



## 3. Änderung des B-Plans Nr. 37 der Stadt Schenefeld „Blankeneser Chaussee“

für den Teilbereich südlich des Osterbrookswegs sowie östlich der Blankeneser Chaussee

Fassung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 8. Dezember 2021 im Ausschuss für  
Stadtentwicklung und Umwelt

Seiten: 1- 14

### Textteil – B

## Inhaltsverzeichnis

TEXTTEIL – B .....	1
INHALTSVERZEICHNIS.....	1
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB) .....	3
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) NR.1 BAUGB) I.V.M § 11 ABS. 2 BAUNVO .....	3
1.1 Sonstige Sondergebiete 1, 1a und 2 - Zweckbestimmung: „Technologiepark“.....	3
1.2 Gewerbegebiet (GE) .....	4
2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) NR. 1 BAUGB) .....	4
2.1 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB).....	4
2.2 Gebäudehöhe (§9 (1) Nr.1 BauGB i.v.m § 18 BauNVO) .....	4
3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M § 22 (4) UND §23 BAUNVO) .....	5
3.1 Abweichende Bauweise.....	5
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
4 PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) NR. 25A/ 25B BAUGB).....	6
4.1 Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25 b BauGB).....	6
4.2 Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB) .....	7
4.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Baumschutz bzw. Knickschutz) bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).....	8
5 SCHUTZMAßNAHMEN FÜR BODEN UND WASSERHAUSHALT (§ 9 (1) NR. 16 UND NR. 20 BAUGB) .....	8
5.1 Boden .....	8
5.2 Wasser.....	9
6 MAßNAHMEN FÜR AUSGLEICH UND ERSATZ (§ 1A (3) BAUGB).....	9



# Stadt Schenefeld

6.1	<i>Externe und interne Ausgleichsmaßnahmen</i> .....	9
7	SCHALLSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB) .....	9
7.1	<i>Passive Schallschutzmaßnahmen</i> .....	9
<b>II.</b>	<b>PFLANZENLISTE</b> .....	<b>12</b>
<b>III.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 84 LBO SH</b> .....	<b>13</b>
1	ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN .....	13
1.1	<i>Dächer von Hauptgebäuden</i> .....	13
2	WERBEANLAGEN.....	13
<b>IV.</b>	<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>14</b>



## Fassung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 8. Dezember 2021

Aufstellung der 3. Änderung des B-Plans Nr. 37 der Stadt Schenefeld „Blankeneser Chaussee“ für den Teilbereich südlich des Osterbrookswegs sowie östlich der Blankeneser Chaussee  
Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen (Teil A) und textlichen Regelungen (Teil B).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB) i.V.m § 11 Abs. 2 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich entspricht einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO.

#### 1.1 Sonstige Sondergebiete 1, 1a und 2 - Zweckbestimmung: „Technologiepark“

##### 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen (SO 3) Zweckbestimmung: „Technologiepark“

In dem sonstigen Sondergebiet 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.

Ausgeschlossen sind:

- Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG der Abstandsklassen I-IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs darstellen.

##### 1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (SO 3) - Zweckbestimmung: „Technologiepark“

Ausnahmsweise können in dem sonstigen SO-Gebiet zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- im Zusammenhang mit der Hauptnutzung verbundene Stellplatzanlagen,



# 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 des täglichen Bedarfs,
- Hotels,
- Büronutzungen und Verwaltungsgebäude.

## 1.2 Gewerbegebiet (GE)

### 1.2.1 Allgemein zulässige Nutzungen (GE)

Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. In den Gewerbegebieten sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

### 1.2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (GE)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

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

### 2.1 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

Die zulässige Grundflächenzahl darf in allen Gebieten durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden. Es gelten die Einträge der Grundflächenzahl in der Planzeichnung.

### 2.2 Gebäudehöhe (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)

#### Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe gilt das Maß der Höhe der Oberkante der Straßenfläche in der Mitte der Grundstücksfront am jeweiligen Grundstück bezogen auf die Straße, die der verkehrlichen Erschließung des jeweiligen Grundstücks dient, bis zum Abschluss des Gebäudes. Die Gebäudehöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen. Die Schnittkante zur Berechnung des oberen Dachabschlusses ist die obere Kante der Substratschicht. Straßenfläche für die Flurstücke im Sondergebiet SO 3 ist die Holzkoppel.

Über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinaus, ist ein Aufbau (Attika) bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Es gelten die Einträge der Gebäudehöhe in der Planzeichnung.



# Stadt Schenefeld

Es ist nur ein Staffelgeschoss zulässig. Staffelgeschosse dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe (Gesamthöhe) darf durch die Bildung eines Staffelgeschosses nicht überschritten werden. Bei Bildung eines Staffelgeschosses ist bei der Berechnung der Gebäudehöhe die Oberkante in der Mitte des Dachabschlusses des Staffelgeschosses zu nehmen. Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe für das technisch bedingte Maß baulicher Anlagen eines Schachtkopfes (Überfahrt) von Aufzugsanlagen.

## **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 (4) und §23 BauNVO)**

### **3.1 Abweichende Bauweise**

Es gilt in allen Gebieten eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung auf maximal 110,00 m.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu einem Meter kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn:

- ein Mindestabstand von drei Metern zu öffentlichen Flächen verbleibt und /oder
- die Abstandsmaße (siehe Eintragungen zwischen der Baugrenze und Grünstandorten = Pflanzgebot oder Pflanzhaltung) eingehalten werden.



# Stadt Schenefeld

## **4 Pflanzgebote und Pflanzeerhaltung (§ 9 (1) Nr. 25a/ 25b BauGB)**

### **4.1 Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25 b BauGB)**

- 4.1.1 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 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 4.1.2 Innerhalb der festgesetzten Kronenbereiche zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Lagerflächen und sonstige Versiegelungen unzulässig.
- 4.1.3 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und /oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert wird.
- 4.1.4 Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten. An den zum Erhalt festgesetzten Bäumen erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.
- 4.1.5 Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
- 4.1.6 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten bleiben.



# Stadt Schenefeld

## 4.2 Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- 4.2.1 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle nach Maßgabe der Baumschutzsatzung vorzunehmen.
- 4.2.2 An den dem Osterbrooksweg zugewandten Grundstücksgrenzen ist je angefangene 15 m Grundstückslänge ein Baum zu pflanzen. In diesem Bereich vorhandene Bäume auf Privatgrund sind darauf anrechenbar.
- 4.2.3 Auf ebenerdigen, nicht überdachten Pkw-Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen (nach Pflanzliste, Ziffer II der planungsrechtlichen Festsetzungen).
- 4.2.4 Für auf den Bauflächen festgesetzte anzupflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 4.2.5 Stellplätze auf unterbauten Flächen sind mit Laubabwerfenden Hecken mit einer Mindestbreite (im ausgewachsenen Zustand) von 1,50 m einzufassen. Hierfür ist ein Pflanzstreifen von mindestens 2,00 m vorzusehen.
- 4.2.6 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,60 m aufweisen und begrünt werden.
- 4.2.7 Mindestens 50 v.H. der Dächer von Gebäuden und Nebenanlagen sind mit einer mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht (im gesetzten Zustand) zu versehen und extensiv zu begrünen. Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 4.2.8 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 begrüntem Pergola überstellt sind.



# Stadt Schenefeld

4.2.9 Fassadenabschnitte ohne Fenster, Türen und technische Einrichtungen von mehr als 5 m Breite sind mit mindestens 1 Schling- oder Kletterpflanze pro lfm Wandfläche dauerhaft zu begrünen.

4.2.10 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe Pflanzenliste):

a) standörtlich festgesetzte Bäume und Bäume entlang der vorderen Grundstücksgrenzen:  
standortgerechte und klimaangepasste, mittelkronige Laubbaumarten in verschiedenen Wuchsformen

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

b) Hecken

Buche, Hainbuche, Weißdorn, Liguster

Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm

3-4 Pflanzen pro lfm

## **4.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Baumschutz bzw. Knickschutz) bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**

4.3.1 Mit Baubeginn sind die festgesetzten Anpflanzungsflächen gegenüber den baulich genutzten Grundstücksflächen auszuzäunen und während der gesamten Bauzeit von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten.

4.3.2 In den Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung ist die Anlage von Nebenanlagen, Lagerflächen und Versiegelungen ausgeschlossen.

4.3.3 Die Schutzbereiche zum „Baumschutz“ (BS) sind als Wiesenflächen zu gestalten.

## **5 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)**

### **5.1 Boden**

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

5.1.2 Die Anlage von Schotter- und Steingärten-/flächen ist unzulässig. Davon ausgenommen sind bekieste Flächen im Bereich des unteren Wandabschlusses (Traufbereich) in einer Tiefe von bis zu 50 cm vom Sockel in horizontaler Richtung gemessen.

5.1.3 Die Stellplatzflächen und Bewegungsflächen sind zur Vermeidung von Verunreinigungen des Untergrundes, insbesondere auf Grund der Tatsache, dass der





# Stadt Schenefeld

Geltungsbereich in einem Wasserschutzgebiet – Zone III - liegt, in geschlossener Form auszuführen.

## 5.2 Wasser

- 5.2.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken vor Einleitung in die Kanalisation zu drosseln (Drosselung des Spitzenabflusses von Grundstücken auf  $Q_{max} = 10 \text{ l/s}$  und Bemessung der erforderlichen Rückhalteräume in Zusammenhang mit der Drosselung der Abflüsse für eine Jährlichkeit von  $T = 30 \text{ a}$  sowie Nachweis der schadlosen Überflutung des Grundstückes (Überflutungsnachweis) mit einer Jährlichkeit von  $T > 30 \text{ a}$ ).
- 5.2.2 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
- 5.2.3 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Beeinträchtigung des Wurzelraumes von Anpflanzungen führen, sind nicht zulässig.

## 6 Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz (§ 1a (3) BauGB)

### 6.1 Externe und interne Ausgleichsmaßnahmen

- 6.1.1 Den Eingriffen in das Schutzgut Boden werden folgende Maßnahmen aus dem Aufstellung befindlichen Ökokonto der Stadt Schenefeld (Flurstück 58, Flur 8 der Gemarkung Schenefeld) mit den Zielbiototypen Neuanlage von Knicks, Anpflanzung von Gebüsch, Entwicklung von extensivem Grünland usw. zugeordnet:  
(Fläche): 334 qm naturnahe Entwicklung
- 6.1.2 Eingriffe in den festgesetzten Baumbestand sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung im Bauantragsverfahren auszugleichen.

## 7 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

- 7.1.1 Zum Schutz der Büronutzungen und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist bei Neu-, Um- und Ausbau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.



# Stadt Schenefeld

7.1.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

7.1.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung vor Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## Hinweise:

### Artenschutz

Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Fällung von Gebüsch nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2.
- Verwendung von insektenfreundlichem Licht: LED Lampen mit max. 4.000 Kelvin, Abschirmung der Leuchten zu den Gehölzflächen, insbesondere zu den südlich liegenden Knicks und Gehölzreihen.

### Bodenaushub:

Für Boden, der der externen Entsorgung übergeben werden muss, gilt Folgendes:

- Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier: Bodenaushub) ist der geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) mit den dazugehörigen Dokumenten (Analysen nach LAGA M20 1997 (LAGA Bauschutt), Probenahmeprotokolle etc.) der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg vorzulegen.

### Wasserschutz:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Halstenbek, Zone III. Zum Schutz des Grundwassers werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Keine Verwendung von grundwasserschädlichen Baustoffen, wie Kupfer oder Zink
- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt. Außerdem dürfen keine Tausalze und tausalzhaltigen Mittel aufgebracht werden.
- Grundwasseranstiche sind unzulässig.
- 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)



# Stadt Schenefeld

entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind 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.

## Schallschutz:

- Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die im Baugenehmigungsverfahren notwendigen bautechnischen Nachweise (Schallschutz gegen Außenlärm) sind der Begründung zu entnehmen.

## Kampfmittel

- Da Funde von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden können, wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition im Rahmen der Umsetzung des B- Planes möglich sind. Sofern Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt werden, sind die Arbeiten im unmittelbaren Bereich einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle über den Fund zu unterrichten.

## Archäologische Denkmale

- 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.

## DIN-Vorschriften

- Folgende DIN Vorschriften wurden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens durch die Verwaltung zur Einsicht bereitgehalten und können nach Rechtskraft bei der Verwaltung eingesehen werden.
1. **Zu: Sondergebiete**  
Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS)
  2. **Zu: Erhaltungsgeboten** = DIN 18920, RAS-LP-4
  3. **Zu: Passive Schallschutzmaßnahmen** = Din 4109 Teil 1 und 2 (Ausgabe 1/2018)
  4. **Hinweise zu:**



# Stadt Schenefeld

## 4.1. Bodenaushub

- LAGA M20 1997 (LAGA Bauschutt)

## 4.2. Wasserschutz

- Regelwerk 20 der LAGA Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen
- DIN EN 1610
- ATV Arbeitsblatt A 142

## 4.3. Schallschutz

- Din 4109 Teil 1 und 2 (Januar 2018)

## II. Pflanzenliste

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten und Arten (Vorschläge) zu verwenden:

### für Einzelbäume:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang  
standortgerechte und klimaangepasste, mittelkronige Laubbaumarten in verschiedenen Wuchsformen und Sorten:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides spec.</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus excelsior spec.</i>	Esche
<i>Fraxinus ornus spec.</i>	Blumenesche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Gemeine Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata spec.</i>	Stadtlinde
<i>Ulmus carpinifolia hybr.</i>	Feld-Ulme

### für Heckenanpflanzungen:

Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm  
3-4 Pflanzen pro lfm

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster



## III. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO SH

### 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Dächer von Hauptgebäuden

##### Dachform

Es sind nur Flachdächer zulässig (Dachneigung 0° bis 10°).

##### 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 4.2.7. der planungsrechtlichen Festsetzungen.)

Darüber hinaus sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten (wie z.B. Anlagen zur Haustechnik, Überfahrten etc.) 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 errichtet werden (siehe Ziffer 2.2. der planungsrechtlichen Festsetzungen), sind technische Anlagen in die Staffelgeschosse zu integrieren.

### 2 Werbeanlagen

Es sind nur freistehende gemeinsame Werbeanlagen (Firmen-Sammler) im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie sowie der der Erschließungsanlage (Osterbrooksweg bzw. Holzkoppel) zugewandten Baugrenze und dann auch nur in Verbindung mit Gebäudezugängen (Zuwegungen) 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.

## **IV. Sonstige Festsetzungen**

**(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)**

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Blankeneser Chaussee“, in Kraft getreten am 05.03.1984 wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Schenefeld, NN.NN.2022

Fassung vom 22. November 2021

Fachdienst Planen und Umwelt

Gez. Küchenhof

Bürgermeisterin