

Änderungen textliche Festsetzungen (rot = Ergänzungen / Änderungen, rot und durchgestrichen = Streichungen)

Ergänzung eines Erläuterungskastens mit dem Text „Teil B“

1. Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB). Die Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximale Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe)

Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) bis zu 0,5 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Oberkante des Tiefgaragengeschosses (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Traufhöhe

Im gesamten Plangebiet wird festgesetzt, dass die Traufhöhe des obersten Vollgeschosses 13,00 m nicht überschreiten darf (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der Dachhaut festgelegt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante des Tiefgaragengeschosses (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Von allen Festsetzungen bezüglich der Traufhöhe sind untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer und die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern) ausgenommen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, derart überschritten werden, so dass im WA 1 die Gesamt-GRZ 0,53 und im WA 2 die Gesamt-GRZ 0,68 beträgt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Baulinie

Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, Loggien, ist bis zu 1,5 m zulässig.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Untergeordnete Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

5. Ein- und Ausfahrtsbereiche

Grundstücks Ein- und Ausfahrten sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. Ausgenommen sind erforderliche Feuerwehrezufahrten sowie Radwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

~~6.7.~~ Erhalt von Bäumen und Sträuchern

~~6.7.1~~ Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch den Grundstückseigentümer durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6 7.2 Einzelbaumerhalt

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch den Grundstückseigentümer durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

7 8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7 8.1 Einzelbäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind durch den Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB). Folgende Arten und Qualitäten sind zu verwenden:

Großkronige Bäume (G): Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Sandbirke (*Betula pendula*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*); Pflanzqualität: Hochstamm mit 25 cm Stammumfang in 1 m Höhe

Kleinkronige Bäume (K): Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*); Pflanzqualität: Hochstamm mit 25 cm Stammumfang in 1 m Höhe

Die Angaben der zu verwendenden Wuchshöhen ergeben sich aus der Planzeichnung dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

7 8.2 Heckenpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind durch den Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung ~~Inzunahme~~ des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode Schnitthecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Für die Bepflanzung sind die nachfolgenden Pflanzenarten und -Qualitäten zu verwenden:

Arten: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eibe (*Taxus baccata*)

Qualität: 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

Die Bepflanzung hat mit 4 Pflanzen pro lfd. m Hecke zu erfolgen, wobei maximal eine Länge von 2 m mit Pflanzen einer Art bepflanzt werden dürfen.

8 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtungen nach dem neusten Stand der Technik zulässig. Diese müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- Möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile,
- vollständige Abschirmung gegenüber nicht zu beleuchtenden Räumen, vor allem dem oberen Halbraum (d. h. dem freien Himmel),
- Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen,
- Verwendung von Leuchten deren Gehäusen sich nicht über 60 Grad Celsius erhitzen.
- Die Leuchten sind so niedrig wie möglich anzubringen.

Aus Sicherheitsgründen können Ausnahmen zugelassen werden, wobei Beleuchtungen mit rein weißem Licht unzulässig sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO SH i. d. F. vom 01.09.2022)

1. Fassadengestaltung

Im Plangebiet ist als Material für die Außenfassaden baulicher Hauptanlagen nur Verblend- bzw. Vollklinker in rot/rotbrauner Farbgebung zulässig. Die Farbe muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:

Rot/Rotbraun: RAL 2001 Rotorange

RAL 3009 Oxidrot

RAL 3000 Feuerrot	RAL 3011 Braunrot
RAL 3001 Signalrot	RAL 8004 Kupferbraun
RAL 3002 Karminrot	RAL 8012 Rotbraun
RAL 3003 Rubinrot	

Ein Wechsel der Farbgebung innerhalb der Fassade ist zulässig.

Abweichend von den vorstehenden Regelungen dürfen die Wände der Staffelgeschosse mit Putzflächen oder Wandverkleidungen (z. B. Zink, Resopal) ausgeführt werden. Die Farbe muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen, ausgenommen sind Metallverkleidungen:

Weiß/Beige:	RAL 1013 Perlweiß	RAL 9001 Cremeweiß
	RAL 1014 Elfenbein	RAL 9002 Grauweiß
	RAL 1015 Hellelfenbein	RAL 9010 Reinweiß
Grau:	RAL 7032 Kieselgrau	RAL 7035 Lichtgrau
	RAL 7038 Achatgrau	RAL 7044 Seidengrau

~~2. Anzahl der notwendigen Einstellplätze~~

~~Im Plangebiet sind entsprechend § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO SH pro Wohnung 1,0 Einstellplätze herzustellen.~~

2. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 84 Abs. 1 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

2. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u.ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3. Baumschutzsatzung der Stadt Schenefeld

Auf die Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes vom **23.06.2022** innerhalb des Gebietes der Stadt Schenefeld wird hingewiesen.

4. Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden 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,

2. wild lebende 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.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende 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 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind

- a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen.
Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Bei zu entfernenden Gehölzen in diesem Zeitraum sind die Baumstubben im Boden zu belassen, da hier Amphibien überwintern können.
- b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von Nestern geschützter Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtphase (März bis Oktober) durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen.

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.

5. Freihaltung von Sichtdreiecken

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.

6. Altlasten

Aktuell besteht für das Plangebiet kein Altlastenverdacht. Ergeben sich im Zusammenhang mit den Untersuchungen zur Verwertung / Entsorgung des bei Baumaßnahmen entstehenden Aushubes Werte oberhalb der Vorsorgewerte der BBodSchV und / oder bei der ggfs. notwendigen Grundwasserhaltung Werte oberhalb der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde durch die am Bau Beteiligten unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen.

7. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets Halstenbek. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

8. Satzung der Stadt Schenefeld über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)

Auf die Stellplatzsatzung vom 30.09.2022 für das Gebiet der Stadt Schenefeld wird hingewiesen.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

~~Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.~~

~~Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.~~