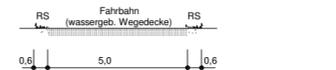


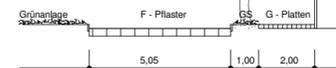
TEIL A PLANZEICHNUNG

STRASSENPROFIL M 1 : 100

A - A Am Schulbrook



B - B Brookweg



C - C Höppnerallee



D - D August-Bebel-Straße



E - E Grenzweg



F - F Kiefernhein



F Fahrgasse
G Gehweg
GS Grünstreifen
RS Randstreifen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- MI Mischgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 0,2 Grundflächenzahl GRZ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- O Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- E Nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- max. 1 WE Die Hauptgebäude im Planungsbereich sind als Wohn-, Einzel-, Zwei- oder Pultdächer mit Dachneigungen von 20° - 45° zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsflächen Begrenzung der Wohnneinheiten § 9 Abs. 4 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Verkehrsberuhiger Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Fuß- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Fuß- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Wanderweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünfläche, privat Hier: Parkanlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Hecke § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Gehölzwall § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten rückwärtiger Anlieger und Ver- und Entsorgungsunternehmen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde, Ver- und Entsorgungsunternehmen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Anpflanzung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene bauliche Anlagen : a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) Überdachung d) künftig fortfallende Gebäude
- Flurgrenze / Grenzstein
- Böschung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 31 Flurstück
- Brookweg Straßenname
- Straßenschnittlinie
- A Teilbereich A
Baumbestand auf Hamburger Gebiet

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 92 LBO)

- 1.10 **Sockelhöhen**
Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der vorhandenen durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenschnittes liegen. Bei Hintergrundsüdbauweise bzw. bei Hintergrundsüdbauweise ist die Sockelhöhe des angrenzenden Straßenschnittes anzupflanzen und zu erhalten, soweit sie die als erhaltenswert festgesetzten Eichen nicht beeinträchtigt.
- 1.20 **Tauf- und Erdhöhen**
Auf den ausgewiesenen Wohngebieten- und Mischgebieten darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenschnittes nicht überschreiten. Bei Hintergrundsüdbauweise bzw. bei Hintergrundsüdbauweise ist die Traufhöhe des angrenzenden Straßenschnittes anzupflanzen und zu erhalten, soweit sie die als erhaltenswert festgesetzten Eichen nicht beeinträchtigt.
- 1.30 **Dachformen/Neigungen**
Die Hauptgebäude im Planungsbereich sind als Wohn-, Einzel-, Zwei- oder Pultdächer mit Dachneigungen von 20° - 45° zulässig. Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachaufbauten, Dachabschneppungen, Dachaufbauten, Walme und untergeordnete Giebel mit anderen Neigungen zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, -neigung und -deckung (Ziegelformate und -farbe) zu versehen. Bei Carporten, Garagen und Nebengebäuden sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen und -formen auch andere Dachneigungen und -formen zulässig. Bei Carporten, Garagen und Nebengebäuden mit Flachdächern und fach geneigten Dächern (bis 10°) sind die Dächer zu begrünen.
- 1.40 **Dachgestaltung**
Zur Eindeckung der geneigten Dächer dürfen nur Ton- oder Betondecksteine in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen oder bei Flachdächern und fach geneigten Dächern Begrünungen verwendet werden. Metallblechdeckungen sind bis auf untergeordnete Bauteile, wie Kehlen, Rinnen, Entlassungen und Dachguben unzulässig. Dachguben sind zulässig, sofern ihre Breite nicht über 1/3 der jeweiligen Dachlänge hinausgeht.

1.50 Fassaden

Die Außenwände von Garagen müssen in Materialwahl und Farbgebung der Gestaltung der Wohngebäude entsprechen.

1.60 Einfriedungen

Einfriedung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und von öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen aus Metallblech oder Maschendrahtnetzen nur zulässig, wenn diese vollständig mit Hecken eingewachsen sind.

2.00 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße für Baugrundstücke im Wohn- und Mischgebiet wird mit 560 m² festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine Grundstücksgröße von 500 m² zulässig, sofern nur 1 Wohnneinheit errichtet wird. Abweichend von den vorgenannten Festsetzungen beträgt die Mindestgrundstücksgröße im Wohngebiet Teilbereich A1, A2 und B 700 m².

3.00 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Planungsbereich sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Abweichend hiervon sind im Teilbereich B maximal eine Wohnung je 700 m² Grundstücksfläche zulässig.

4.00 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 4.10 **Mindest-Pflanzenhöhen für Bäume**
Festgesetzte anzupflanzende Bäume sind als Hochstamm sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Stammumfang von mindestens 180 cm und auf den privaten Grundstücksflächen mit einem Stammumfang von mindestens 1416 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen. Dies gilt auch für den Ersatz festgesetzter zu erhaltender Bäume.
- 4.20 **Erhaltung von Bäumen**
Die in der Planzeichnung in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit gleicher oder ähnlicher Baumart zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten zulässig.

4.30 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken

- Für das Plangebiet gelten folgende Anpflanzungen:
 - In den Vorgärten der Grundstücke mit Belegenheit zur Straße Brookweg ist je Doppelhaushälfte ein Kletterbaum in einem Abstand von max. 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen und zu erhalten.
 - In den Vorgärten der Grundstücke im Teilbereich A mit Belegenheit zur Straße Brookweg ist je Doppelhaushälfte eine Eiche in einem Abstand von max. 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen und zu erhalten, soweit sie die als erhaltenswert festgesetzten Eichen nicht beeinträchtigt.
 - In dem Vorgarten des Grundstücks im Teilbereich B mit Belegenheit zur Straße Am Schulbrook, auf dem in der Planzeichnung kein Erhaltungsgebiet für einen Baum festgesetzt ist, ist eine Eiche anzupflanzen und zu erhalten.
 - In den rückwärtigen Gärten der Grundstücke im Teilbereich A und B, auf denen im rückwärtigen Grundstücksbereich in der Planzeichnung kein Erhaltungsgebiet für mindestens einen Baum festgesetzt ist, ist je Doppelhaushälfte bzw. je Einzelhaus ein standortgerechter Kleinbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten. Dies gilt auch für diejenigen Grundstücke im übrigen Plangebiet, auf denen eine zusätzliche Bepflanzungsmöglichkeit eröffnet wird.
 - In den Teilbereichen A und B ist auf dem mit 1,00 m Breite festgesetzten Flächen der Anpflanzungsgebiete je eine Heibäucher-Schnitthecke anzupflanzen und zu erhalten.

4.40 Erhaltung und Entwicklung Gehölzwall

Der mit einem Erhaltungsgebiet in einer Gesamtbreite von 5,00 m festgesetzte Gehölzwall am Grenzweg (historischer Grenzwall) ist zu erhalten und wie folgt zu entwickeln: Der Erdwall ist nach Möglichkeit auf ein einheitliches Maß von etwa 0,60 m über vorhandenen Geländehöhe anzuheben und zu profilieren sowie bis zur seitlichen Grundstücksgrenze des Teilbereichs B zu verlängern. Den erhaltenswerten Großbaumbestand beherrschende Gehölze sind auszulichten. Gegenüber der bestehenden Vegetation ist ein Baumstreifen von mind. 1,00 m, gemessen ab Böschungsfuß, herzustellen. Die Wallfläche ist mit immergrünen, bodendeckenden Sträuchern wie Eibe oder Immergrün zu bepflanzen. Für die hier mit einem Anpflanzungsgebiet festgesetzten 4 Bäume sind klein-kronige standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

4.50 Parkanlage

Auf der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Fläche ist der aufgelockerte Großbaum-Hain mit Wasseransicht zu erhalten und zu entwickeln. Den erhaltenswerten Großbaumbestand beherrschende Gehölze sind auszulichten. Für die mit einem Anpflanzungsgebiet festgesetzten 4 Bäume, auf der privaten Grünfläche, sind Stiel-Eichen zu verwenden.

5.00 Schutz des Grundwassers und Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.10 Versickerung des Grundwassers

Auf den Grundstücken ist das anfallende überschüssige und nicht für andere Zwecke genutzte Regenwasser auf der jeweiligen Grundstücksfläche in geeigneter Weise zu versickern, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

5.20 Befestigte Flächen

Auf den Grundstücken sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen in wasser- und hitzebeständigen Aufbauten herzustellen.

6.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist zulässig, jedoch nur um für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.09.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 für das Gebiet nördlich August-Bebel-Straße, südlich Brookweg, westlich Höppnerallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.05.2004. Geändert durch Beschluss des Planungsausschusses am 09.03.2006. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 21.05.2004 erfolgt. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde in der Bergedorfer Zeitung am 11.12.2006 mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass der Beschluss im Internet unter www.wentorf.de eingesehen werden kann. Wentorf bei Hamburg, den (L.S.) Bürgermeister
- 2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.11.2006 bis 17.11.2006 durchgeführt. Wentorf bei Hamburg, den (L.S.) Bürgermeister
- 3 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Wentorf bei Hamburg, den (L.S.) Bürgermeister
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.04.2007 bis 11.05.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Protokoll geltend gemacht werden können, am 30.03.2007 im Internet unter www.wentorf.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Amtliche Bekanntmachung ist in der Bergedorfer Zeitung am 30.03.2007 hingewiesen worden. Wentorf bei Hamburg, den (L.S.) Bürgermeister
- 5 Der katastrmäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ort, Datum, Siegelabdruck Öffentlich best. Vermessungs-Ingenieur
- 6 Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.09.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Wentorf bei Hamburg, den (L.S.) Bürgermeister
- 7 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.09.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Wentorf bei Hamburg, den (L.S.) Bürgermeister
- 8 Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt. Wentorf bei Hamburg, den (L.S.) Bürgermeister
- 9 Die Gemeinde Wentorf bei Hamburg hat am ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 45 als Satzung beschlossen wurde. Ferner wurde in derselben Bekanntmachung die Stelle benannt, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Entschon von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem in Kraft getreten. Wentorf bei Hamburg, den (L.S.) Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45

GEBIET:
NÖRDLICH AUGUST-BEBEL-STRASSE,
SÜDLICH BROOKWEG,
WESTLICH HÖPPNERALLEE

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.09.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45, für das Gebiet :

Nördlich August-Bebel-Straße, südlich Brookweg, westlich Höppnerallee

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen

Hinweise :
Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung. Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).



BEBAUUNGSPLAN NR. 45 DER GEMEINDE WENTORF B. HAMBURG STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG