN sowie der Bebauungsplan „NN“, in Kraft getreten am NN, werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Schenefeld, NN.NN.2020

Fassung vom 27. Juli 2020

Fachdienst Planen und Umwelt

Küchenhof

Bürgermeisterin

Anlage: Lageplan/ Geltungsbereich

Vermerk:

Ein Hinweis auf diese Bekanntmachung ist am NN im Schenefelder Tageblatt veröffentlicht worden.

Die Bekanntmachung kann in der Zeit vom NN bis zum NN im Internet unter der Adresse [www.stadt-schenefeld.de](http://www.stadt-schenefeld.de) eingesehen werden.