

B-Plan 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstiege“

Teil B – Textliche Festsetzungen (Entwurf)

Stand: 31.03.2025

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Bau NVO, §6 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

- 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
- 1.3. In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) ist die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten, im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, nicht zulässig.
- 1.4. In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, gemäß Sortimentsliste im Zentren- und Einzelhandelskonzept in der jeweils gültigen Fassung, nicht zulässig.

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

- 2.1. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt 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.

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

Carports, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) und im Mischgebiet (MI 1 + 2) mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten, Zuwegungen, nur innerhalb der Baugrenze und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

4. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

- 4.1. Der in der Planzeichnung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung privater Erholungsgarten ausgewiesene Bereich ist der gärtnerischen Nutzung vorbehalten. Wege oder sonstige Flächen sind in einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Nebenanlagen sind nur bis max. 30 m³ Volumen zulässig.
- 4.2. In dem als private Grünfläche gekennzeichneten Bereich sind Bodenaufschüttungen und/ oder -abgrabungen, die Befahrung mit Fahrzeugen, Stell- oder Parkplätze, die

Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche, die Nutzung als Lagerfläche sowie der Einbau von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1 und GFL 2) ausgewiesenen Erschließungsflächen dienen der Erreichbarkeit der jeweiligen Grundstücke durch die Anlieger. Das GFL kann auch an anderer Stelle über das jeweilige Grundstück realisiert werden.

6. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

6.1. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sowie die Mischgebiete MI 1 und MI 2 gilt:

6.1.1. Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet einer diametral zur Hauptstraße gelegenen Gebäudefassade zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Fenster von Wohn- und Schlafräumen einer Wohnung an den diametral gelegenen Gebäudefassaden nicht möglich ist, sind vorrangig die Fenster von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dieser Gebäudefassade zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, zu beurteilen.

6.1.2. In den Bereichen mit Schallpegeln größer 60 dB(A) tags sind Außenwohnbereiche einer Wohnung nur an den diametral zur Hauptstraße gelegenen Gebäudefassaden anzuordnen oder sind durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (z. B. Verglasung) ausreichend zu schützen. Lärmabgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 90 Grad beträgt.

6.2. Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

6.2.1. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in Nebenplan 1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenplan 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

6.2.2. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls die notwendigen hygienischen Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden können.

- 6.3. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

7. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 16 BauGB)

- 7.1. Nicht überdachte private Stellplätze und Erschließungsflächen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert der gewählten Materialien darf im Mittel höchstens 0,7 betragen, soweit keine tatsächlichen Gründe entgegenstehen.
- 7.2. Das anfallende Regenwasser der privaten Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Speicher- und Versickerungseinrichtungen sind nach dem aktuellen Stand der Technik (Arbeitsblatt A 138 der DWA) zu bemessen und so zu planen, zu errichten und dauerhaft in betriebsbereitem Zustand zu halten, dass kein Oberflächenwasser von diesen Flächen abfließt. Ein Notüberlauf an die städtischen Regenwasserkanalisation kann vorgesehen werden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 2 Satz 1 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 die Feuerwehr) wird hingewiesen.
- 8.3. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen oder zu bepflanzen und wasseraufnahmefähig herzustellen und zu unterhalten.
- 8.4. 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. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

- 9.1. Der mit dem Erhaltungsgebot belegte Bestand von Bäumen ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- 9.2. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, R SBB).

- 9.3. Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 9.4. Innerhalb der Kronenbereiche der zu erhaltenden Gehölze (Baumkrone zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens) sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Lagerflächen und sonstige Versiegelungen, unzulässig.
- 9.5. Für Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
 - a) standörtlich festgesetzte Bäume:
standortgerechte und klimaangepasste, mittelkronige Laubbaumarten in verschiedenen Wuchsformen
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
 - b) Heimische Hecken
Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm Höhe,
3-4 Pflanzen pro lfmAls heimische Heckenpflanzen sind folgende Arten zum Beispiel zulässig:
Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster-Sorten (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*).

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

10. Dachgestaltung, Außenwände und Einfriedungen

- 10.1. Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad herzustellen. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.
- 10.2. 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.
- 10.3. Dachflächen mit einer Dachneigung < 25 Grad und Dachflächen von Nebenanlagen, sowie von überdachten Stellplätzen, Garagen und Carports gemäß § 12 und 14 BauNVO bei einer Dachneigung < 25 Grad, sollen mit einer mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht versehen und extensiv begrünt werden. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Dacheindeckungen aus Glas zulässig.
- 10.4. Photovoltaikanlagen auf oder in den Dachflächen sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird. Auf flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern sind Photovoltaikanlagen aufgeständert herzustellen, so dass eine Dachbegrünung darunter umgesetzt werden kann.
- 10.5. Außenwände sind zulässig in Klinker, Sichtmauerwerk und Putz in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen und in Weiß/Grau sowie in Holz. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

- 10.6. Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken aus standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Bei Abgang sind neue Einfriedungen herzustellen. Grundstücksseitig hinter den Hecken können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden, die die Höhe der Hecken nicht überschreiten dürfen. Die vorhandenen Hecken sind dauerhaft zu pflegen. Ausgeschlossen werden über 1,80 m hohe Einfriedungen und die Materialien Beton, Gabione und Kunststoffsichtschutz. Als heimische Heckenpflanzungen sind zum Beispiel folgende Arten zulässig: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster-Sorten (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*).

11. Werbeanlagen

- 11.1. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- 11.2. Im WA sind Werbeanlagen nur direkt an den Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses zulässig; ihre Größe darf maximal 0,25 m² betragen.
- 11.3. Im MI sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- 11.4. An den Gebäuden sind Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Größe von maximal 2 m² zulässig; die Höhe der Werbeanlagen ist auf maximal 1 m begrenzt und die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht mehr als zwei Drittel der Gebäudefront betragen, unabhängig von der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude.
- 11.5. Freistehende Werbeanlagen sind mit maximal zwei Seiten, bis zu einer Höhe von maximal 2 m und einer Fläche von maximal 1 m² je Seite zulässig.
- 11.6. Es sind direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig.
- 11.7. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die umgebende Wohnbebauung entsteht.
- 11.8. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig (hierzu zählen z.B. Wechsellichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt). Ebenfalls nicht zulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z.B. auf Schienen oder sich drehend) und akustische Werbung. Lichtprojektionen auf oder am Gebäude, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem sind in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen nicht zulässig.
- 11.9. Werbeanlagen müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum zu verwenden. Ergänzend sind zum Schutz vor Lichtimmissionen beleuchtete Werbeanlagen zu Bäumen hin abzuschirmen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

12. Wasserschutzgebiet

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

13. Artenschutz

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

- wildlebenden 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,
- wildlebende 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wilde 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 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind:

- Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
- Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze vom Fachgutachter zu überprüfen.
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai bis Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaften und besetzten Nistplätzen vom Fachgutachter zu überprüfen.

- künstliche Quartiere für Fledermäuse in Bäumen bereitzustellen, falls die Höhlenbäume beseitigt werden. Diese Maßgabe entfällt, wenn durch eine Untersuchung ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Bäume mit Höhlungen zu erhalten, wenn es die Verkehrssicherungspflicht zulässt.
- Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenfreundliche, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißen Licht (< 3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60° C zu verwenden. Der Lichtstrom und die Beleuchtung sind nach unten auszurichten. Die Beleuchtung angrenzender Gartenflächen und sonstiger Gehölze ist zu vermeiden.

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.

14. Denkmalschutz (§ 15 DSchG):

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG SH 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.

15. 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.

An den Ein- und Ausfahrten der jeweiligen Grundstücke, die von der Hauptstraße erschlossen werden, sind Sichtdreiecke dauerhaft freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen, Mauern und Zäune über 0,70 m Höhe unzulässig. Die Detailplanung ist rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit des Kreises Pinneberg abzustimmen.

16. Kampfmittel

In der Stadt Schenefeld sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-

Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

17. Flächen für die Feuerwehr

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

18. Baumschutzsatzung

Auf die Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes innerhalb des Gebiets der Stadt Schenefeld wird hingewiesen. Sie ist in der jeweils gültigen Fassung zu verwenden.

19. Satzung der Stadt Schenefeld über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellflächen für Fahrräder

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Schenefeld wird hingewiesen. Sie ist in der jeweils gültigen Fassung zu verwenden.

20. DIN-Normen und Vorschriften

Die DIN-Normen und Vorschriften, auf die in den Planunterlagen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Schenefeld, Fachdienst Planen und Umwelt, kostenlos eingesehen werden.

21. Hinweise zur Nichteinhaltung 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.