

B-Plan 86 „Sportstätten/Gemeinbedarf an der Blankeneser Chaussee“

Teil B – Textliche Festsetzungen (Entwurf)

Stand: 10.08.2023

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

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), §§ 16-19 BauNVO

- 2.1. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt (s. 2.3) und dem obersten Dachabschluss.
- 2.2. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Oberkante der Straßenfläche bezogen auf die Straße, die der verkehrlichen Erschließung des jeweiligen Grundstücks dient, in der Mitte der Grundstücksfront.
- 2.3. Die in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Kita) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Summe aller Hauptanlagen. Einer Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) ist bis zu einer GRZ von 0,55 zulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1. Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten und Zuwegungen nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 3.2. Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten und Zuwegungen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 3.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen und Fahrradunterständen sind im allgemeinen Wohngebiet in den Grundstücksbereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze unzulässig.

4. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen sind zulässig:

- Sportanlagen und -felder für Ballsportarten (insbesondere Fußball) und Leichtathletik (außerhalb der Baugrenzen)
- Für die Nutzung der Sportanlagen erforderliche Gebäude, wie Umkleiden, Sanitärräume und Geräteräume (innerhalb der Baugrenzen)

- Für die Nutzung der Sportanlagen erforderliche Zubehörbauten, wie z. B. Ballfangzäune und Flutlichtmasten (außerhalb der Baugrenzen)
- Stellplätze mit ihren Zufahrten

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

6. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. Die Sichtdreiecke sind dauerhaft freizuhalten.

6.2. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen, Mauern und Zäune über 0,70 m Höhe unzulässig.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der 5 m breite Grünstreifen, der parallel zum Knick als Abstand zur Sportfläche einzuhalten ist, ist als extensive Grünfläche zu pflegen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

8.2. Zufahrten, Wege und Stellplätze oder sonstige begeh- oder befahrbare Flächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und Tragschichten zulässig. Auf die DIN 14090 (Muster-Richtlinie über Flächen für Feuerwehr) wird hingewiesen.

8.3. Vorgärten und das Außengelände der Kindertagesstätte sind gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen oder zu bepflanzen und wasseraufnahmefähig herzustellen und zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz oder Lagerflächen genutzt werden.

8.4. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Wenn erforderlich kann ein Notüberlauf an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

8.5. Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Errichtung einer Flutlichtanlage ist eine lichttechnische Prognose zu erstellen. Dabei sind die Vorgaben der LAI-Lichtimmissionsrichtlinie einzuhalten.

10. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

- 10.1. 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 1,5 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 10.2. Innerhalb der Kronenbereiche der zu erhaltenden Bäume zzgl. eines 1,5 m breiten Schutzstreifens der zu erhaltenden Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Lagerflächen und sonstige Versiegelungen unzulässig.
- 10.3. 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.
- 10.4. Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen möglichst an derselben Stelle nach Maßgabe der Baumschutzsatzung vorzunehmen.
- 10.5. Auf ebenerdigen, nicht überdachten Pkw-Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.
- 10.6. Bei Neuanpflanzungen von Bäumen sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 (FFL, Ausgabe 2015) und Teil 2 (FFL, Ausgabe 2020) zu beachten. 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.
- 10.7. Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Vorschläge für Artenauswahl: siehe Pflanzenliste):
- a) standörtlich festgesetzte Bäume:
standortgerechte und klimaangepasste, mittelkronige Laubbaumarten in verschiedenen Wuchsformen
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
 - b) Hecken
Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm
3-4 Pflanzen pro lfm
- 10.8. Mit Baubeginn sind die zu schützenden Gehölze gegenüber den baulich genutzten Grundstücksflächen auszuzäunen und während der gesamten Bauzeit von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 10.9. In den Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung ist die Anlage von Nebenanlagen, Lagerflächen und Versiegelungen ausgeschlossen.

11. Pflanzenliste

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

Einzelbäume:

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

Folgende Pflanzenliste ist als nicht abschließende Pflanzempfehlung zu betrachten.

Standortgerechte und klimaangepasste, mittelkronige Laubbaumarten in verschiedenen Wuchsformen und Sorten:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides spec.</i>	Spitz-Ahorn
<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>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Gemeine Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata spec.</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus carpinifolia hybr.</i>	Feld-Ulme

Baumpflanzungen im Kindertagesstättenbereich:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides spec.</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudo-platanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer ginnala</i>	Feuer-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior spec.</i>	Esche
<i>Prunus spec.</i>	Zierkirschen
<i>Salix spec.</i>	Weiden

Heckenanpflanzungen im Kindertagesstättenbereich:

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

3-4 Pflanzen pro lfm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung:

Kletterpflanze, Höhe 60-100 cm

<i>Lonicera henryi</i>	Immergrünes Geißblatt
<i>Tropaeolum majus</i>	Große Kapuzinerkresse
<i>Cobaea scandens</i>	Glockenrebe
<i>Akebia quinata</i>	Fingerblättrige Akebie
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrose (nicht gefüllt)
<i>Clematis flammula</i>	Waldrebe Flamula
<i>Parthenocissus vitacea</i>	Wilder Wein

12. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 12.1. Mindestens 70 % der Dächer von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis zu 20° sind mit einer mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Der ergänzende Einsatz von Photovoltaikanlagen bleibt davon unberührt.
- 12.2. Auf flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern sind Photovoltaikanlagen aufgeständert herzustellen, so dass eine Dachbegrünung darunter umgesetzt werden kann.
- 12.3. Fensterlose Wände von mindestens 5 m Breite sind mit mindestens einer Schling- oder Kletterpflanze pro laufenden Meter Wandfläche dauerhaft zu begrünen.

13. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

- 13.1. Wasserschutzgebiet - 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) 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.

- 13.2. Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - Fällung und Entfernung von Bäumen und Gehölzen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar.
 - Kein Abriss der Gebäude und Rodung der potenziellen Höhlenbäume außerhalb des Hochwinters (01. Dezember-31. Januar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt

werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Bäumen oder Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

- Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse in Bäumen, falls die Höhlenbäume beseitigt werden. Diese Maßgabe entfällt, wenn durch eine Untersuchung ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Bäume mit Höhlungen sollten erhalten bleiben, wenn es die Verkehrssicherungspflicht zulässt.
- Verwendung von insektenfreundlichem Licht: Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweissen Licht (< 3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60° zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung angrenzender Gartenflächen, Knicks und sonstiger Gehölze ist zu vermeiden. Für die Flutlichtanlage am Fußballplatz sind bis max. 4.000 Kelvin zulässig.

13.3. Denkmalschutz (§ 15 DSchG): Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich entweder 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.

13.4. Im Vorwege der Bauausführung ist ein Bodenmanagement auszuschreiben.

13.5. Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier ggf. Bodenaushub) ist der geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) mit den dazugehörigen Dokumenten (Analysen nach LAGA M20 inkl. Probenahmeprotokollen) der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg vorzulegen.

Die Probenahme hat nach der LAGA M32 PN 98 zu erfolgen. Eine Abweichung von diesen Vorgaben ist im Vorwege mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde abzustimmen, da ansonsten die Untersuchungsergebnisse nicht für eine Entsorgung berücksichtigt werden.

13.6. Die Vorgaben des Merkblattes zur Abfallentsorgung bei Abbrucharbeiten sind zu beachten und einzuhalten.

13.7. Die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung sind einzuhalten und entsprechend zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.

13.8. Auf die DIN 14090 (Muster-Richtlinie über Flächen für Feuerwehr) wird hingewiesen.

13.9. Die Vorgaben der Ersatzstoffbauverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

- 13.10. In der Stadt Schenefeld sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist die Fläche deshalb auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.
- 13.11. Die DIN-Normen und Vorschriften, auf die in den Planunterlagen Bezug genommen wird, sind bei der Stadt Schenefeld, Fachdienst Planen um Umwelt, einsehbar.