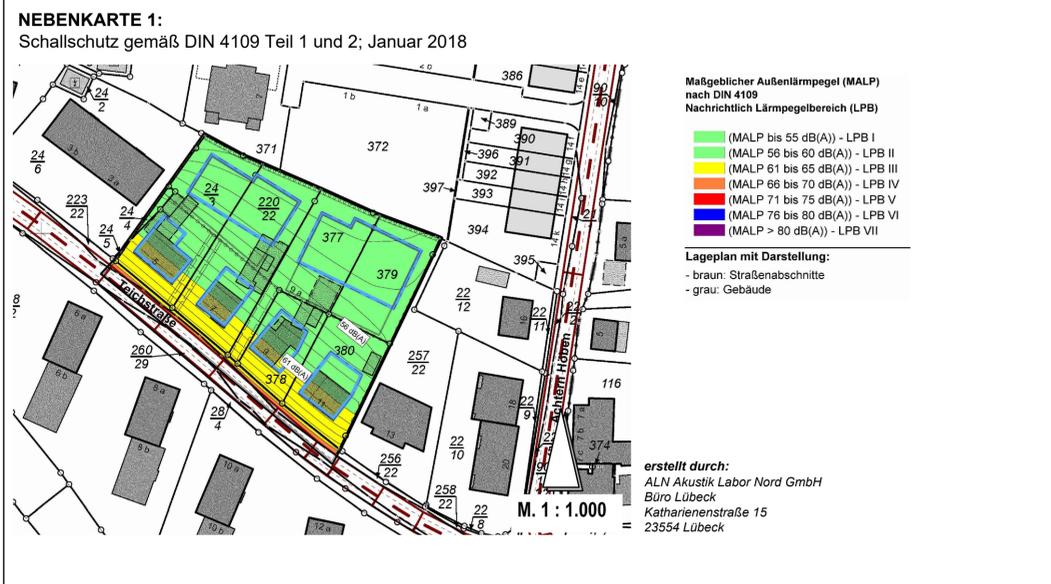
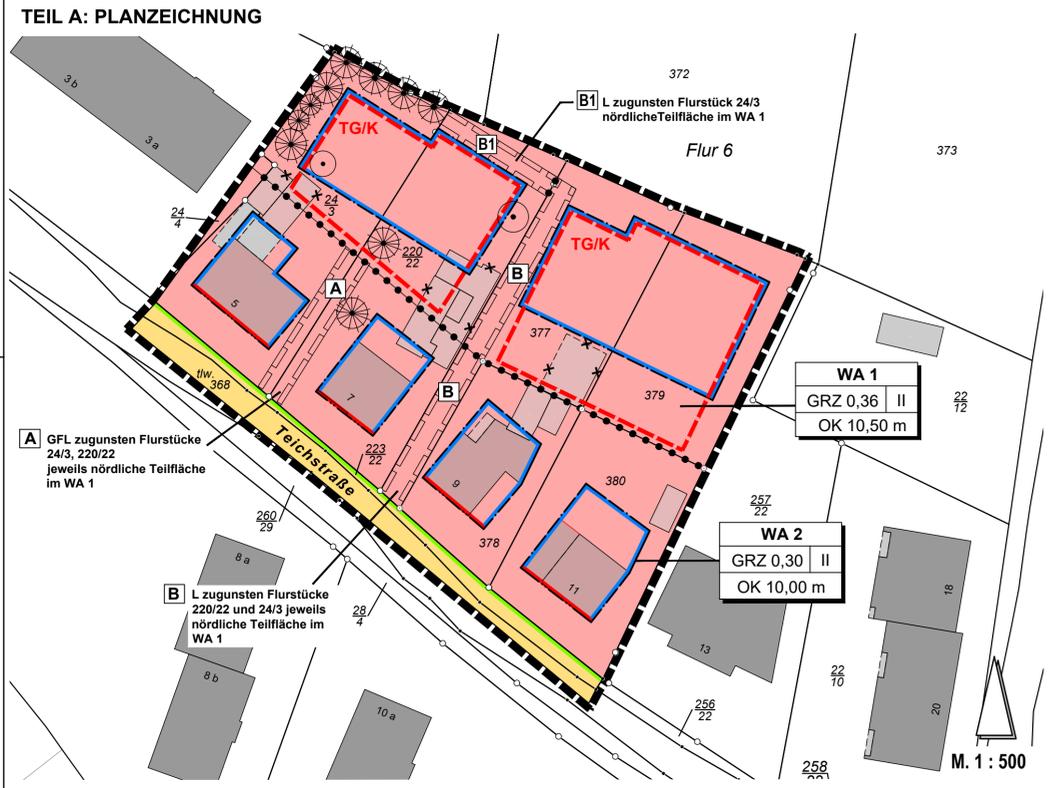


SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichnerverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
WA	I. FESTSETZUNGEN 1 Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
GRZ 0,36	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
OK 10,50 m	Oberkante Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
TG/K	2 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Baulinie Baugrenze	§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 23 BauNVO
A B B1	4 Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
TG/K	5 Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Tiefgaragenstellplätze einschließlich Zufahrt, Kellerräume Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
A B B1	Flächen A, B, B1	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
— — — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53	§ 9 Abs. 7 BauGB
• • • • •	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
— — — — —	vorhandene Flurstücksgrenze	
222	Flurstücksnummer	
■ ■ ■ ■ ■	vorhandene Gebäude	
x x	entfallende Gebäude	
1,0 m	Maßstabskette zur Verdeutlichung von Abständen; Zahlenangabe = Längen in Metern	
○	Einzelbäume (Laub-/Nadelbaum, relevant für Brutvögel, siehe Hinweise unterhalb der textlichen Festsetzungen)	

TEIL B - TEXT

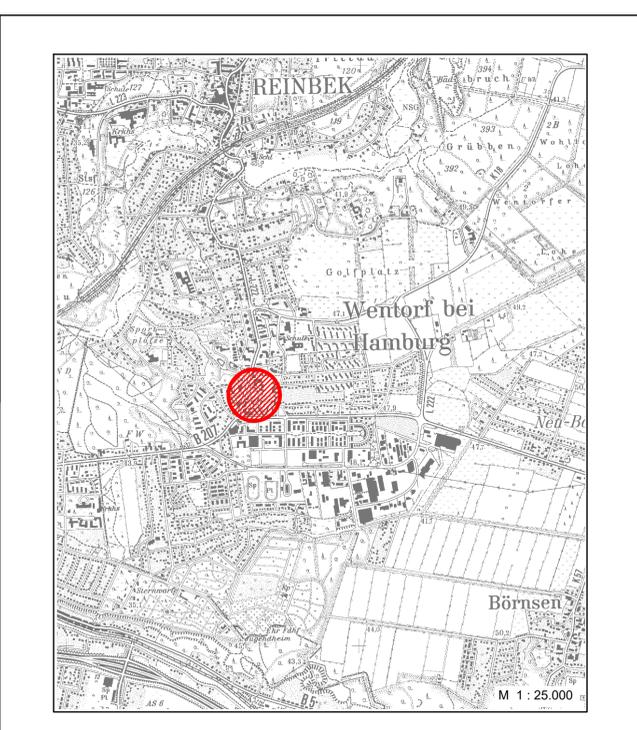
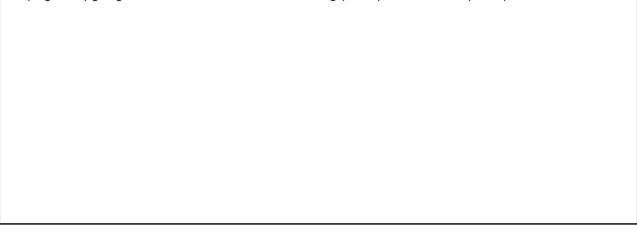
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
In den WA-Gebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Ladestationen für E-Mobile sind zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
 - Im WA1 kann die GRZ ausnahmsweise gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO aufgrund von unterirdischen Bauwerken (Tiefgaragen, Kellerräume) auf 0,6 erhöht werden.
 - Bei der Berechnung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte A und B den Baugrundstücken im WA 1 zuzuordnen. Die Flächen A und B müssen mit wasserdurchlässigem Material versiegelt werden.
 - Als Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten:
 - für das Gebiet WA1 die natürliche Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes in der Mitte des geplanten Gebäudes,
 - für das Gebiet WA2 die mittlere Höhe der Gradienten des dazugehörigen Straßenabschnittes.
 - Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF-EG) darf maximal 0,30 m höher als der jeweilige Bezugspunkt liegen.
 - Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB, § 50 LBO Schl.-H.)
 - Bei Neubauten mit mehr als zwei Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 12,5 m² Stellplatzfläche herzustellen.
 - Bei Einfamilien- und Doppelhäusern sind mindestens 25 m² Stellplatzfläche herzustellen.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Außenstellplätze, Zufahrten und Wege (Nebenflächen) sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
 - Dächer von Nebenanlagen größer als 25 m² und Dächer unter 25° Neigung sind zu begrünen (siehe Ziffer 2.1.3). Dieses gilt nicht unterhalb von Solaranlagen.
 - Tiefgaragen/Keller, die nicht von Gebäuden und Terrassen überdeckt werden, sind mit mindestens 60 cm Vegetationsschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen.
 - Pro entfallenden Laubbaum sind zwei Ersatzbäume derselben Art auf dem Baugrundstück zu pflanzen.
 - Immissionsschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Folgende passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich:
 - Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Nebenkarte der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel zu stellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
 - Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
 - bei offener Bebauung um 5 dB(A),
 - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.
 - Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt 1.5.1 und 1.5.2 abgewichen werden.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 84 LBO S.-H.
 - Festsetzungen für Dächer**
 - Als Dacheindeckungen sind glänzende und spiegelnde Materialien unzulässig. Es sind nur Dachpfannen in den Farbönen rot und anthrazit und Gründächer zulässig.
 - Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind im gesamten Plangeltungsbereich auf den Dächern zulässig.
 - Dachflächen von Nebenanlagen größer als 25 m² und Dächer unter 25° Neigung sind zu begrünen (siehe Ziffer 1.4.2). Dieses gilt nicht unterhalb von Solaranlagen.
 - Festsetzungen für Fassaden**
 - Im WA2 sind die Fassaden aus roten Vormauerziegeln herzustellen. Ein Putzanteil von 30 % in heller Farbgebung ist im Obergeschoss zulässig.
 - Festsetzungen für Hecken/Zäune**
 - Im WA2 sind die Grundstücksgrenzen zur Teichstraße außerhalb von Zufahrten/-gängen mit einer Hecke zu bepflanzen. Zulässige Arten:
 - Acer campestre = Feldahorn
 - Carpinus betulus = Hainbuche
 - Crataegus laevigata = zweigriffl. Weißdorn
 - Fagus sylvatica = Rotbuche
 - Ligustrum vulgare = Liguster (Früchte giftig)
 - Malus sylvestris = Wild-Äpfel
 - Taxus baccata = Eibe (Früchte giftig)
 - Ilex aquifolium = Stechpalme (Früchte giftig)
 - An den Grundstücksgrenzen zur Teichstraße sind Zäune nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Zäune sind grundstücksnahseitig vor der Hecke (Abfolge: Teichstraße-Grundstücksgrenze-Hecke-Zaun) anzunordnen und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

- Hinweise**
- Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**
 - Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des darauffolgenden Jahres zulässig. Bei Bäumen mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm ist zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen in Tagesquartieren eine Fällung erst nach dem 1. Dezember möglich oder eine Vor-Ort-Kontrolle durchzuführen, die eine Tötung ausschließt.
 - Gebäudesanierungs- und Umbaumaßnahmen sind im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28./29. Februar des darauffolgenden Jahres zulässig. Bei Abriss- und Umbauarbeiten außerhalb dieser Zeiten ist eine Vor-Ort-Überprüfung auf das Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen, um Tötungen auszuschließen.
 - Für Beleuchtungen an oder außerhalb von Gebäuden werden insektenfreundliche Lampen (nach unten gerichtete warm-weiße LED) empfohlen.
 - Kompensationsmaßnahmen**
 - Als Ausgleich für den Verlust von einigen Großbäumen auf dem Grundstück Teichstraße 5 ist die Anbringung von 6 Bruthöhlen für Vögel als Nisthilfen erforderlich. Die Maßnahme kann sowohl vor als auch nach Umsetzung der Bebauung ausgeführt werden.
 - Einsicht von Vorschriften/Normen**
Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und 2 (Januar 2018) kann während der Sprechstunden im Rathaus der Gemeinde Wentorf bei Hamburg eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 24.11.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergerdorfer Zeitung am 01.12.2016 erfolgt.
 - Auf Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 24.11.2016 wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
 - Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 03.07.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.07.2018 bis 31.08.2018 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.07.2018 in der Bergerdorfer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.wentorf.de" ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2018 und mit Mail vom 30.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Wentorf, den 02.08.2019
Siegel
gez. Petersen
Bürgermeister (Petersen)
 - Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 02.09.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Ahrensburg, den 05.09.2019
Siegel
gez. Dipl.-Ing. Sprick
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.08.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Wentorf, den 12.09.2019
Siegel
gez. Petersen
Bürgermeister (Petersen)
 - Die B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Wentorf, den 12.09.2019
Siegel
gez. Petersen
Bürgermeister (Petersen)
 - Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 19.09.2019 in Kraft getreten.
Wentorf, den 19.09.2019
Siegel
gez. Petersen
Bürgermeister (Petersen)
- Authentizitätsnachweis**
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Gemeinde Wentorf bei Hamburg übereinstimmt.
Auf Anfrage beim Sachgebiet Bauen & Entwicklung, Bereich Planung kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Präambel
Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, sowie nach § 84 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.01.2019, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.08.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53 der Gemeinde Wentorf für das Gebiet westlich Achtern Höben, nördlich Teichstraße, östlich Hauptstraße - Grundstücke 5 - 11 (ungerade) gelegen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53
für das Gebiet:
westlich Achtern Höben, nördlich Teichstraße, östlich Hauptstraße - Grundstücke 5 - 11 (ungerade)

erstellt durch:
BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23664 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27