

# Satzung der Stadt Schenefeld über die 4. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Borgsheidskamp“

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Stand 09.06 2021

Blau gesetzte Festsetzungen sind textliche Übernahmen der Festsetzungen der 3. Änderung des B-Plans bzgl. des Gewerbegebietes (GE).

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA-

##### 1.1.1 Zulässige Nutzungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

##### 1.1.2 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 und 1.2 (das Allgemeine Wohngebiet und Teilflächen des Mischgebietes sind im Sinne des § 12 BauGB die Bereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans - Vorhabenbereich) wird festgesetzt, dass im Rahmen dieser festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### 1.1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Fahrradstellplätzen 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 sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Zulässig sind jedoch Fahrradstellplätze und deren Einhausung sowie Standflächen für Müllbehälter, diese sind jedoch nur in den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.2 Mischgebiet -MI-

##### 1.2.1 Zulässige Nutzungen (§ 6 BauNVO i.V.m. § 12 BauNVO)

Im festgesetzten Mischgebiet sind nur Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig. Sonstige bauliche Nutzungen sind unzulässig.

#### 1.3 Gewerbegebiet -GE-

##### 1.3.1 Zulässige Nutzungen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind neben Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auch die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr.1 und 2 BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Baumärkte, Gartencenter und KFZ-Handel.

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

#### 2.1 Maßgebliche Grundstücksfläche für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans -

### **Vorhabensbereich** (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

Die maßgebliche Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes - WA - sowie eine Teilfläche des festgesetzten Mischgebietes -MI - (vgl. zeichnerische Festsetzung des „Vorhabensbereichs“), die bei der Berechnung der GRZ für das Vorhaben hinzuzurechnen ist.

## **2.2 Höhenbezugspunkt / Höhenbezugsebene** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

### **2.2.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -**

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe  $GH_{max} = 12,0$  m bezieht sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks, an der östlich anschließenden bestehenden Straßenverkehrsfläche gelegen).

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe zugunsten untergeordneter Anlagen wie z.B. Schornsteine, Antennen, Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten, sonstige Einrichtungen der Aufzugstechnik oder Lüftungsanlagen bis zu 1,0 m ist zulässig.

### **2.2.1 Gewerbegebiet - GE -**

Bei den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen handelt es sich um die Höhe über dem fertiggestellten Gehweg mittig vor dem Baugrundstück parallel zur Altonaer Chaussee.

## **2.3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl - GRZ - Gesamtversiegelungsgrad im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans - Vorhabensbereich** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans - Vorhabensbereich (Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes - WA - und Teile der Grundstücksflächen des Mischgebietes - MI -) darf die zulässige Grundfläche für versiegelte sonstige Grundstücksflächen (u.a. für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Fahrradstellplätze und deren Einhausung, Standflächen für Müllbehälter, sonstige Wegeführungen sowie Feuerwehrumfahrten / Feuerwehrebewegungsflächen) bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

## **2.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### **2.4.1 Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet -WA-** (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Ein Vortreten von Terrassen, Balkonen und Vordächer bis zu 1,5 m über die festgesetzte Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet -WA- sind zulässig.

## **3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **3.1 Gewerbegebiet - GE -**

Im Gewerbegebiet -GE- sind nach Norden und Osten ausgerichtete Fenster von Aufenthaltsräumen von ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig."

### **3.2 Allgemeines Wohngebiet - WA -**

Im Allgemeinen Wohngebiet -WA- sind an der Nord- und Ostfassade Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur dann zulässig, wenn für diese durch entsprechend angeordnete abschirmende Bauteile nachgewiesen werden kann, dass außen, 0,5 m vor jedem Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraumes der Immissionsrichtwert tags und nachts nach TA Lärm für ein WA-Gebiet eingehalten werden kann.

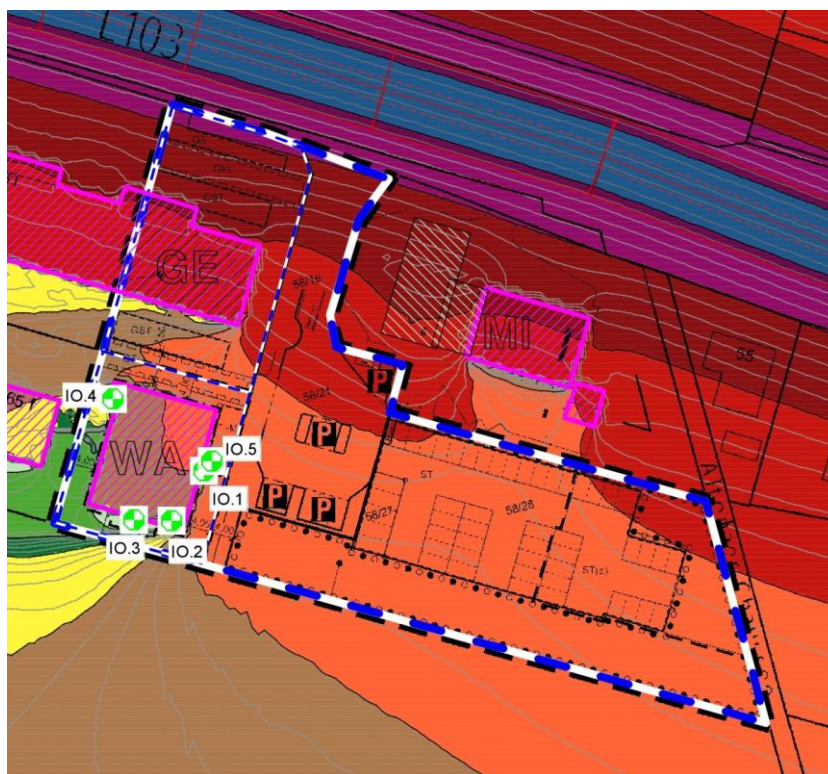
Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) im Allgemeinen Wohngebiet -WA- sind an der Nord-, Ost- und östlichen Südfassade nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass auf diesen Außenwohnbereichen durch entsprechende abschirmende Bauteile der Immissionsrichtwert tags für ein WA-Gebiet eingehalten wird.

### 3.3 Gewerbegebiet -GE- und Allgemeines Wohngebiet -WA-

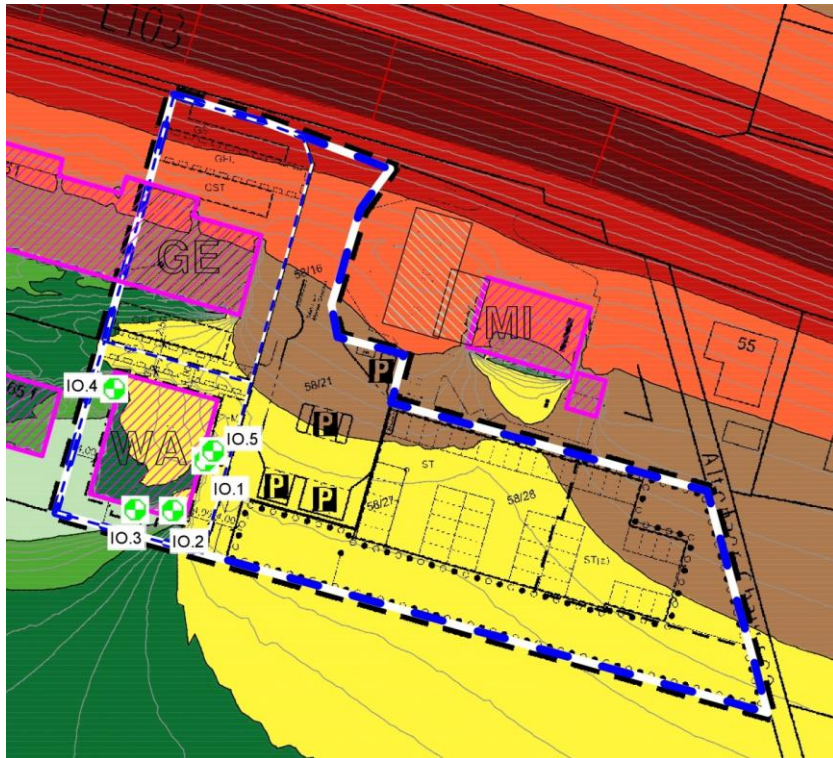
Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der jeweils aktuellen Fassung von DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (zur Zeit DIN 4109:2018-01) entsprechend den in den nachfolgenden Planskizzen festgesetzten Lärmpegelbereichen I bis V tags und nachts vorzusehen. Der Lärmpegelbereich nachts gilt dabei gemäß DIN 4109:2018-01 für alle dem Schlafen dienenden Räume sowie für alle Aufenthaltsräume in Wohnungen u.a.. Der Lärmpegelbereich tags gilt für alle anderen Aufenthaltsräume (Büros, Praxen usw.).

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,ges</sub>) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume gemeinsam betragen gemäß der aktuellen Fassung von DIN 4109:2018-01:

Lärmpegelbereich	im Lärmpegelbereich anzusetzender "Maßgeblicher Außenlärmpegel" /dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches /erf.R <sub>w,ges</sub>	Büroräume und ähnliches /erf.R <sub>w,ges</sub>
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40



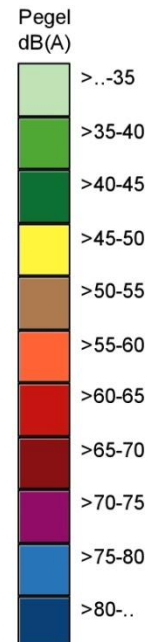
**Immissionsplan 1** - Immissionen aus öffentlichem Straßenverkehr, tags (06-22 Uhr), Höhe EG  
(Verfasser: Büro Taubert & Ruhe)



**Immissionsplan 2** - Immissionen aus öffentlichem Straßenverkehr, nachts (22-06 Uhr), Höhe EG  
(Verfasser: Büro Taubert & Ruhe)

### Legende

-  Immissionspunkt
-  B-Plan-Grenze (NuGe)
-  B-Plan-Teilfläche (NuGe)
-  Gebäude
-  Reflexionselement
-  Straße /RLS-90



(Verfasser: Büro Taubert & Ruhe)

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils aktuell gültigen Fassung (zur Zeit DIN 4109:2018-01) zu führen.

Im Hinblick auf eine ausreichende Belüftung sind für alle dem Schlafen dienenden Räume in den Lärmpegelbereichen II bis V schalldämmende Zuluftöffnungen oder raumluftechnische Anlagen vorzusehen. Diese sind beim Nachweis des Schutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen."



#### 4. Grünordnung / Natur / Umwelt (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und 25b BauGB)

##### 4.1 Erhaltungsgebote

Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.  
Für die mit Erhaltungsbindung in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

##### 4.2 Anpflanzungsgebote - Allgemeines Wohngebiet -WA- und Mischgebiet -MI-

Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen.

Die zeichnerisch festgesetzte Heckenanpflanzung im Allgemeinen Wohngebiet -WA- ist aus heimischen Laubgehölzen, in die Drahtzäune grundstücksseitig integriert sein können, auszubilden.

Die Dachflächen des Wohngebäudes sind mit Ausnahme von technischen Aufbauten mit einer mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen.

Einhausungen von Fahrradabstellplätzen sind mit Gründächern zu versehen

Die Nordfassade des Wohngebäudes ist mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Artenspektren und Mindestqualitäten zu verwenden:

- Bäume  
standortgerechte und klimaangepasste Laubbäume  
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang  
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 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben unzulässig.
- Hecken  
Buche, Hainbuche, Weißdorn, Liguster  
Heckenpflanzen, 2 x verpflanzte Sträucher, mit Ballen, 100-125 cm  
3-4 Pflanzen pro lfm
- Fassadenbegrünung  
2 Pflanzen pro lfm Wandfläche

Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

##### 4.3 Anpflanzungsgebote - Gewerbegebiet -GE--

Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind je drei Stellplätze mit einem standortgerechten und klimaangepassten Laubbaum zu bepflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen.

Die Nordfassade des Gewerbegebäudes ist mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Die Dachflächen des Gewerbegebäudes sind mit Ausnahme von technischen Aufbauten mit einer mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen, sofern Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung bis zu 15° vorgesehen sind..

##### 4.4 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

Im Allgemeinen Wohngebiet sind private Zuwegungen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Vollversiegelnde Beläge sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

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

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser des Wohngebiets ist auf dem Grundstück zu versickern.

#### **4.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen zu berücksichtigen:

- Unvermeidbare Gehölzbeseitigungen sind in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar vorzunehmen.
- Für die Entnahme von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 30 cm ist die Verbotsfrist auf den Zeitraum zwischen dem 1. Dezember und dem 28./29. Februar zu verlängern.

#### **5. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Landesbauordnung - LBO)**

##### **5.1 Allgemeines Wohngebiet -WA-**

Die Fassaden des Wohngebäudes sind mit roten / rotbraunen Verblendsteinen und / oder hellem Putz auszuführen.

##### **5.2 Gewerbegebiet -GE-**

Sofern die Dächer Neigungen von mehr als 15° aufweisen, dürfen diese nicht mit großformatigen Eindeckungsmaterialien (Faserzementwellpappen, Bitumenbahnen etc.) gedeckt werden.

Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit roten / rotbraunen Verblendsteinen auszuführen.

Werbeanlagen, die an den Gebäuden angebracht werden, dürfen nicht höher als 60cm sein.

Anlagen der Außenwerbung, die nicht an den Gebäuden angebracht werden, dürfen nicht größer als 1m x 2m sein.

Die Nordfassaden sind in einzelne Abschnitte von jeweils 10m bis 15m vertikal zu gliedern

#### **A. Nachrichtliche Übernahmen**

##### **A1 Kulturdenkmale (§ 15 Abs. 1 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, 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.