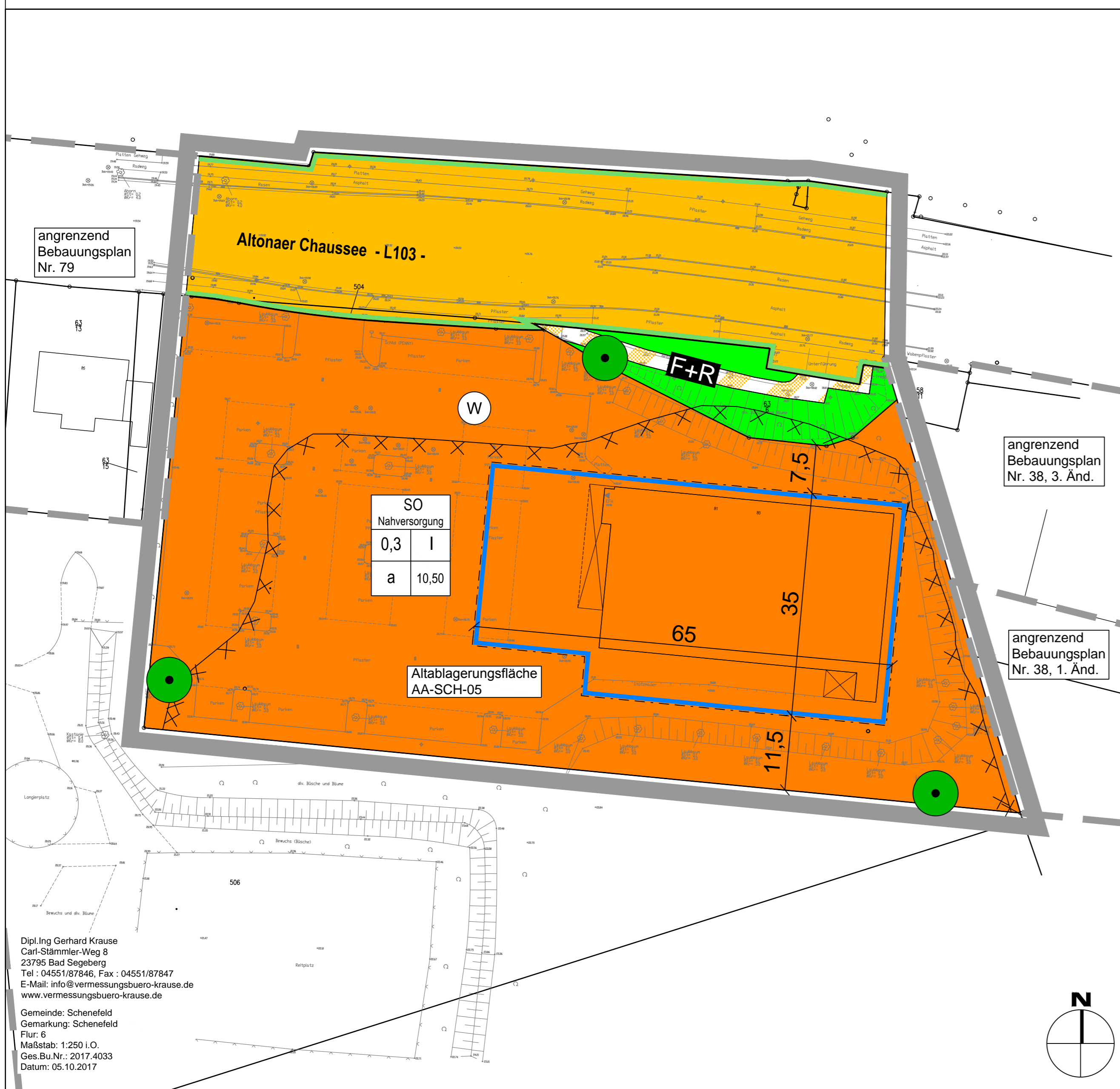


SATZUNG DER STADT SCHENEFELD ÜBER DIE VORHABENBEZOGENE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 70 "ALTONAER CHAUSSEE / FLAßBARG" für das Gebiet an der Südseite der Altonaer Chaussee, östlich der Straße Flaßbarg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Schenefeld über die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 "Altonaer Chaussee / Flaßbarg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

M 1:500



Text (Teil B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
Sonstige Sondergebiete (SO)
1.1 Das sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung der Bevölkerung.
1.2 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.100 m².
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) des Gebäudes.
- Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise; die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
- Bedingtes Baurecht** (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- Dächer**
1.1 Für Dachflächen von Dächern mit einer Neigung von mehr als 22 Grad sind Materialien mit hoch glänzenden und stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig; ausgenommen sind Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen.
1.2 Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen auf oder in den Dachflächen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.
- Fassaden**
2.1 Für die Fassaden von Hauptgebäuden sind Materialien mit nicht dauerhaft glänzenden Metall- oder metallisch wirkenden Oberflächen zulässig.
2.2 Mindestens 50 % der Fassadenfläche sind in Klinker-, Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen.
- Werbeanlagen**
3.1 Werbeanlagen sind nur an Hauptgebäuden und unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig. Sie dürfen nur an den der Altonaer Chaussee und der Straße Flaßbarg zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden.
3.2 Werbeanlagen dürfen eine Größe von jeweils 10 qm nicht überschreiten.

- 3.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen nur entlang der Altonaer Chaussee errichtet werden. Sie dürfen eine Gesamthöhe von jeweils 6,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten; dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen.
3.4 Es ist höchstens ein Werbepylon auf den Grundstücksflächen zulässig.
3.5 Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Elementen sind nicht zulässig.

Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 82 Abs. 3 LBO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

- Baumschutz**
Es gilt die Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der derzeit geltenden Fassung vom 06.07.2004.
- Denkmalschutz**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- Kampfmittelbelastung**
Die Eigentümerin oder die Nutzungsberechtigte ist gem. Kampfmittelverordnung verpflichtet vor der Errichtung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Teilbauarbeiten bei der Landesplanungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.
- Artenschutz**
Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 in BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.
- Bodenschutz**
Innerhalb des Plangebietes ist die Altlagerungsfläche AA-SCH-05 bekannt. Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf weitere, bisher nicht bekannte schädliche Bodenveränderungen hindeuten, so ist dem Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend Mitteilung darüber zu machen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
10,50 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung

Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung mit Zweckbestimmung	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 505 Flurstücksnummern, z.B. 505
- Gebäude mit Nebengebäuden
- Bemaßung in Metern, z.B. 3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne

3. Nachrichtliche Übernahme

- Baum erhalten
- Wasserschutzgebiet Halstenbek Zone III

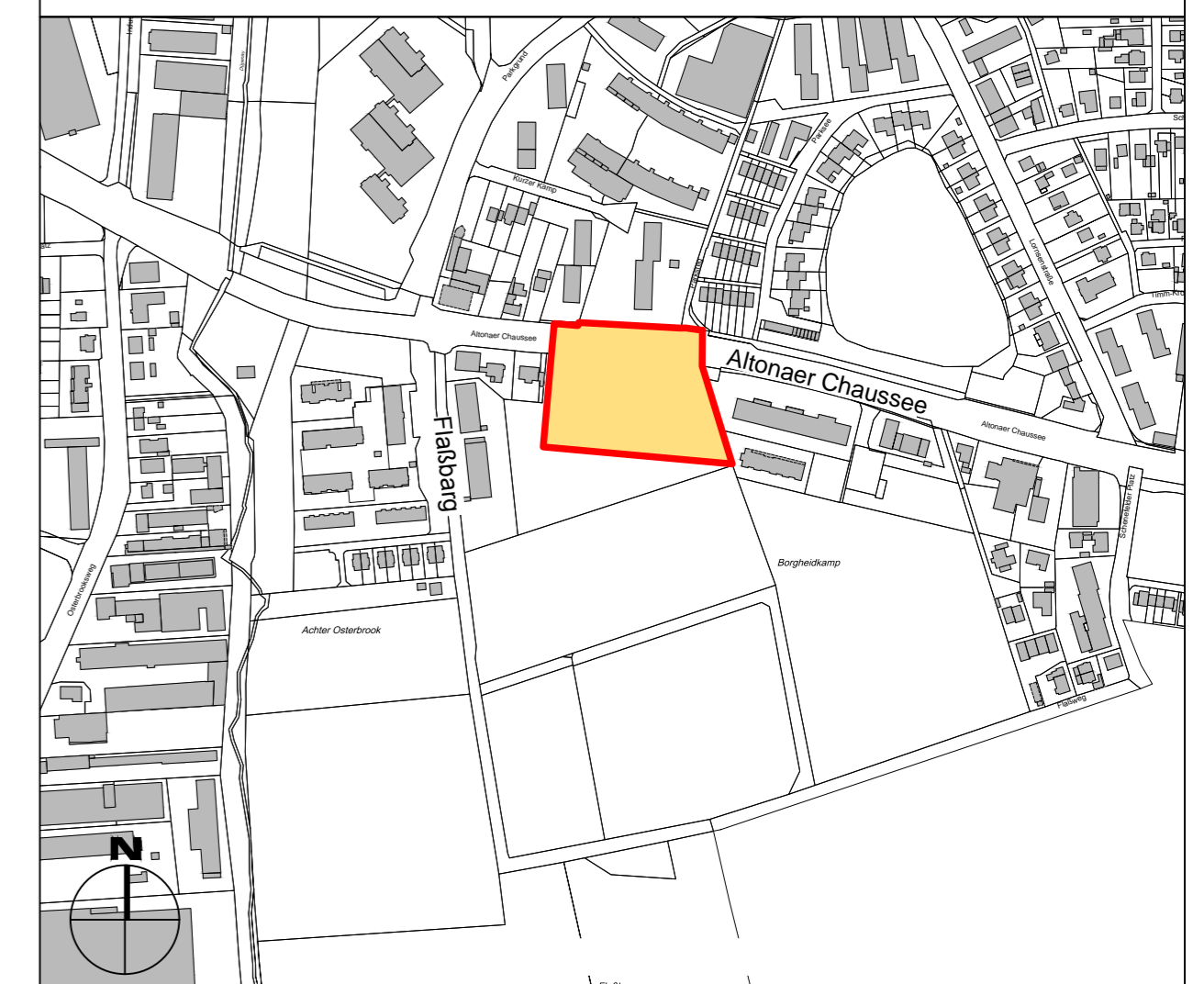
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Pinneberger Tageblatt am
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am den Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 "Altonaer Chaussee / Flaßbarg" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten
Montag 8.30 - 12.00 Uhr
Dienstag 8.30 - 12.00 Uhr
Donnerstag 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Freitag 8.00 - 12.30 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im Pinneberger Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.stadt-schenefeld.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Ratsversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Ratsversammlung hat die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 "Altonaer Chaussee / Flaßbarg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bad Segeberg, den (Ö.b.v.l.)
- Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 "Altonaer Chaussee / Flaßbarg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. 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 in Kraft getreten.
Schenefeld, den (Bürgermeisterin)

Übersichtsplan

M 1:5.000



Stadt Schenefeld
Kreis Pinneberg

Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 "Altonaer Chaussee / Flaßbarg"

Entwurf

Maßstab 1:500

Stadt Schenefeld
Holstenplatz 3-5
22669 Schenefeld

Stand: 20.04.2018

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de