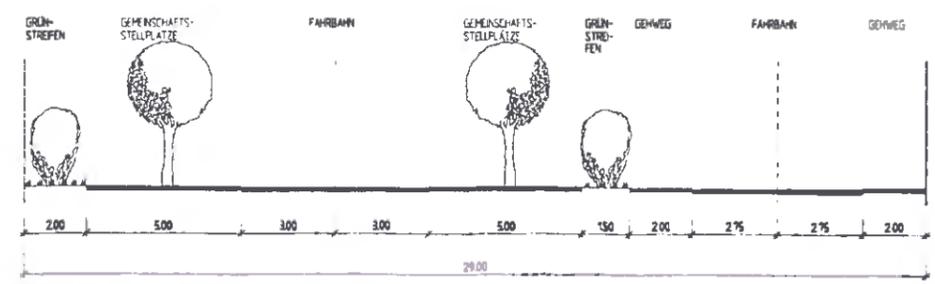


ZEICHENERKLÄRUNG:

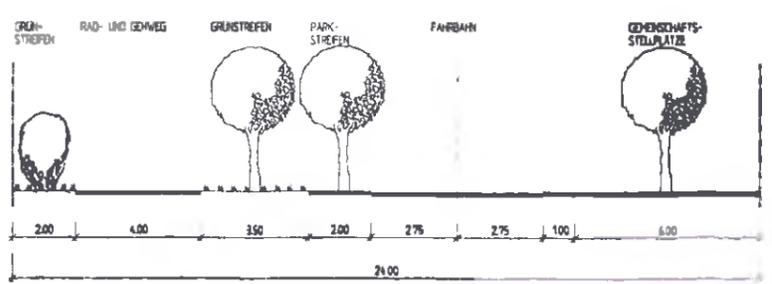
- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
- WA** Angenehme Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mäß der baulichen Nutzung
(§ 8 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO)
- GRZ 0,8** Grundflächenzahl
- GR 100 a2** Grundfläche je Bauecke
- II** Zahl der Vollgeschosse
- TR 0,00** Traufhöhe baulicher Anlagen in m vergliche Tabelle 2.1
- FR 0,00** Firsthöhe baulicher Anlagen in m vergliche Tabelle 2.1
- Baurechts, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gasen und Überleitungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 8 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Spezial zweck dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflügel
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsruhiger Bereich
- Einfaßt
- Einfaßbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen
- Regenwasser
- Elektrizität
- Abfall / Recyclinghof
- Abfall / Hausmüll (A-H mit Zuordnung)
- Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
- Grünflächen (öffentlich)
- Grünflächen (privat)
- Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 8 Abs.1 Nr.23, 25 und Abs.6 BauGB)
- Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a)
- sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) Abs.6 BauGB)
- Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b)
- sonstige Bepflanzungen
- Sonstige Pflanzzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Gärten und Gemeinschaftsanlagen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Stellplätze Gemeinbedarfsfläche
- Tiefgaragen
- Mit Gen-, Fahr- und Leitungsrechten zu besetzende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugemarken oder Abgrenzung des Hoheitsbereichs innerhalb eines Baugemarkens (§ 1 Abs.4, § 18 Abs.3 BauNVO)
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Geländehöhen mit Höhenpunkt
- Koordinatenrechner mit Gauss-Krüger-Koordinate

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1 : 1000
Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)

SCHNITT S2 "AN DER WACHE" SÜD



SCHNITT C2 "SACHSENRING"



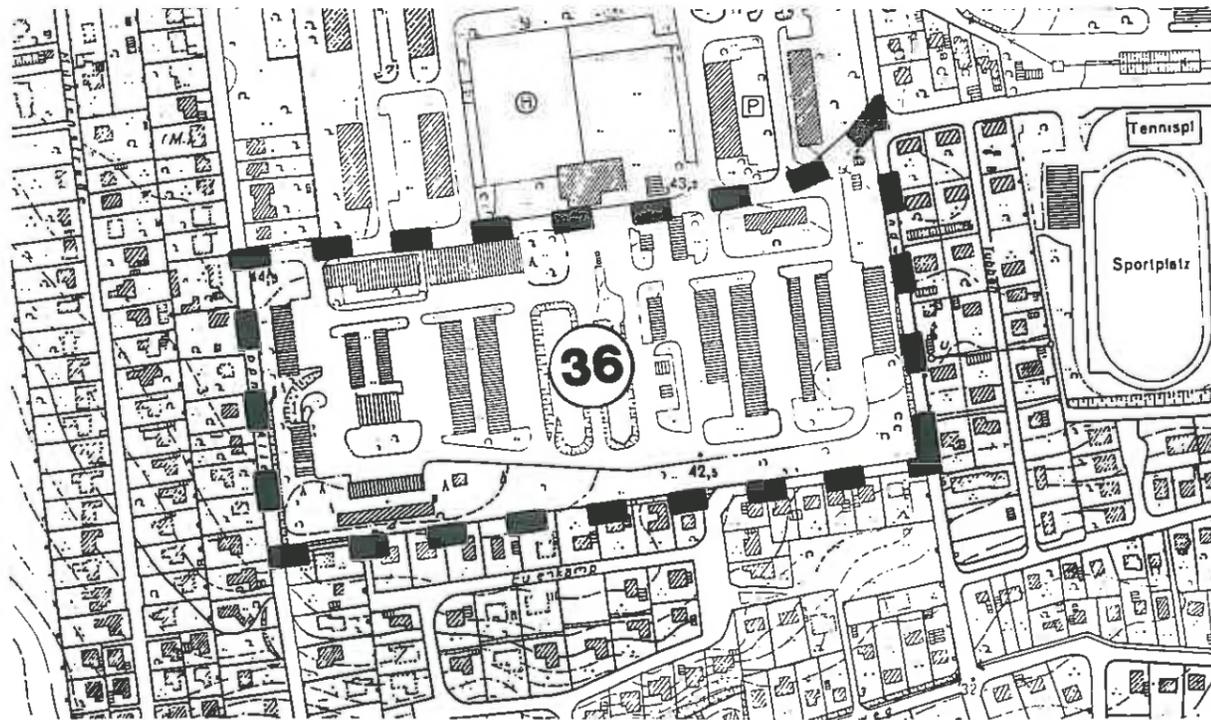
Projektleitung: Architekturbüro...
 Entwurf: Architekturbüro...
 Datum: 2008-11-08



GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

BEBAUUNGSPLAN Nr.36

AN DER WACHE / SACHSENRING /
SANDWEG / EULENKAMP / HÖPPNERALLEE



TEXTTEIL



GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

BEBAUUNGSPLAN Nr.36

AN DER WACHE / SACHSENRING /
SANDWEG / EULENKAMP / HÖPPNERALLEE

TEXTTEIL

PLANVERFASSER

BAUAMT
GEMEINDE WENTORF
BEI HAMBURG



INHALT

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
2.1 VORBEMERKUNG	4
2.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA	4
2.3 ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL IM TEILGEBIET 5	4
2.4 ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE IN DEN TEILGEBIETEN 1- 4 + 6- 9	4
2.5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 2 + 5	5
2.6 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 1, 3, 4, 6 - 9	5
2.7 HÖHENBEZUGSPUNKT	5
2.8 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE DEREN ZUFAHRTEN	5
2.9 UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN	5
2.10 FLÄCHEN FÜR SONSTIGE BEPFLANZUNGEN	5
2.11 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
3.1 VORBEMERKUNG	6
3.2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 1, 3+4	6
3.3 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM TEILGEBIET 2	7
3.4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM TEILGEBIET 5	9
3.5 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 6+7	10
3.6 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM TEILGEBIET 8	11
3.7 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM TEILGEBIET 9	13



1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes 36 gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) in der zuletzt geänderten Fassung,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58),
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) vom 10. Januar 2000, (GVOBl. Schl-H. S.47)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 VORBEMERKUNG

Das Wohnbauflächen des Plangebietes Nr. 36 sind in die Teilgebiete 1 - 9 aufgeteilt.

2.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind in den WA-Gebieten nicht zulässig.

2.3 ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL IM TEILGEBIET 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die laut § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (hier: Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

2.4 ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE IN DEN TEILGEBIETEN 1 - 4 und 6 - 9 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt.

**2.5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 2 + 5**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Gartenterrassen der Wohngebäude in diesen Gebieten müssen höhengleich mit der Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse (OKFF EG) des jeweiligen Gebäudes sein.

2.6 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 1, 3, 4, 6 - 9

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die OKFF EG der Wohngebäude in diesen Gebieten darf maximal 0,5 m über der endgültigen Höhe der Straßenachse des dazugehörigen Straßenabschnittes liegen.

2.7 HÖHENBEZUGSPUNKT

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Höhenbezugspunkt für Trauf- und Firsthöhen sowie die unter 2.5 und 2.6 aufgeführte OKFF EG ist die Oberkante des gewachsenen Bodens des jeweiligen Baugrundstückes.

Die jeweiligen Geländehöhen sind aus den im Rahmen der Ausführungsplanung erstellten Deckenhöhenplänen des Ing. Büros Masuch + Olbrisch zu entnehmen.

2.8 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE DEREN ZUFahrTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür vorgesehenen - im Plan eingezeichneten - Flächen und, soweit im Plan eingezeichnet, nur mit der festgesetzten Einfahrt zulässig. Als Einfahrtsbreite sind maximal 3,0 m zulässig.

Die in den Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässigen Carports sind als Gemeinschaftscarportanlagen auszuführen. Einzelcarports sind in diesen Flächen unzulässig.

Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind mit lebenden Hecken einzugrünen.

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fertigdecke, zu versehen.

2.9 UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von sonstigen Nebenanlagen ist in den WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.10 FLÄCHEN FÜR SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flachdächer folgender Baukörper - bzw. Teilbereiche dieser Dächer - sind extensiv zu begrünen:

- Wohngebäude soweit Flachdachbereiche gemäß bauordnungsrechtlicher Festsetzung zulässig sind,
- Anbauten an Wohngebäude deren Dächer flach geneigt sind,
- Garagen.

**2.11 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Die Entnahme von Gehölzen aus den Flächen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, ist nur im Rahmen der fachgerechten Pflege zulässig, das Einbringen von nicht heimischen Gehölzen ist nicht zulässig. Die fachgerechte Pflege der zu erhaltenden Gehölze ist zu gewährleisten.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**3.1. VORBEMERKUNG**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gestalterische Festsetzungen, die auf der Grundlage des § 92 LBO getroffen wurden.

3.2. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM TEILGEBIET 1, 3 + 4**3.2.1. Außenwände**

Die Außenwände sind in Putz, Putz / Klinker oder Putz / Holz auszuführen, wobei der Putzanteil der geschlossenen Fassade mindestens 60% betragen muß.

Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Materialwahl und Farbgebung gleich zu gestalten.

3.2.2. Dachform/-neigung

Zulässig sind Walm-, Sattel-, Zelt- oder Pultdächer.

Ausnahmsweise können Teile der Dächer flach geneigt ausgeführt werden, wenn die Flachdachanteile maximal 30% der Gesamtdachfläche (horizontal gemessen) nicht überschreiten und begrünt werden.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, -neigung, und -deckung (Ziegelformate und -farbe) zu versehen.

3.2.3. Dachgestaltung

Zur Eindeckung der geneigten Dächer dürfen nur Tonziegel oder Betondachsteine in roten Farbtönen oder Begrünungen verwendet werden.

Ausnahmsweise dürfen Metalleindeckungen verwendet werden, wenn sie das städtebauliche Gesamterscheinungsbild des Wohngebietes nicht beeinträchtigen.

Dachgauben sind zulässig, sofern ihre Breite nicht über 1/3 der jeweiligen Dachlänge hinausgeht.

**3.2.4. Antennenanlagen, Fahnenmaste, Werbeanlagen**

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf Dächern oder an Fassaden zulässig.

Fahnenmaste sind unzulässig.

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,3 m² zulässig.

3.2.5. Müllbehälter/-standorte

Die Standorte der Müllbehälter sind mit lebenden Hecken einzugrünen.

Werden Müllbehälter mit Einhausungen versehen, so sind diese entweder aus Holz oder Materialien, die bei der Fassadengestaltung der Wohngebäude verwendet wurden, zu errichten.

3.2.6. Garagen, Carports

Holzcarports, mit zumindest einer offenen Seite, sind zulässig.

Garagen sind mit Sattel-, Zelt- oder Pultdächern auszuführen.

Ausnahmsweise können Garagen auch mit flach geneigten Dächern ausgeführt werden, wenn diese begrünt werden.

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

Die Oberflächen von offenen Stellplätze - bzw. die Zufahrten zu den Garagen / Carports - sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

3.2.7. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Zuwegungen sind mit Pflasterungen oder wassergebundenen Oberflächen auszuführen.

3.2.8. Einfriedungen

Als Abgrenzungen der jeweiligen Baugrundstücke zum öffentlichen Raum hin sind nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.

Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen errichtet werden, wenn diese zum öffentlichen Raum hin heckenartig eingegrünt werden.

3.3. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM TEILGEBIET 2**3.3.1. Außenwände**

Die Außenwände sind in Putz, Putz / Klinker oder Putz / Holz auszuführen, wobei der Putzanteil der geschlossenen Fassade mindestens 60% betragen muß.

**3.3.2. Dachform/-neigung**

Zulässig sind Walm-, Sattel-, Zelt- oder Pultdächer.

Ausnahmsweise können Teile der Dächer flach geneigt ausgeführt werden, wenn die Flachdachanteile maximal 30% der Gesamtdachfläche (horizontal gemessen) nicht überschreiten und begrünt werden.

3.3.3. Dachgestaltung

Zur Eindeckung der geneigten Dächer dürfen nur Tonziegel oder Betondachsteine in roten Farbtönen verwendet werden.

Ausnahmsweise dürfen Metalleindeckungen verwendet werden, wenn sie das städtebauliche Gesamterscheinungsbild des Wohngebietes nicht beeinträchtigen.

Dachgauben sind unzulässig.

3.3.4. Antennenanlagen, Fahnenmaste, Werbeanlagen

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf Dächern oder an Fassaden zulässig.

Fahnenmaste sind unzulässig.

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,3 m² zulässig.

3.3.5. Müllbehälter/-standorte

Die Standorte der Müllbehälter sind mit lebenden Hecken einzugrünen.

Werden Müllbehälter mit Einhausungen versehen, so sind diese entweder aus Holz oder Materialien, die bei der Fassadengestaltung der Wohngebäude verwendet wurden, zu errichten.

3.3.6. Garagen, Carports

Holzcarports, mit zumindest einer offenen Seite, sind zulässig.

Garagen sind unzulässig.

Offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

In die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind Bäume (je vier Stellplätze ein Baum) zu integrieren.

3.3.7. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Zuwegungen sind mit Pflasterungen oder wassergebundenen Oberflächen auszuführen.

3.3.8. Einfriedungen

Als Abgrenzungen der jeweiligen Baugrundstücke zum öffentlichen Raum hin sind nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.

Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen errichtet werden, wenn diese zum öffentlichen Raum hin heckenartig eingegrünt werden.



3.4. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM TEILGEBIET 5

3.4.1. Außenwände

Die Außenwände sind in Putz oder Putz / Holz auszuführen, wobei der Putzanteil der geschlossenen Fassade mindestens 60% betragen muß.

3.4.2. Dachform/-neigung

Zulässig sind Walm-, Sattel-, Zelt-, Bogen- oder Pultdächer.

Ausnahmsweise können Teile der Dächer flach geneigt ausgeführt werden, wenn die Flachdachanteile maximal 30% der Gesamtdachfläche (horizontal gemessen) nicht überschreiten und begrünt werden.

3.4.3. Dachgestaltung

Zur Eindeckung der geneigten Dächer dürfen nur Tonziegel oder Betondachsteine in roten Farbtönen verwendet werden.

Ausnahmsweise dürfen Metalleindeckungen verwendet werden, wenn sie das städtebauliche Gesamt-erscheinungsbild des Wohngebietes nicht beeinträchtigen.

Dachgauben sind unzulässig.

3.4.4. Antennenanlagen, Fahnenmaste, Werbeanlagen

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf Dächern oder an Fassaden zulässig.

Fahnenmaste sind unzulässig.

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,3 m² zulässig.

3.4.5. Müllbehälter/-standorte

Die Standorte der Müllbehälter sind mit lebenden Hecken einzugrünen.

Werden Müllbehälter mit Einhausungen versehen, so sind diese entweder aus Holz oder Materialien, die bei der Fassadengestaltung der Wohngebäude verwendet wurden, zu errichten.

3.4.6. Garagen, Carports, Tiefgaragen

Die im Plan festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sind als Gemeinschaftscarportanlagen aus Holz oder als offene Stellplätze zu errichten.

Garagen sind unzulässig.

Offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

In die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind Bäume (je vier Stellplätze ein Baum) zu integrieren.

Zwischen den Gemeinschaftsstellplätzen (die direkt an der öffentlichen Erschließungsstraße liegen) und der öffentlichen Erschließungsstraße ist ein 1 m breiter grobfugig gepflasterter Bereich herzustellen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist entweder einzugrünen oder aber in Materialwahl und Farbgebung an die Gestaltung der Wohngebäude anzugleichen.



3.4.7. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Zuwegungen sind mit Pflasterungen oder wassergebundenen Oberflächen auszuführen.

Mittels qualifiziertem Freiflächenplan ist im Bauantragsverfahren der Nachweis über die geplante Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen zu erbringen.

3.4.8. Einfriedungen

Als Abgrenzungen der jeweiligen Baugrundstücke zum öffentlichen Raum hin sind nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.

Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen errichtet werden, wenn diese zum öffentlichen Raum hin heckenartig eingegrünt werden.

3.5. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 6 + 7

3.5.1. Außenwände

Die Außenwände sind in Putz oder Holz oder einer Kombination beider Baustoffe auszuführen.

Die Außenwände einer Reihenhauszeile sind in Materialwahl und Farbgebung gleich zu gestalten.

3.5.2. Dachform/-neigung

Zulässig sind Sattel-, Zelt- oder Pultdächer mit einer Neigung bis zu 38°.

Teile der Dächer können ausnahmsweise flach geneigt ausgeführt werden, wenn die Flachdachanteile maximal 30% der Gesamtdachfläche (horizontal gemessen) nicht überschreiten und begrünt werden.

Die einzelnen Reihenhauszeilen sind mit einheitlicher Dachform, -neigung, und -deckung (Ziegelformate und -farbe) zu versehen.

3.5.3. Dachgestaltung

Zur Eindeckung der geneigten Dächer dürfen nur Tonziegel oder Betondachsteine in roten Farbtönen oder Begrünungen verwendet werden.

Ausnahmsweise dürfen Metalleindeckungen verwendet werden, wenn sie das städtebauliche Gesamt-erscheinungsbild des Wohngebietes nicht beeinträchtigen.

Dachgauben sind zulässig, sofern ihre Breite nicht über 1/2 der Länge einer Reihenhauszeile hinausgeht.

3.5.4. Antennenanlagen, Fahnenmaste, Werbeanlagen

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf Dächern oder an Fassaden zulässig.

Fahnenmaste sind unzulässig.

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,3 m² zulässig.

**3.5.5. Müllbehälter/-standorte**

Die Standorte der Müllbehälter sind gestalterisch und baulich in die Gemeinschaftscarportanlage zu integrieren oder mit lebenden Hecken einzugrünen.

3.5.6. Garagen, Carports

Zulässig sind Gemeinschaftscarportanlagen aus Holz oder offene Stellplätze.

Zwischen den Carportanlagen und der öffentlichen Erschließungsstraße ist ein 1 m breiter, grobfugig gepflasterter Bereich herzustellen.

Offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Garagen sind unzulässig.

3.5.7. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Zuwegungen sind mit Pflasterungen oder wassergebundenen Oberflächen auszuführen.

3.5.8. Einfriedungen

Als Abgrenzungen der jeweiligen Baugrundstücke zum öffentlichen Raum hin sind nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.

Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen errichtet werden, wenn diese zum öffentlichen Raum hin heckenartig eingegrünt werden.

3.6. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM TEILGEBIET 8**3.6.1. Außenwände**

Die Außenwände sind in Putz oder Putz / Holz auszuführen, wobei der Putzanteil der geschlossenen Fassade mindestens 60% betragen muß.

Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Materialwahl und Farbgebung gleich zu gestalten.

3.6.2. Dachform/-neigung

Zulässig sind Walm-, Sattel-, Zelt- oder Pultdächer.

Teile der Dächer können ausnahmsweise flach geneigt ausgeführt werden, wenn die Flachdachanteile maximal 30% der Gesamtdachfläche (horizontal gemessen) nicht überschreiten und begrünt werden.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, -neigung, und -deckung (Ziegelformate und -farbe) zu versehen.

**3.6.3. Dachgestaltung**

Zur Eindeckung der geneigten Dächer dürfen nur Tonziegel oder Betondachsteine in roten Farbtönen oder Begrünungen verwendet werden.

Ausnahmsweise dürfen Metalleindeckungen verwendet werden, wenn sie das städtebauliche Gesamterscheinungsbild des Wohngebietes nicht beeinträchtigen.

Dachgauben sind zulässig, sofern ihre Breite nicht über 1/3 der jeweiligen Dachlänge hinausgeht.

3.6.4. Antennenanlagen, Fahnenmaste, Werbeanlagen

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf Dächern oder an Fassaden zulässig.

Fahnenmaste sind unzulässig.

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,3 m² zulässig.

3.6.5. Müllbehälter/-standorte

Die Standorte der Müllbehälter sind mit lebenden Hecken einzugrünen.

Werden Müllbehälter mit Einhausungen versehen, so sind diese entweder aus Holz oder Materialien, die bei der Fassadengestaltung der Wohngebäude verwendet wurden, zu errichten.

3.6.6. Garagen, Carports

Holzcarports, mit zumindest einer offenen Seite, sind zulässig.

Garagen sind mit Sattel, Zelt- oder Pultdächern auszuführen.

Ausnahmsweise können Garagen auch mit flach geneigten Dächern ausgeführt werden, wenn diese begrünt werden.

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

Die Oberflächen der Stellplätze - bzw. die Zufahrten zu den Garagen / Carports - sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

3.6.7. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Zuwegungen sind mit Pflasterungen oder wassergebundenen Oberflächen auszuführen.

3.6.8. Einfriedungen

Als Abgrenzungen der jeweiligen Baugrundstücke zum öffentlichen Raum hin sind nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.

Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen errichtet werden, wenn diese zum öffentlichen Raum hin heckenartig eingegrünt werden.



3.7. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM TEILGEBIET 9

3.7.1. Außenwände

Die Außenwände sind in Putz oder Putz / Holz auszuführen, wobei der Putzanteil der geschlossenen Fassade mindestens 60% betragen muß.

Die Außenwände einer Hauszeile sind in Materialwahl und Farbgebung gleich zu gestalten.

3.7.2. Dachform/-neigung

Zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von maximal 38° .

Ausnahmsweise sind Sattel- oder Zeltdächer mit einer Neigung bis zu 38° zulässig.

Ausnahmsweise können Teile der Dächer flach geneigt ausgeführt werden, wenn die Flachdachanteile maximal 30% der Gesamtdachfläche (horizontal gemessen) nicht überschreiten und begrünt werden.

3.7.3. Dachgestaltung

Zur Eindeckung der geneigten Dächer dürfen nur Tonziegel oder Betondachsteine in roten Farbtönen oder Begrünungen verwendet werden.

Ausnahmsweise dürfen Metalleindeckungen verwendet werden, wenn sie das städtebauliche Gesamt-erscheinungsbild des Wohngebietes nicht beeinträchtigen.

Dachgauben sind zulässig, sofern ihre Breite nicht über 1/3 der jeweiligen Dachlänge hinausgeht.

3.7.4. Antennenanlagen, Fahnenmaste, Werbeanlagen

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf Dächern oder an Fassaden zulässig.

Fahnenmaste sind unzulässig.

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,3 m² zulässig.

3.7.5. Müllbehälter/-standorte

Die Standorte der Müllbehälter sind gestalterisch und baulich in die Gemeinschaftscarportanlage zu integrieren oder mit lebenden Hecken einzugrünen.

3.7.6. Garagen, Carports

a) Dort, wo Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Plan festgesetzt sind, sind Gemeinschaftscarportanlagen aus Holz oder offene Stellplätze zu errichten.

Zwischen den Carportanlagen und der öffentlichen Erschließungsstraße ist ein 1 m breiter, grobfugig gepflasterter Bereich herzustellen.

Offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Garagen sind unzulässig.



b) Dort, wo Stellplätze im Plan auf den Bauflächen festgesetzt sind, sind Carports aus Holz oder offene Stellplätze oder Garagen zulässig.

Offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Zwischen den Carports und der öffentlichen Erschließungsstraße ist ein 1 m breiter, grobfugig gepflasterter Bereich herzustellen.

Garagen sind mit geneigten Dächern auszuführen.

Ausnahmsweise können Garagen auch mit flach geneigten Dächern ausgeführt werden, wenn diese begrünt werden.

Die Außenwände von Garagen sind in Materialwahl und Farbgebung an die Gestaltung der Wohngebäude anzugleichen.

3.7.7. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Zuwegungen sind mit Pflasterungen oder wassergebundenen Oberflächen auszuführen.

3.7.8. Einfriedungen

Als Abgrenzungen der jeweiligen Baugrundstücke zum öffentlichen Raum hin sind nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.

Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen errichtet werden, wenn diese zum öffentlichen Raum hin begrünt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.03.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Wentorf bei Hamburg, den 09.10.2001

Bürgermeister

