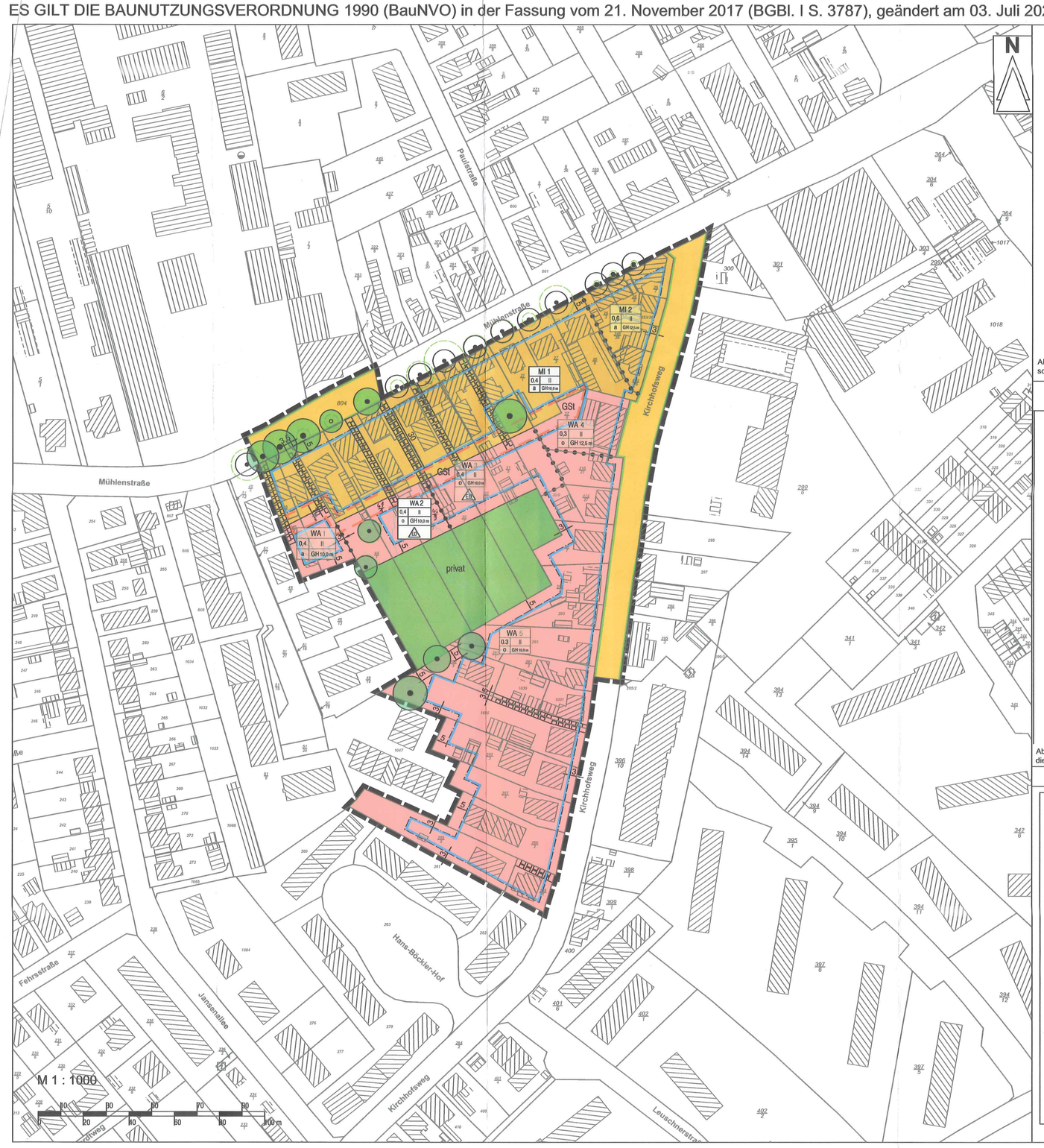
SATZUNG DER STADT PINNEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 165 "MÜHLENSTRASSE / KIRCHHOFSWEG" "

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCH (BAUGB) NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE RATSVERSAMMLUNG VOM 11.12.2025 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 165, ZWISCHEN MÜHLENSTRASSE, KIRCHHOFSWEG UND HANS-BÖCKLER-HOF; BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN.

- SATZUNG -

PLANZEICHNUNG (-TEIL A-)

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990 (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 1, 6)



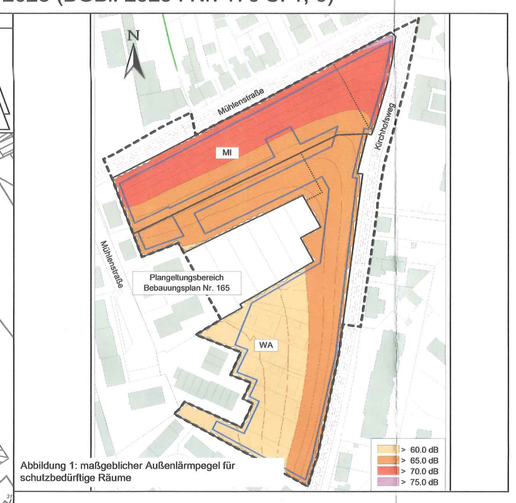


Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

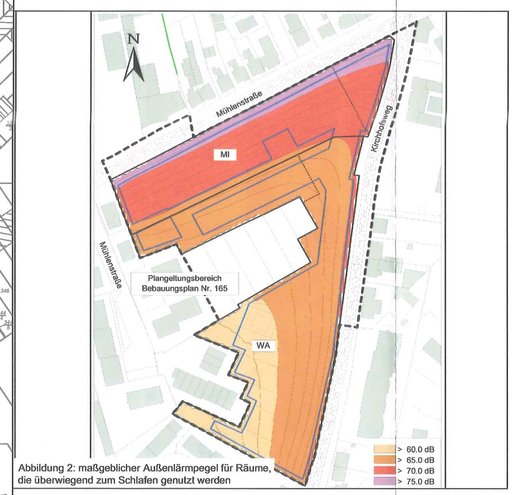


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

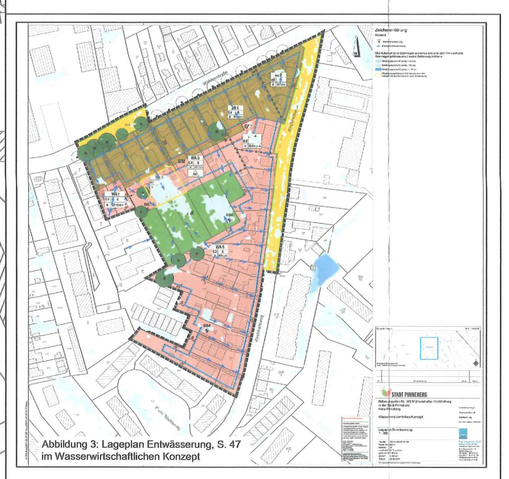


Abbildung 3: Lageplan Entwässerung, S. 47 im Wasserwirtschaftlichen Konzept

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — 1.2.3. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

0,4 — 2.5. Grundflächenzahl

III — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH 14,8 m — 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

a — 3. abweichende Bauweise

o — 3. offene Bauweise

E/D — 3.1. Einzel- oder Doppelhäuser

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

privat — 9. Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Anpflanzen: Bäume

13.2.2. Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GSI — Gemeinschaftsstellplätze

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Erhaltung Bäume außerhalb des Geltungsbereichs

Vorhandene bauliche Anlagen

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Überschwemmungsgefährdeter Bereich (Starkregen)

Datengrundlage ALKIS 2024 ,
Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

TEXT (-TEIL B-)

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

1.1. In den „Allgemeinen Wohngebieten" sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen" gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen" gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 (allgemein zulässigen) und § 6 Abs. 3 BauNVO (ausnahmsweise zulässigen) Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.4. In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Pinneberger Sortimentsliste (Liste als Anlage zur Begründung) gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist in der abweichenden Bauweise je Flurstück einseitig die Bebauung einer seitlichen Flurstücksgrenze zulässig. An den jeweils anderen Grenzen ist der Mindestabstand gemäß LBauO S-H einzuhalten. An eine auf dem Nachbar-grundstück vorhandene Grenzbebauung darf herangebaut werden, wenn keine Baulast oder sonstige rechtliche Vorgaben dem entgegenstehen (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Bis zu einer Tiefe von 15 m von der straßenseitigen Baugrenze ist neben der abweichenden Bauweise auch eine geschlossene Bauweise zulässig.

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

3.1. Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten und Zuwegungen nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen in den seitlichen Abstandsflächen des Gebäudes.

3.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen und Fahrradunterständen sind in den Grundstücksbereichen zwischen der Straßen-begrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze unzulässig.

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

4.1. In den allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 ist je Einzelhaus und Doppelhaushälfte je nur eine Wohneinheit zulässig. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig; je Doppel-haushälfte oder Hausgruppenteil ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

4.2. In den Mischgebieten sind je Einzelhaus 8 Wohneinheiten in reinen Wohngebäuden bzw. 5 Wohneinheiten bei gemischter Nutzung zulässig.

5. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1. Bei baulichen Veränderungen sind auf dem Baugrundstück Flächen für den Rückhalt des abfließende Niederschlagswasser gemäß den Hinweisen unter Punkt 15.2 bereitzustellen und die für den jeweiligen Hausanschluss geltende Einleitmengenbegrenzung durch eine gedrosselte Ableitung einzuhalten.

6. Gebiete mit besonderen baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung von Überflutungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB i.v.m. § 9 Abs. 3)

6.1. Im WA 2 sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen 1,20 m über der Bezugshöhe anzulegen.

6.2. Im WA 2 ist das durch eine Bebauung innerhalb der gekennzeichneten überflutungsgefährdeten Fläche (siehe Abb. 3 Lageplan Entwässerung) verloren gegangene Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser innerhalb der privaten Grünflächen auszugleichen. Der Ausgleich hat durch Abgrabungen unterhalb von 8,45 m NHN zu erfolgen. Es ist ein Rückhaltevolumen von **mindestens 10 m³ je 100 m² Grundfläche** zusätzlich zu den Flächen gem. Festsetzung 5.1 herzustellen.

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

7.1. 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.

7.2. Die Anlage von Zuwegungen, Zufahrten oder sonstigen Flächen ist nur im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

7.3. Der in der Planzeichnung als „Private Grünfläche" ausgewiesene Bereich ist der gärtnerischen Nutzung und Niederschlagsentwässerung vorbehalten; Wege oder sonstige Flächen in diesem Bereich sind in einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Nebenanlagen sind nur bis max. 30 cbm Volumen zulässig.

7.4. Nicht überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75% Bepflanzung enthalten.

7.5. Im Vorfeld von Abrissmaßnahmen oder Baumfällungen ist die Prüfung möglicher Verbote nach § 44 BNatSchG durch einen Gutachter erforderlich (potenzielle Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen auf und in Gebäuden und Bäumen). Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

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

8.1. Für eine gesicherte Erschließung von rückwärtigen Grundstücken werden zugunsten der nicht an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücke und zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zur Erschließung der rückwärtigen Baufenster Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

8.2. Von den festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung rückwärtiger Baufenster kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die örtlichen Verhältnisse dies erfordern.

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz gem. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1. Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Neu,- Um- und Ausbau im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder Baufreistellungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

9.2. Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

9.3. Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien in Richtung der Mühlenstraße und der Straße Kirchhofsweg sind in den von Überschreitungen des jeweils geltenden Immissionsgrenzwertes betroffenen Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außen-wohnbereichs der jeweils geltende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird.

9.4. Von den Festsetzungen 9.1, 9.2 und 9.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt werden, dass aus der tatsächlichen Lärmbelästigung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

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

10.1. Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis max. 30 Grad) sind vegetationsfähig zu gestalten und mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Ausgenommen ist die Dachermeuerung auf einem Bestandsgebäude, sofern nicht die statische Dachkonstruktion betroffen ist.

10.2. Die Voraussetzungen für eine Dachbegrünung sind mit Errichtung der baulichen Anlage herzustellen, die Bepflanzung hat spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

10.3. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrasse oder der Aufnahme sonstiger technischer Anlagen dienen (auf maximal 30 % der Dachflächen, bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche). Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf Dächern bis 30° Neigung nur in Kombination mit einer Dachbegrünung herzustellen.

11. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

11.1. Der mit dem Erhaltungsgebot belegte Bestand von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Bei Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baumes ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung in örtlicher Nähe auf dem gleichen Grundstück gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Pinneberg vorzunehmen. Bei Ersatzpflanzungen sind entsprechende Arten groß- bzw. kleinkroniger einheimischer, standortgerechter Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm (großkronig) bzw. von 16 bis 18 cm (kleinkronig), gemessen in 1 m Höhe über Oberkante Gelände, zu verwenden.

11.2. Im festgesetzten Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeauffüllungen und Versiegelungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen. Im Fall von unvermeidbaren Eingriffen ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern und nachzuweisen. Abweichungen können ausnahmsweise auf Beantragung im Straßenraum zugelassen werden, sofern eine erschließungstechnische Notwendigkeit besteht. Für die Leitungserschließung sind ggf. unterirdische Leitungen in ausreichender Tiefe unter dem Wurzelraum durchzupressen.

11.3. Innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume mit geeigneten Maßnahmen gegen Schäden durch Anfahren zu schützen.

12. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

12.1. Der Bezugspunkt der Höhenmessung für die Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße.

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

13.1. Als Dacheindeckung sind nur Dachmaterialien in nicht glänzender Ausführung sowie begrünte Dächer zulässig.

13.2. Dächer mit einer Neigung unter 30° sind nur als Gründach zulässig, Anbauten unter 25 qm Grundfläche sind von den Festsetzungen zur Dachausbildung ausgenommen.

13.3. Anlagen zum Satellitenempfang (Satellitenschüsseln) sind auf Dachflächen nur zulässig, wenn sie von der dazugehörigen Erschließungsfläche/Straßenverkehrsfläche nicht sichtbar sind.

13.4. Carports, Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer als 10 m² sind nicht zulässig. Dachbegrünung zu versehen.

13.5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Dachflächen als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von unter 30 ° zu errichten und zu begrünen.

14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

14.1. Archäologisches Interessengebiet

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat 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.

14.2. Wasserschutzgebiet Pinneberg Peiner Weg, Zone III A

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets Pinneberg Peiner Weg.

Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Pinneberg - Wasserwerk Peiner Weg vom 27. Januar 2010 sind zu beachten.

Für den Einbau von Material in den Boden sowie von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke gelten die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (Ersatzbaustoffv) in der jeweils aktuellen Fassung. 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.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das DWA Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

Bei Baumaßnahmen an Straßen ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

In der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Pinneberg Peiner Weg ist es u.a. verboten, vom 15.09. bis 31.01. des folgenden Jahres stickstoffhaltige Düngemittel auszubringen, einzuarbeiten oder abzulagern.

15. Sonstige Hinweise

15.1. Natur- und Artenschutz

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).

15.2. Entwässerung und Überflutungsvorsorge

Die Bemessung der Grundstücksentwässerung hat gem. DIN 1986-100 in der jeweils gültigen Fassung zu erfolgen. Die Bemessungsansätze sind im Einzelfall entsprechend den Vorgaben zu wählen.

Das Erfordernis einer Regenwasserbehandlung ist nach DWA Arbeitsblatt A 102 zu ermitteln.

Die Planung und der Nachweis der Grundstücksentwässerung haben gem. DIN 1986-100 zu erfolgen. Neben dem Nachweis der Rohrleitungen ist auch das erforderliche Regenrückhaltevolumen nach DWA Arbeitsblatt A 117 in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und nachzuweisen. Gleichzeitig ist ein Überflutungsnachweis zu nach DIN 1986-100 zu führen. Hierbei ist sowohl das benötigte Rückhaltevolumen als auch der ggf. schadlose Einstau an der Oberfläche unter Berücksichtigung der vom Abwasser-betrieb Pinneberg vorgegeben Einleitungsbeschränkung nachzuweisen. Drosselabläufe und Notüberläufe an die öffentliche Kanalisation sind in Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb Pinneberg anzuschließen.

Die jeweils einzuhaltende maximale Einleitmenge ist frühzeitig beim Abwasserbetrieb Pinneberg zu erfragen.

Für die Flächen in den Mischgebieten ist je nach Nutzung in Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb Pinneberg im Einzelfall zu prüfen, ob Behandlung des Regenwassers erforderlich wird.

15.3. Baumschutz

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Pinneberg in der jeweils gültigen Fassung.

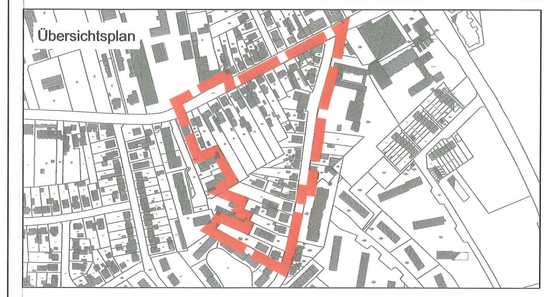
Bei Baulätigkeiten gelten die DIN 18920:2014-07 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege (2017): "Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege" in der jeweils gültigen Fassung.

Hinsichtlich von Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, und das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

15.4. Heizanlagen müssen den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben entsprechen, z.B. Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) und EnEV (Energie-Einsparverordnung)

Die DIN-Normen und Vorschriften, auf die in den Planunterlagen Bezug genommen wird, sind im Rathaus der Stadt Pinneberg, Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung, einsehbar.

Übersichtsplan



1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses Stadtentwicklung vom 27.08.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Pinneberger Tageszeitungen am 04.06.2020 erfolgt.

2.) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB wurde vom 15.06.2020 bis 13.07.2020 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 am10.06.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4.) Der Ausschuss Stadtentwicklung hat am 21.09.2021 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 22.11.2021 bis 23.12.2021 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 12.11.2021 durch Abdruck in den Pinneberger Tageszeitungen ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach §3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.Pinneberg.de ins Internet eingestellt.

6.) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 19.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pinneberg, den 19. MRZ. 2026

Stadt Pinneberg
Der Bürgermeister
Im Auftrag

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, 6.3.2026

öffentl. Best. Verm.-Ing.

8.) Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9.)Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der vom Ausschuss Stadtentwicklung am 29.04.2025 beschlossene erneute Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 10.06.2025 bis 11.07.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet unter www.pinneberg.de veröffentlicht.
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die Planunterlagen vom 10.06.2025 bis 11.07.2025 erneut öffentlich ausgelegen.
Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder per E-Mail abgegeben werden können, am 04.06.2025 durch Abdruck in der Pinneberger Zeitung (Hamburger Abendblatt) ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der erneuten Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter ,www.pinneberg.de" ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB am 02.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10.) Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.12.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Pinneberg, den 19. MRZ. 2026

Stadt Pinneberg
Der Bürgermeister
Im Auftrag

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

Pinneberg, den 20. MRZ. 2026

Stadt Pinneberg
Der Bürgermeister

12.) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12. APR. 2026 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine 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 23. APR. 2026 in Kraft getreten.

Pinneberg, den 24. APR. 2026

Stadt Pinneberg
Der Bürgermeister
Im Auftrag

BEBAUUNGSPLAN NR. 165
" Mühlenstraße/Kirchhofsweg"

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN MÜHLENSTRASSE, KIRCHHOFSWEG UND HANS-BÖCKLER-HOF

-SATZUNG -

STADT PINNEBERG
Der BÜRGERMEISTER
FACHBEREICH III - STADTENTWICKLUNG

Stand: Dezember 2025