

TEIL A : PLANZEICHNUNG
 Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichnerverordnung (PlanzV) vom 18.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58)

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.44	§ 9 Abs.7 BauGB
WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WR	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
GF	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
GR	Geschloßfläche	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
GR	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I	Grundfläche	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
II+St	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
II+St	Zahl der Vollgeschosse mit Staffelgeschloß als Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
TH	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
mind. 900	Mindestmaße für Wohnbaugrundstücke	§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB
0	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
—	Offene Bauweise	§ 22 Abs.1 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	§ 16 Abs.5 BauNVO
—	Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
—	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
—	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
—	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB
—	Flächen für Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
—	Elektrizität	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
—	Abfall	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
—	Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
—	Öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
—	Parkanlage	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
—	Spielfeld	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
—	Wasserflächen	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
—	Wasserflächen	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
—	Fläche für die Landwirtschaft und Wald	§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB
—	Flächen für Wald	§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB
—	Natur- und Landschaftsschutz	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
—	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
—	Bindung für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
—	Erhaltung von Bäumen mit Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
—	Sonstige Bepflanzungen, hier: Knick	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
—	Sonstige Planzeichen	
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
—	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	
—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen	§ 9 Abs.1 BauGB
—	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB
—	Nachrichtliche Übernahmen	
—	Landschaftsschutzgebiet, geplant	§ 9 Abs.6 BauGB
—	Geschütztes Biotop	§ 9 Abs.6 BauGB

TEXT (Teil B)

1. Bebauung in 2. Reihe ist zulässig. Bebauung in 3. Reihe ist nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
2. a) Die Mindestgrundstücksgröße in WR - Gebiet wird mit 500 m² festgesetzt.
b) Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) beträgt 2 WE.
c) Ausnahmsweise ist eine Grundstücksgröße von 500 m² zulässig, sofern nur 1 WE errichtet wird (§ 9 (1) Nr.6 BauGB).
3. Maßgeblich für die Ermittlung der GRZ und GRZ ist die Grundstücksgröße (§19 Abs.3 und § 2 Abs.2 BauNVO)
4. Höhenbezugspunkt für Trauf- und Firsthöhen ist die nächstliegende Straßenfläche mit Ausnahme der Grundstücke Hamburger Landstraße 2-14. Für die Grundstücke Hamburger Landstraße 2-14 ist der Höhenbezugspunkt die vorhandene Geländeoberfläche. Maßgeblich ist die Mitte der Straßenfront vor dem zu errichtenden Gebäude (§9(2) BauGB)
5. Alle Nutzungen gem. § 4 Abs.3 BauNVO sind allgemein zulässig im allgemeinen Wohngebiet (WA), §16(1) Nr.2 BauNVO)
6. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der Fläche zwischen Straßen und vorderer Baugrenze zulässig.

Passiver Schallschutz

7. Zum Schutz der Bebauung vor Verkehrslärm (B207) werden gem.DIN 4109 passive Schallschutzmaßnahmen, wie in nachfolgender Tabelle beschrieben für den passiven Schallschutz der Fassaden bestimmt:

Tabelle : Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich (LPB) DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A) bis 55 56 bis 60 61 bis 65 66 bis 70 71 bis 75	Abstände (bezogen auf die B 207) in m 150 150 66 34 14
I	55	150
II	56 bis 60	150
III	61 bis 65	66
IV	66 bis 70	34
V	71 bis 75	14

8. Für dem Schlafen dienende (Schlaf- und Kinderzimmer) werden dort, wo der nächtliche Beurteilungswert von 45 dB (A) überschritten wird (eh Planzeichnung), zum Schutz der Nachbarn, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schalldämmte Lüftungen festgesetzt.
9. Zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) im Bereich der ersten und zweiten Baureihe südlich der B 207 nach Süden hin, auf die von der Straße abgewandte Seite, zu orientieren.

Gründordnerische Festsetzungen

10. Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot belegte Knick ist fachgerecht im Sinne von §15b InatSchG zu pflegen. Die Stäucher sind alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Lücken in der Strauchschicht sind durch Pflanzung heimischer Gehölze zu schließen. Degradierende Wälle sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m neu aufzusetzen und zu profilieren. (Rechtsgrundlage: §9(1) 25b BauGB)
11. Festgesetzte Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der mit einem Erhaltungs- bzw. Pflanzgebot belegten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Zuständig für das Erhaltungsgebot ist der Grundeigentümer (§9(1)25a und b BauGB)
12. Für festgesetzte Gehölze sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (§9(1)25a und b BauGB)
13. Die in der Planzeichnung als Wasserfläche festgesetzte Schulentbrookbek ist dauerhaft in einem naturnahen Zustand zu erhalten. In bisher nicht naturnah ausgeprägten Abschnitten ist der Bach zu einem naturnahen Zustand zu entwickeln. (§9(1)20 BauGB)

M 1 : 1000

SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44

BAUGEBIET : HAMBURGER LANDSTRASSE / HÖPPNERALLEE / BROOKWEG / GEMEINDEGRENZE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.09.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03. / 26.02.04 Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufst. beschluss durch Abdruck der Bergedorfer Zeitung am 30.12.2003 / 30.09.2004

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.09.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfaches Beschluss gebilligt.

Die von der Planung berührten Träger öffentl. Bed. sind mit Schreiben vom 05.12.2004 am 21.06.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Bebauungsplanung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.12.2005 in Krattetien.

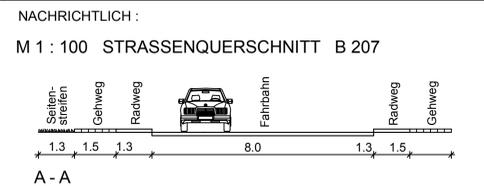
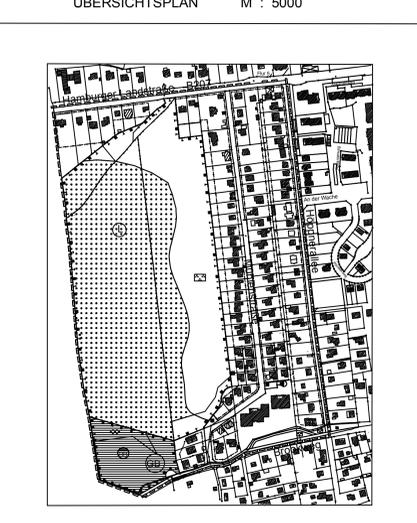
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.02.2004 bis 11.02.2004 und erneut vom 27.06.2005 bis 29.07.2005 der Öffentlichkeit zur Einsicht ausgestellt. Die Anhörung wurde am 02.12.2005 in Krattetien.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.02.2004 bis 11.02.2004 und erneut vom 27.06.2005 bis 29.07.2005 der Öffentlichkeit zur Einsicht ausgestellt. Die Anhörung wurde am 02.12.2005 in Krattetien.

Katasteramt Lübeck, den 24.11.2005 Scheil

SATZUNGSBESCHLUSS

ÜBERSICHTSPLAN M : 5000



Planverfasser: **Gemeinde Wentorf bei Hamburg**
 Bauamt
 Hauptstraße 16
 21465 Wentorf bei Hamburg