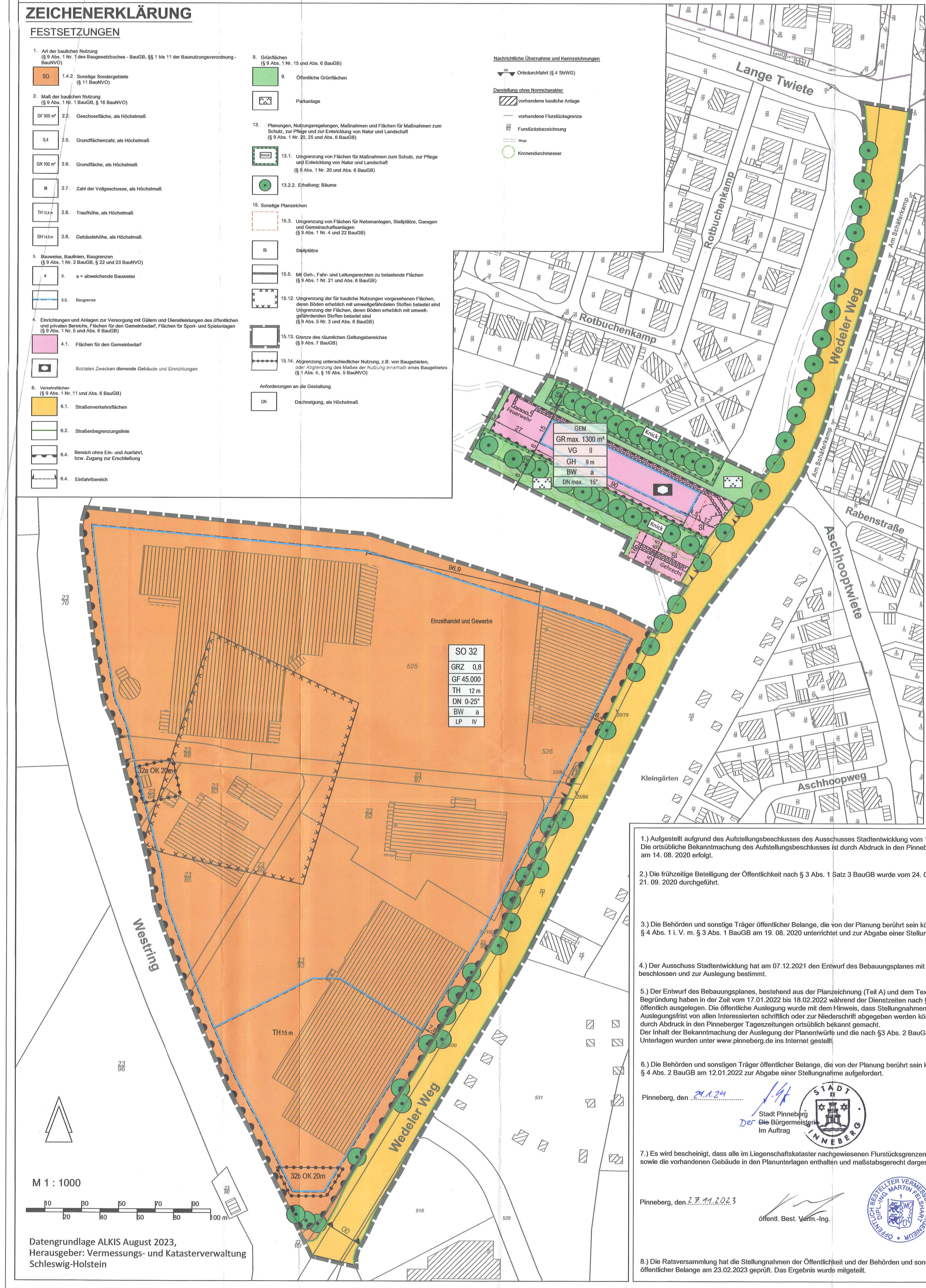
SATZUNG DER STADT PINNEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 107-3.Änderung " IM ROSENFELD "

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCH (BAUGB) NACH § 84 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE RATSVERSAMMLUNG VOM 05.10.2023 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 107-3.ÄNDERUNG, FÜR DAS GEBIET SÜDLICH ROTBUCHENKAMP ZWISCHEN WEDELER WEG UND WESTRING SOWIE DER STRASSENFLÄCHE WEDELER WEG ZWISCHEN LANGE TWIETE UND KREISVERKEHR ROSENFELD-SÜD; BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN.

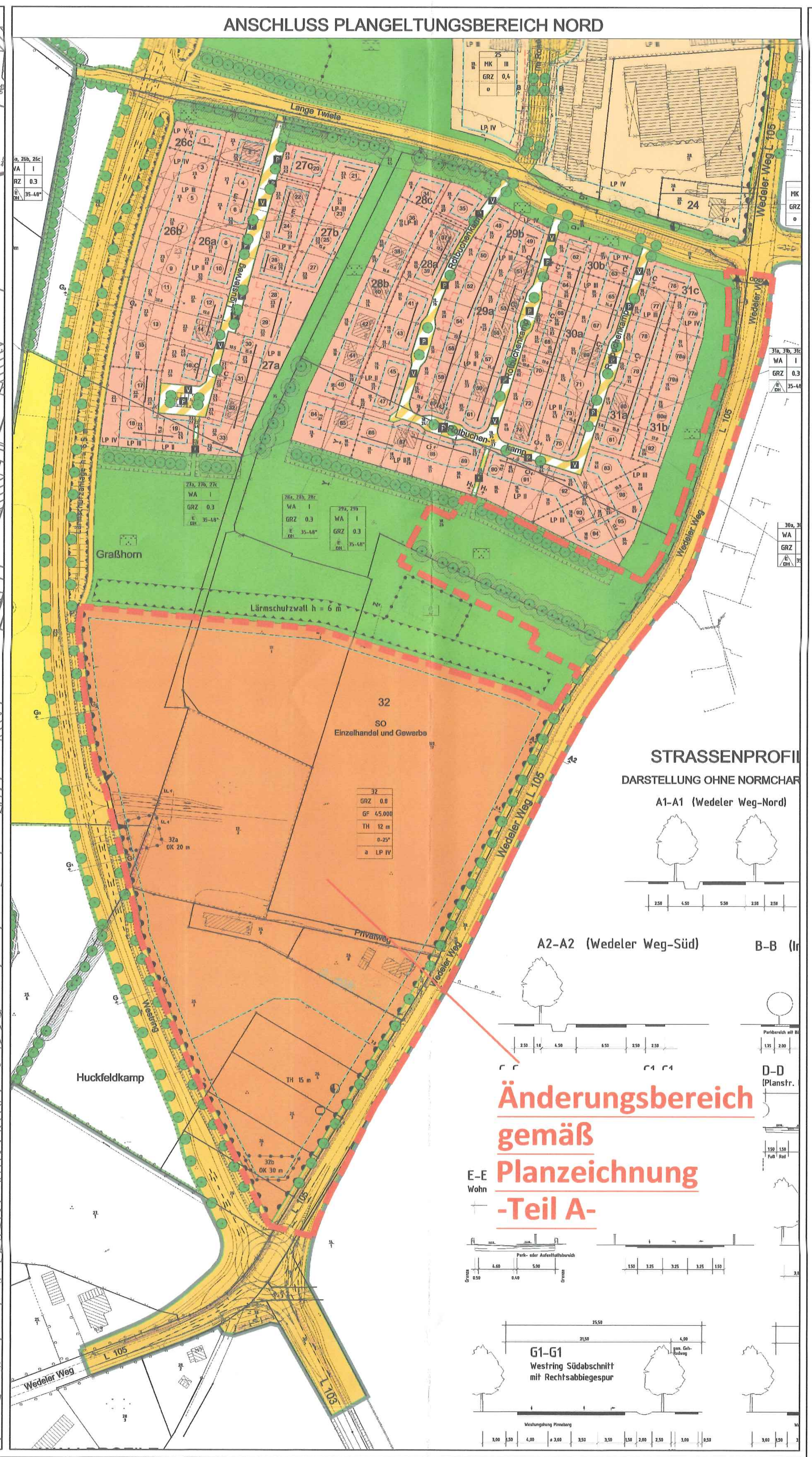
- SATZUNG -

PLANZEICHNUNG 3. ÄNDERUNG (-TEIL A-)

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990



GRUNDPLAN BP 107 - SÜD



TEXT (-TEIL B-)

0.: Geltungsbereich

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Im Rosenfeld" besteht aus den Änderungen in der Planzeichnung - Teil A - und im Text - Teil B - des Bebauungsplanes Nr. 107 (Grundplan).

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 umfasst den in der Planzeichnung dargestellten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Pinneberg, der am 15.09.2003 Rechtskraft erlangte und hebt diesen dort auf.

Hinweis: Die Nummerierungen der Festsetzungen entsprechen denen des Grundplanes. Zur Nachvollziehbarkeit der Änderungen und Ergänzungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind diese im Text - Teil B - kursiv in die textlichen Festsetzungen des Grundplanes eingefügt.

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

1.5.: Im „Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe" (Teilgebiet 32) sind Verkaufsflächen mit folgenden Warengruppen als Hauptsortiment und Randsortiment zulässig:

- Verkaufsflächen von insgesamt maximal *7.000 m²*

Hauptsortiment: Nahrungs- und Genussmittel; Drogerie- und Arzneimittel; Bekleidung; Lederwaren; Schuhe, zu max. 20 %

Randsortiment: Schreibwaren und Bücher; Unterhaltungselektronik; Computer- und Elektrohaushaltswaren; Glaswaren; Porzellan und Geschenkartikel; Uhren und Schmuck; Foto und Optik; Spielwaren und Sportartikel.

- Verkaufsflächen von insgesamt maximal 11.000m² einschließlich eines Freilagers von 1.000 m²

Hauptsortiment: Baustoffe für Rohbau, Innenausbau und Gartenbau; Bauelemente, Bauteile und Zubehör für Rohbau, Innenausbau und Gartenbau; Gartengerätehäuser, Carports; Wintergärten; Gewächshäuser; Fertighäuser; Werkzeuge; Maschinen und Zubehör; Eisen- und Metallwaren; Anstrichmittel und Zubehör; Tapeten und Bodenbeläge; Pflanzen und Zubehör; Teile und Zubehör für Kraftwagen, Krafträder und Fahrräder; Brenn- und Schmierstoffe; Gartenmöbel und Campingartikel; *Anglerbedarf, Tierbedarf*.

Randsortiment: Leuchten und Zubehör; Küchen- und Büromöbel zur Selbstmontage; Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff; Gegenstände zur Raumausstattung.

Die jeweiligen Randsortimente dürfen insgesamt maximal 10 % der jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche umfassen, höchstens jedoch eine Verkaufsfläche von 250 m² je Warengruppe. Zur Verkaufsfläche zählen die Geschoßflächen, die den Kunden zugänglich sind und auf denen üblicherweise Verkäufe und verkaufsbezogene Dienstleistungen abgewickelt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch:

- Treppen und Aufzüge innerhalb der Verkaufsräume, soweit sie diese miteinander verbinden
- Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden
- Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen
- *innere Kassenzonen und Pfandräume*
- Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände

1.6.: Im „Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe" (Teilgebiet 32) sind über die festgesetzten max. Verkaufsflächen hinaus folgende Nutzungen zulässig:

- Büro- und Verwaltungsnutzung
- sonstige Gewerbebetriebe ohne Einzelhandelbetrieb
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber, die den Betrieben zugeordnet und ihnen in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen und Autowaschanlagen
- Automatenspielhallen und Diskotheken
- Dienstleistungen im Bereich Sport, Fitness und Freizeit
- Dienstleistungen im Bereich Gesundheit und Kosmetik
- Reinigung, Instandsetzung und Reparatur von Textilien, Lederwaren, Bekleidung und Haushaltsgeräten

1.7.: Bei privater Erschließung dürfen die gemeinschaftlichen privaten Verkehrsflächen entsprechend den jeweiligen Eigentumsverhältnissen der anliegenden Grundstücke zu jeweils gleichen Anteilen gemäß § 21a BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen (GRZ) hinzugezogen werden.

1.8.: Tiefgaragen sind gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

1.10.: Im „Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe" sind in dem mit 32a sowie 32b gekennzeichneten Bereichen nur Werbeanlagen und fernmeldetechnische Anlagen zulässig.

1.11.: Vor Inanspruchnahme von Flächen in der "Fläche für Gemeinbedarf" (GEM) ist für die Nutzung als Kinderbetreuungseinrichtung eine verkehrstechnische Untersuchung erforderlich, in der die erforderlichen Maßnahmen und deren Umsetzung zur sicheren verkehrlichen Abwicklung basierend auf der tatsächlich vorgesehenen Zahl der Betreuungsplätze ermittelt werden.

2.: Bauweise und Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

2.1.: In den Teilgebieten 1, 10a, 11a, 23 und 32 *sowie in der "Fläche für Gemeinbedarf" (GEM)* sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die nach der LBauO erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

3.: Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1.: Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

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

5.1.: Entlang der festgesetzten Knicks ist ein Schutzstreifen von mindestens 5,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Gras- und Krautflur *bzw. Blühfläche* zu entwickeln. Die Knickschutzstreifen, Baumreihen, Hecken und sonstigen Grünflächen sind vor Baubeginn mit einem mindestens 1,20 m hohen Zaun zu den angrenzenden Baugrundstücken, Fußwegen und Wohnstraßen abzugrenzen. Jegliche Ablagerungen auf diesen Flächen sind unzulässig. *Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft sind dauerhaft mit einem mind. 1,20 m hohen Zaun abzugrenzen.*

Auf der "Fläche für Gemeinbedarf" (GEM) dürfen im Kronenbereich der südlichen angrenzenden Gehölze des gesetzlich geschützten Knicks keine Versiegelungen vorgenommen oder Nebenanlagen platziert werden.

5.2.: Bauliche Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (1. März - *30. September*) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

5.3.: Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

5.4.: Die Rad- und Fußwege in den Grünanlagen sowie die Stellplätze, Zufahrten und Wege ~~mit geringer Wechselfrequenz~~ sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau *der Oberflächen und Tragschichten (z.B. wassergebundene Sandschicht, großfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Öko-Pflastersteine o.ä.)* herzustellen. *Es ist sicherzustellen, dass die Flächen der Feuerwehr, sofern eine Überschneidung, bzw. Doppelnutzung stattfindet, gemäß der DIN 14090 ausgeführt werden.*

5.5.: Der in den "Sondergebieten" (SO) anfallende Oberflächenabfluss von den Dachflächen und Stellplatzanlagen einschließlich der Fahrbahn ist zu sammeln und über eine Zuleitung in das Regenrückhaltebecken mit vorgeschalteten Absetzbecken mit Leichtstoffabscheider zu leiten und zu reinigen.

Der auf der "Fläche für Gemeinbedarf" (GEM) anfallende Oberflächenabfluss ist durch Gründachung und Flächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und Tragschichten (z.B. wassergebundene Sandschicht, großfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Öko-Pflastersteine o.ä.) zu reduzieren (Abflussbeiwert für Flächenbefestigungen max. 0,6). Der dann noch anfallende Oberflächenabfluss ist zu sammeln und dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, z.B. durch Versickerung oder zur Nutzung auf dem Grundstück zu verwenden (z.B. Freiflächenbewässerung oder integriertes Wasserkonzept). Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer als 10 m² sind ebenfalls mit einer Dachbegrünung zu versehen (siehe auch 10.2).

5.16.: Die Gräben entlang des Wedeler Weges sowie der Langen Twiete westlich der Einmündung "Am Rosenfeld" sind zu erhalten.

5.17.: Der Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern (1.März bis 30.September eines Jahres) durchzuführen.

6.: Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.3: In den "Flächen für Gemeinbedarf" (GEM) ist die Anordnung von sensiblen Nutzungen der Außen- und Spielbereiche der Kita erst in einem Abstand von mindestens 55 m von der Mitte des Wedeler Weges zulässig.

6.4.: 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 der Nebenzeichnung 1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

R'w,ges = La - KRaumart (Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01)

Dabei ist

KRaumart = 30 dB für Gruppenräume

KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

La = der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

7.: Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1.: Die genauen Standorte der anzupflanzenden Bäume am Wedeler Weg sind den nachgeordneten Planungen zu konkretisieren. Für Baumneupflanzungen sind Winterlinden (Tilia Cordata) zu verwenden und bei Abgang nachzupflanzen.

7.3.: In den „Misch-, Kern- und Sondergebieten" (MI, MK, SO) sind mindestens 10% der Grundstücksflächen als naturnahe Grünflächen z.B. als freiwachsende Hecken (Artenempfehlung siehe Grünordnungsplan *zum Grundplan BP 107*), Sukzessionsflächen, bunte Wiesen, Saumstreifen o.ä. anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

7.4.: Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten. Im Straßenraum sind ausnahmsweise 6 m² zulässig. *Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu schützen. Der Stammumfang in 1,00 m Höhe beträgt bei großkronigen Bäumen mindestens 18-20 cm und bei klein- bis mittelkronigen Bäumen mindestens 14-16 cm.*

7.5.: Entlang der Westumgehung ist eine Allee mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten als Leitpflanzung mit einem Pflanzabstand von höchstens 15,00 m zu pflanzen. Im Bereich der Lärmschutzwand westlich Teilgebiet 1 ist die Baumreihe aus Platzgründen an der Ostseite der Wand an der Grundstücksgrenze von Teilgebiet 1 weiterzuführen. Die genauen Standorte der Bäume sind in den nachfolgenden Planungen zu konkretisieren.

Die Lärmschutzeinrichtungen entlang der Westumgehung sind einzugrünen. Lärmschutzwälle sind ab einer Höhe von 2,00 m über dem Böschungsfuß mit Gehölzanpflanzungen zu versehen. Die Lärmschutzwände sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen (Artenempfehlung siehe Grünordnungsplan *zum Grundplan BP 107*).

7.7.: Im „Sondergebiet" (SO) sind die Fassadenflächen von Lager- und Werkhallen ab 3,00 m Länge fensterfreier Fläche mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Anzupflanzen ist mind. 1 Kletter- oder Rankpflanze je angefangene 3,00 m Fassadenlänge (Arten siehe Grünordnungsplan *zum Grundplan BP 107*).

7.8.: Im öffentlichen Raum sind zur Gliederung und Raumbildung Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Die genauen Standorte der Bäume sind in den nachgeordneten Planungen zu konkretisieren. An den Haupterschließungsstraßen sind großkronige und an den Wohnstraßen mittel- bis kleinkronige Laubbäume zu verwenden (Artenempfehlung siehe Grünordnungsplan *zum Grundplan BP 107*).

7.9.: In den „Misch-, Kern- und Sondergebieten" (MI, MK, SO) *sowie den "Flächen für Gemeinbedarf" (GEM)* ist auf den Stellplatzflächen für je 4 PKW-Stellplätze ein *standortgerechter* großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (Artenempfehlung und Größe siehe Grünordnungsplan *zum Grundplan BP 107*).

8.: Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.1.: Bei Abgang der mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölze ist Ersatz zu leisten (Artenempfehlung siehe Grünordnungsplan *zum Grundplan BP 107*). *Abgängige Bäume in der Lindenallee am Wedeler Weg sind durch Winterlinden (Tilia Cordata) zu ersetzen.*

8.2.: Im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume und Hecken sind Abgrabungen, Gebäudeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Abweichungen sind nur im Straßenraum zulässig, solange die erschließungstechnische Notwendigkeit besteht.

9.: Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

9.2.: Der Bezugspunkt für die maximale Sockelhöhe der Gebäude sowie die max. Oberkante von baulichen Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mittelachse des angrenzenden Grundstücks, bei Grundstücken in zweiter Baureihe der Schnittpunkt der Mittelachse mit der straßenseitigen Grundstücksgrenze der dazugehörigen Erschließungsstraße.

10.: Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 LBauO)

10.2.: Dächer mit einer Dachneigung < 15 Grad sind dauerhaft flächendeckend *auf mindestens 70% der Dachfläche* extensiv zu begrünen (*durchwurzelbare Substratschicht auf Hauptdachflächen mind. 12 cm, auf sonstigen Dachflächen und Nebenanlagen mind. 8 cm*).

10.5: In den „Misch-, Kern- und Sondergebieten" (MI, MK, SO) *sowie den "Flächen für Gemeinbedarf" (Gem)* sind als Außenwandmaterial nur rotes oder weißes Verblendsteinmauerwerk, weißgestrichener Putz/Beton oder weiße bzw. graue Metallflächen zulässig. In den Sondergebieten *sowie den "Flächen für Gemeinbedarf" (Gem)* sind ausnahmsweise sonstige Farbtöne mit einem Wandflächenanteil von bis zu max. 30% zulässig.

10.6.: In den „Misch- und Sondergebieten" (MI, SO) ist Werbung nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. Hierbei ist sie bei Flachdächern nur unterhalb der Dachkante, bei geneigten Dächern nur unterhalb der Trauflinie zulässig. Davon ausgenommen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für Werbeanlagen mit der jeweils festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen.

10.7.: Werbeanlagen mit Großflächenwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Lichtwerbungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

10.8.: In den „Allgemeinen Wohngebieten" (WA) nördlich der Planstraße B („Lange Twiete") sind Einfriedungen zu den Verkehrsflächen nur als Hecken bzw. als hinter Hecken angeordnete Zäune gleicher Höhe zulässig Artenempfehlung siehe Grünordnungsplan *zum Grundplan BP 107*). In den „Allgemeinen Wohngebieten" (WA) südlich der Planstraße B („Lange Twiete") sind Einfriedungen zu den Verkehrsflächen als Hecken (Artenempfehlung siehe Grünordnungsplan *zum Grundplan BP 107*). bzw. als hinter Hecken angeordnete Zäune gleicher Höhe, als Mauern in Material und Farbe des Haupthauses sowie als Friesenwälle und als weiß gestrichene Holzzäune zulässig. Bei süd- oder westerschlossenen Grundstücken ist für die straßenseitigen Einfriedungen in Form von Hecken eine max. Höhe von 1,80 m zulässig. *In den "Flächen für Gemeinbedarf" (GEM) sind Einfriedungen als Hecken (Artenempfehlung siehe Grünordnungsplan zum Grundplan BP 107). bzw. als hinter Hecken angeordnete Zäune gleicher Höhe bis max. 1,80 m zulässig. Mauern in Material und Farbe des Haupthauses sowie Friesenwälle sind bis max. Höhe 1,60 m zulässig.*

11.: Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 2 BauGB)

11.1.: Auf der besonders gekennzeichneten Fläche sind bei Eingriffen in den Untergrund (z.B. Erdarbeiten, Rohrverlegungsarbeiten) standortspezifische Untersuchungen unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Sie sind gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren.

Hinweise:

Archäologisches Interessensgebiet

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Gemäß § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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 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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Bundes-Bodenschutzverordnung

Eine Kindertagesstätte ist als sensible Nutzung im Sinne der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) anzusehen. Daher sind Freiflächen, nach Erstellung der Außenanlagen und vor Aufnahme der Nutzung, gemäß der Probenahmevorschriften der BBodSchV zu untersuchen und nach den Prüfwerten Kinderspielplätze bewerten zu lassen.

Sofern Grabungen/ Erdaufschlüsse aufgrund des archäologischen Interessengebietes vorgenommen werden, wird empfohlen den dann offenliegenden Untergrund auch in bodenkundlicher/ bodenschutzrechtlicher Hinsicht begutachten zu lassen.

Oberbodenschutz

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Landschaftsbauarbeiten" und die DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten" beachtet werden.

Umwelt- und Klimabelange

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG).

Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen".

Hinsichtlich von Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 und das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Ausgabe 2013 zu beachten.

Im Vorfeld von Abrissmaßnahmen und Baumfällungen ist die Prüfung möglicher Verbote nach § 44 BNatSchG erforderlich (potenzielle Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen auf und in Gebäuden und Bäumen). Ein ggf. vorgesehener Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern (1.3. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen.

Beim Gebäudebau sind Vorgaben bezüglich klimaschonender Bauweise zu beachten, insbesondere hinsichtlich der sog. grauen Energie. Als graue Energie wird die Primärenergie bezeichnet, die notwendig ist, um ein Gebäude zu errichten. Graue Energie umfasst Energie zum Gewinnen von Materialien, zum Herstellen und Verarbeiten von Bauteilen, zum Transport von Menschen, Maschinen, Bauteilen und Materialien zur Baustelle, zum Einbau von Bauteilen im Gebäude sowie zur Entsorgung. Durch die Verwendung heimischer Materialien und durch ressourcenschonendes Bauen lässt sich die im Gebäude verbaute graue Energie minimieren.

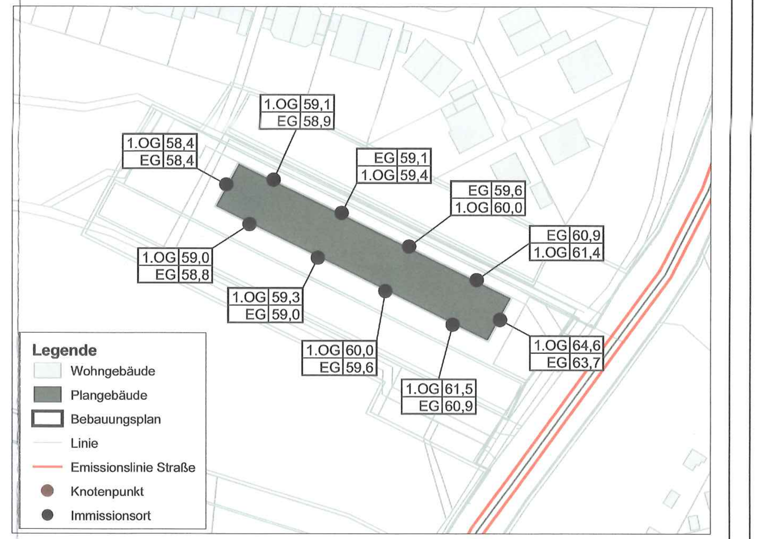
Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes sind die Vorgaben der §§ 5, 15 und 51 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) sowie das Arbeitsblatt 405 des DVGB zu beachten.

Bei der Ausführung von Flächen ist sicherzustellen, dass Flächen der Feuerwehr, sofern eine Überschneidung mit als wasserdurchlässig festgesetzten Flächen stattfindet, gemäß der DIN 14090 ausgeführt werden, da z.B. Schotterrasen dafür nicht zugelassen und wassergebundene Decken ggf. nicht geeignet sind.

Grundlagen und Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften und sonstigen Bestimmungen können bei der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.



Nebenzeichnung 1:
Maßgebliche Außenlärmpegel für Räume,die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können
(Anlage 4 aus "Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 107 "Im Rosenfeld" der Stadt Pinneberg", LÄRMKONTOR GmbH)

Verfahrensvermerke

1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses Stadtentwicklung vom 17. 09. 2019 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Pinneberger Tageszeitungen am 14. 08. 2020 erfolgt.

2.) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB wurde vom 24. 08. 2020 bis 21. 09. 2020 durchgeführt.

3.) Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 19. 08. 2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4.) Der Ausschuss Stadtentwicklung hat am 07.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5.) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.01.2022 bis 18.02.2022 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.01.2022 durch Abdruck in den Pinneberger Tageszeitungen ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach §3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.pinneberg.de ins Internet gestellt.

6.) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 12.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pinneberg, den 24.1.24 [signature] Stadt Pinneberg ~~Die~~ Der Bürgermeister Im Auftrag [Stempel: STADT PINNEBERG]

7.) Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie die vorhandenen Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Pinneberg, den 27.11.2023 [signature] öffentl. Best. Verm.-Ing. [Stempel: ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. MARTIN FELSHART]

8.) Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.02.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9.) ~~Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am ..... durch Abdruck in den Pinneberger Tageszeitungen ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Entwürfe und die nach §3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.Pinneberg.de ins Internet eingestellt. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.~~

10.) Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.02.2023 und erneut am 05.10.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

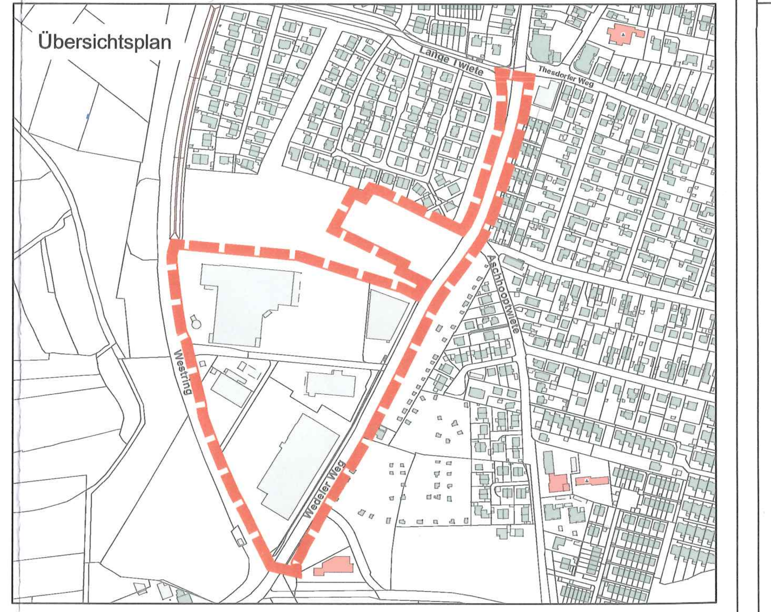
Pinneberg, den 24.1.24 [signature] Stadt Pinneberg ~~Die~~ Der Bürgermeister Im Auftrag [Stempel: STADT PINNEBERG]

11.) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Pinneberg, den 01.02.2024 [signature] Stadt Pinneberg ~~Die~~ Der Bürgermeister [Stempel: STADT PINNEBERG]

12.) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung ~~und zusammenfassender Erklärung~~ auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 17.02.2024 in Kraft getreten.

Pinneberg, den 22.02.2024 ~~21.02.2024~~ [signature] Stadt Pinneberg ~~Die~~ Der Bürgermeister Im Auftrag [Stempel: STADT PINNEBERG]



BEBAUUNGSPLAN NR. 107-3.Änderung
" IM ROSENFELD "

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH ROTBUCHENKAMP ZWISCHEN WEDELER WEG UND WESTRING
SOWIE DER STRASSENFLÄCHE WEDELER WEG ZWISCHEN LANGE TWIETE UND KREISVERKEHR ROSENFELD-SÜD

- SATZUNG -

STADT PINNEBERG
DIE BÜRGERMEISTERIN
FACHBEREICH III
STADTENTWICKLUNG UND BAUEN

Stand: 06.10.2023