

SATZUNG DER STADT PINNEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 99 "OSSENPADD"

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHS (BAUGB) SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE RATSVERSAMMLUNG VOM FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 99 "OSSENPADD"

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER GEMEINDEGRENZE ZU KUMMERFELD, BAB A23, ELMSHORNER STRAßE, TRASSE DER WESTUMGEHUNG UND KLEINGARTENANLAGE AN DEN FISCHTEICHEN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN.

TEXT (TEIL B)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Allgemeine Wohngebiete
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmeweise zulässigsfähigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen unzulässig.

Mischgebiete

1.2 In den Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigsfähigen Anlagen für Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Eingeschränkte Gewerbegebiete

1.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO solche gewerblichen Nutzungen unzulässig, die das Wohnen wesentlich stören.
1.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmeweise zulässigsfähigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

1.5 In den eingeschränkten Gewerbegebieten mit den Ordnungsnummern GEe1-1, GEe1-2 sowie GEe2 sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Leitungsschutzbezirken innerhalb eines gebauten, reduziert sich die Anzahl der zulässigen Wohnheinheiten entsprechend der Anzahl gewerblicher Einheiten.

1.6 Auf den Mischgebieten (MI) sind die nach § 11 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zulässig.

1.7 In den eingeschränkten Gewerbegebieten mit der Ordnungsnummer GEe1-1, GEe1-2 sowie GEe2 ist gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO einsehbar, dass der Betrieb, die Errichtung und der Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe zeitiglich:

Sonstige Sondergebiete

1.8 Die Sonstigen Sondergebiete mit den Ordnungsnummern SO 1, SO 2 und SO 3 mit der Zweckbestimmung "Klinikgebiet" dienen der Unterbringung einer Zentralklinikum.

Im SO 1 sind folgende klinikbezogene Nutzungen zulässig:

• Stellplätze, Garagen, Parkhäuser und sonstige Parkierungsbauwerke, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen
• Wirtschaftshof
• Logistikzentrum
• Gesellschafts-, Büro- und Verwaltungsbauweise sowie Versorgungs- und Bereitschaftseinrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen
• Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, die den vorgenannten Einrichtungen dienen
• Betriebs- und Dienstleistungsbauwerke, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen
• Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung der Patienten, Besucher und Mitarbeiter des Krankenhauses dienen
• Kindertagesstätte
• Anlagen für sportliche Zwecke, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Ausbildungseinrichtungen, die den Krankenhausbetrieb zugeordnet sind
• Anlagen zur Energieversorgung.

Im SO 2 sind folgende klinikbezogene Nutzungen zulässig:

• Kranthallen, Arztpraxen, Rettungswache und sonstige medizinische Einrichtungen sowie Einrichtungen für die Bereitstellung von medizinischen Dienstleistungen.

• Auf dem Dach des Klinikgebäudes ist in dem (HUB) gekennzeichneten Bereich, die Anlage eines Landeplatzes für Rettungshubschrauber zulässig.

• Psychiatrie, Kinder-Jugend-Psychiatrie

• AOP-Zentrum, Ambulanztorum.

• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauweise sowie Versorgungs- und Bereitschaftseinrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen.

• Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, die den vorgenannten Einrichtungen dienen

• Betriebs- und Dienstleistungsbauwerke, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen

• Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung der Patienten, Besucher und Mitarbeiter des Krankenhauses dienen

• Anlagen für sportliche Zwecke, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen

• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Ausbildungseinrichtungen, die den Krankenhausbetrieb zugeordnet sind

• Anlagen zur Energieversorgung.

Im SO 3 sind folgende klinikbezogene Nutzungen zulässig:

• Kranthallen, Arztpraxen, Rettungswache und sonstige medizinische Einrichtungen sowie Einrichtungen für die Bereitstellung von medizinischen Dienstleistungen.

• Auf dem Dach des Klinikgebäudes ist in dem (HUB) gekennzeichneten Bereich, die Anlage eines Landeplatzes für Rettungshubschrauber zulässig.

• Psychiatrie, Kinder-Jugend-Psychiatrie

• AOP-Zentrum, Ambulanztorum.

• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauweise sowie Versorgungs- und Bereitschaftseinrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen.

• Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, die den vorgenannten Einrichtungen dienen

• Betriebs- und Dienstleistungsbauwerke, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen

• Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung der Patienten, Besucher und Mitarbeiter des Krankenhauses dienen

• Anlagen für sportliche Zwecke, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen

• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Ausbildungseinrichtungen, die den Krankenhausbetrieb zugeordnet sind

• Anlagen zur Energieversorgung.

Im SO 3 sind folgende klinikbezogene Nutzungen zulässig:

• Anlagen für den Rettungsdienst (Notarzt) sowie Licht- und Blendschutzmaßnahmen

• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Ausbildungseinrichtungen, die den Krankenhausbetrieb zugeordnet sind

• Behördenbetriebliche, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen

• Wohnungen für Bedienstete des Krankenhauses sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

• Anlagen für sportliche Zwecke, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen

• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Ausbildungseinrichtungen, die den Krankenhausbetrieb zugeordnet sind

• Bauliche Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen.

Einzelhandel

1.7 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in den Mischgebieten (MI) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmeweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschäftsräume zulässig, wenn

• sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln und

• in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- und Handelsbetrieb stehen und

• dieses gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschäftsräume von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus zu max. 120 Geschäftsräume ausnahmeweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbegebiete des Kfz-Handels, des Holz- oder Holzbaubereichs sowie einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbaus handelt, auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden.

Bei der Errichtung der Geschäftsräume sind die Flächen von Außenflächenräumen in Nichtgewerbe, einschließlich der zu den gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände miteinander (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Versandhandelsbetriebe sind unzulässig.

Vergnügungsstätten mit Spielen und Wetten, Wettkäufen und Feierstätten

1.8 In den Mischgebieten (MI) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind:

• Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 der Gewerbeordnung (GewO), die der Aufstellung von Spielgeräten und dem Angebot von Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen,

• Wettkäufe im Sinne von § 1 Abs. 2 der Sportwettvertragsverordnung (SVV) des Landes Schleswig-Holstein

• Wettkäufe im Sinne von § 1 Abs. 3 der Sportwettvertragsverordnung (SVV) des Landes Schleswig-Holstein

unzulässig.

Innenhalls des gesamten Plangebietes sind Festhallen und Feställe unzulässig.

Vergnügungsstätten für sexuelle Vergnügungen

1.9 Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen im Sinne von § 33 der Gewerbeordnung, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig.

Prostitutionseinrichtungen

1.10 Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution sind unzulässig.

Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlage

1.11 Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebs) sind unzulässig.

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

1.12 In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI), in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Ordnungsnummer SO 3 gelten die regelmäßigen Überschreitungen der GRZ gemäß § 19 BauNVO. In den sonstigen Sondergebieten mit den Ordnungsnummern SO 1 und SO 2 sind regelmäßigen Überschreitungen der GRZ gemäß § 19 BauNVO unzulässig.

Bezugspunkt der Höhenmessung / Oberfläche des Erdgeschossfußbodens

1.13 Der Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Höhe der zugehörigen Erdgeschossfußbodenebene bzw. Oberfläche des Erdgeschossfußbodens ist die mittlere Höhe der zugehörigen Erdgeschossfußbodenebene bzw. Erschließungsfäche in Gebäuden der jeweiligen Erschließungstraße bzw. Erschließungsfäche.

1.14 Die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens darf in den allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) maximal 40 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe der zugehörigen Erschließungstraße bzw. Erschließungsfäche.

Gebäudehöhen

1.15 Innenhalls der Bereiche (A) und (B) können ausnahmeweise die festgesetzten Bauhöhenbeschränkungen überschritten werden, wenn eine Zustimmung des Netzbetreibers der 110-kV-Leitung vorliegt. Die für die eingeschränkten Gewerbegebiete mit den Ordnungsnummern GEe1-1, GEe1-2 und GEe2 festgesetzten

maximalen Gebäuden von 15 m dürfen hierbei aber nicht überschritten werden.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.16 In den festgesetzten abweichen den Bauweise (GEe) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, das auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Überschreitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.17 In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI) sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Ordnungsnummer SO 3 sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Offene (nicht überdachte) Stellplätze entlang der Elmschiner Straße, dem Kompass und des Osterleger Wegs sind zwischen den straßenbegrenzten und der straßenbegrenzten Grundstücken bzw. Baugrenzen zulässig.

Ausgenommen hierbei sind die straßenbegrenzten und der straßenbegrenzten Grundstücken bzw. Baugrenzen zulässig geschützte Vegetationsstrukturen.

Überschreitung der Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Flächen für

Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.17 In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI) sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Ordnungsnummer SO 3 sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Offene (nicht überdachte) Stellplätze entlang der Elmschiner Straße, dem Kompass und des Osterleger Wegs sind zwischen den straßenbegrenzten und der straßenbegrenzten Grundstücken bzw. Baugrenzen zulässig.

Ausgenommen hierbei sind die straßenbegrenzten und der straßenbegrenzten Grundstücken bzw. Baugrenzen zulässig geschützte Vegetationsstrukturen.

Überschreitung der Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Flächen für

Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.17 In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI) sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Ordnungsnummer SO 3 sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Offene (nicht überdachte) Stellplätze entlang der Elmschiner Straße, dem Kompass und des Osterleger Wegs sind zwischen den straßenbegrenzten und der straßenbegrenzten Grundstücken bzw. Baugrenzen zulässig.

Ausgenommen hierbei sind die straßenbegrenzten und der straßenbegrenzten Grundstücken bzw. Baugrenzen zulässig geschützte Vegetationsstrukturen.

Überschreitung der Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Flächen für

Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.17 In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI) sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Ordnungsnummer SO 3 sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Offene (nicht überdachte) Stellplätze entlang der Elmschiner Straße, dem Kompass und des Osterleger Wegs sind zwischen den straßenbegrenzten und der straßenbegrenzten Grundstücken bzw. Baugrenzen zulässig.

Ausgenommen hierbei sind die straßenbegrenzten und der straßenbegrenzten Grundstücken bzw. Baugrenzen zulässig geschützte Vegetationsstrukturen.

Überschreitung der Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Flächen für