

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf - Stand: 19.09.2019

Text (Teil B)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage des Grundstücks von +17,00 m ü.NHN. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) beschreibt das Maß zwischen der mittleren Höhenlage und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

2.2 Untergeordnete und technisch notwendige Bauteile (wie Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, sonstige Dachaufbauten) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise; die Länge der Gebäude darf 55,00 m je Gebäude nicht überschreiten.

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie Vordächer, Balkone, Erker und Sichtschutzwände) sowie durch ebenerdige Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

3.3 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen (St) in Form von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig.

5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Es sind mindestens 13 standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme von mindestens 18/20 cm Stammumfang für kleinkronige und mindestens 25/30 cm Stammumfang für großkronige Bäume, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Als Baumpflanzungen sind folgende Arten zulässig: Weißdorn (*crataegus monogyna*), Eichen-Sorten (*quercus*), Birnen-Sorten (*pyrus*).

5.2 Zu erhaltende Bäume und die vorhandenen Hecken sind durch den Grundstückseigentümer in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen sowie bei Abgang durch Neupflanzungen (bei Bäumen gemäß Baumschutzsatzung) auf demselben Grundstück zu ersetzen.

6 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 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)

1 Dachform und Dachneigung

Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad herzustellen. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO.

2 Dacheindeckung

- 2.1** Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit/Schwarz zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.
- 2.2** Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.

3 Außenwände

Zulässig sind Klinker-, Sicht- oder Verblendmauerwerk (Riemchen) und Putz in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen und in Weiß/Grau sowie Holz. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

4 Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken aus standortgerechten gebietsheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,50 m, mittig gepflanzt auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen, zulässig. Grundstücksseitig hinter den Hecken können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten dürfen. Als Heckenpflanzungen sind folgende Arten zulässig: Rotbuche (*fagus sylvatica*), Hainbuche (*carpinus betulus*), Liguster-Sorten (*ligustrum*).

Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 82 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1 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. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2 Baumschutz

Es gilt die Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu einzuhalten.

Die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.; Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2, 2. Ausgabe 2010) hinsichtlich der Ausführung vom Pflanzgruben sind in Abhängigkeit vom Baugrund zu beachten.

3 Artenschutz

Als Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ist zu beachten, dass 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 ist.

Zur gezielten Förderung des Mauerseglers sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mindestens vier Nistkästen an den neu errichteten Gebäuden einzubauen oder anzubringen.

Bei Befund von Fledermausquartieren an bzw. in Gebäuden und entsprechender Anordnung der Unteren Naturschutzbehörde sind Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse zu schaffen.

4 Bodenschutz

Das Plangebiet ist als altlastverdächtige Fläche (Altstandort) im Boden- und Altlastenkataster geführt. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass das Plangebiet zum Ende der Baumaßnahme aus dem Altlastenkataster gestrichen werden kann. Die Durchführung der abgestimmten Maßnahmen sind gutachterlich zu begleiten, um ihren Erfolg sicherzustellen.

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.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist u. a. ein Gutachten eines Sachverständigen aus dem Fachgebiet Bodenschutz (Sachgebiet V Sanierung) zu erbringen. Die Anforderungen an den Inhalt und die Qualität der Untersuchungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.