





GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

**3. Änderung des
BEBAUUNGSPLANES
Nr. 31/II**

AM CASINOPARK / ZWISCHEN DEN TOREN / SÜDRING

TEXT TEIL B



INHALT

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 VORBEMERKUNG
- 2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM WA1, WA2
- 2.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM GEe
- 2.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.5 ABWEICHENDE BAUWEISE
- 2.6 ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE
- 2.7 HÖHENBEZUGSPUNKT
- 2.8 ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- 2.9 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- 2.10 FLÄCHEN FÜR SONSTIGE BEPFLANZUNG
- 2.11 IMMISSIONSSCHUTZ
- 2.12 STELLPLÄTZE UND GARAGEN
- 2.13 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN AUFGRUND VON
VERSORGUNGSLEITUNGEN

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN ALLGEMEINEN
WOHNGBIETEN
- 3.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM GEWERBEGBIET



1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung und Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/II gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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) in der zuletzt geänderten Fassung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 VORBEMERKUNG

Die Bauflächen im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/II sind in die Teilgebiete WA1, WA 2 und GEe aufgeteilt.

2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM WA1, WA2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

- Gärtenbaubetriebe
 - Tankstellen
- unzulässig.

Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Verkaufsräume und -flächen, Vorführ- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind ausgeschlossen.

Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels sind ausgeschlossen.

2.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM GEe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig.

Im Erdgeschoss sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen unzulässig.

Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Verkaufsräume und -flächen, Vorführ- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind ausgeschlossen.

Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels sind ausgeschlossen.



2.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist das Maß der baulichen Nutzung festgelegt durch die Festsetzung:

- der Grundflächenzahl
- der Zahl der Vollgeschosse (nur im WA1 und WA2)
- der Trauf- und Firsthöhe.

Die Traufhöhe beschreibt dabei die Höhe der aufgehenden Wand vor den Vollgeschossen.

2.5 ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise a1: In diesen Gebieten dürfen Gebäude bis zu einer Länge von maximal 65 m errichtet werden. Im Übrigen ist die offene Bauweise einzuhalten.

Abweichende Bauweise a2: In dem Gebiet darf eine Grenzbebauung durchgeführt werden. Wird keine Grenzbebauung durchgeführt muss ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 3 m eingehalten werden.

2.6 ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 und § 21a BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden.

2.7 HÖHENBEZUGSPUNKT (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Der Höhenbezugspunkt für Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante des ausgeführten Abschnitts des jeweils angrenzenden öffentlichen Fußwegs.

2.8 ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb des Wurzelbereiches der "zu erhaltenden Bäume" (Kronenbereich zuzüglich 1,50 m) und der "zu erhaltenden Bäume und Sträucher" (Kronenbereich) sind Relief und Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Einfriedungen sind im Wurzelbereich nicht zulässig. Bei "zu erhaltenden Bäumen" innerhalb zukünftig befestigter Flächen ist eine mindestens 12 m² große Baumscheibe als offene Vegetationsfläche zu berücksichtigen.

Die Entnahme von Gehölzen aus den "zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern" ist nur im Rahmen der fachgerechten Pflege zulässig. Das Einbringen von nicht heimischen Gehölzen ist unzulässig. Die fachgerechte Pflege der zu erhaltenden Gehölze ist zu gewährleisten. Die Fristen des § 24 Abs. 4 LNatSchG sind zu berücksichtigen.

Beim Abgang der mit Erhaltungs- oder Anpflanzungsgebot belegten Bäume oder Sträucher sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.



2.9 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Ebenerdige Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind mit je einem Laubbaum für vier Stellplätze zu begrünen. Nach vier Stellplätzen ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Zu den öffentlichen Flächen hin sind die Ränderbereiche der Gemeinschafts- und Parkplatzanlagen -mit Ausnahme der notwendigen Zu- und Abfahrten- mit einer geschnittenen Hainbuchenhecke mit einer Höhe von 1,0 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche abzapflanzen. Die Pflanzflächen für diese rändliche Eingrünung sollen eine Mindestbreite von 1,00 m aufweisen.

Für jeden neu zu pflanzenden Baum im Straßenraum und in den Stellplatzanlagen ist bei Senkrechtaufstellung eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m² vorzusehen. Bei Längsaufstellung ist eine Mindestvegetationsfläche von 8 m² pro Baum vorzusehen. Die Vegetationsflächen unter den Bäumen in Verkehrsflächen sind gegen das Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

Freiflächen auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Verkehrsflächen gärtnerisch zu gestalten und intensiv zu begrünen. Die Mindestüberdeckung von Tiefgaragen muss 0,8 m betragen.

Private Grünflächen, die an öffentlichen Grund grenzen, sind mit geschnittenen Hainbuchenhecken mit einer Höhe von 1,0 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche einzufrieden.

Der Versiegelungsgrad der unbebauten Gewerbegrundstücksflächen ist zu minimieren. Hier ist pro angefangenen 500 m² überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum regionstypischer Sorte zu pflanzen und zu erhalten.

2.10 FLÄCHEN FÜR SONSTIGE BEPFLANZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

- Wohngebäude, soweit Flachdachbereiche gemäß bauordnungsrechtlicher Festsetzung zulässig und nicht als Terrassen genutzt sind
- Anbauten an Wohngebäude, deren Dächer flach geneigt sind mit Ausnahme von Wintergärten
- Garagen und Carports

2.11 IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

1. Festsetzungen zur Begrenzung von Lärmemissionen im Plangebiet

Nutzungsbeschränkungen im GEe

Zum Schutz der nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind im GEe nur Gewerbenutzungen von Betrieben mit Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Aktive Schallschutzmaßnahmen

Errichtung einer Schallschutzwand im GEe

An der Nordgrenze zu den Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) ist auf der festgesetzten Baulinie eine 4,00 m hohe geschlossene Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 40 kg/m² zu errichten.



3. Passive Schallschutzmaßnahmen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2)

Festsetzungen innerhalb des WA1 und WA 2

Aufgrund des Verkehrslärms sind die Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Für Außenbauteile wird daher die erforderlich resultierende Schalldämmung der Außenbauteile mit erf. R'w,res = 35 dB als passiver Schallschutz festgesetzt.

Zusätzliche Festsetzungen innerhalb des WA1

Zum Schutz gegen Gewerbelärm sind Aufenthaltsräume an der nördlichen Gebäudeseite ausgeschlossen. An der Westseite angeordnete Aufenthaltsräume sind durch verglaste belüftbare Vorbauten (Balkone, Loggien, Laubengänge) zu schützen.

Passive Schallschutzmaßnahmen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)

Aufgrund des Verkehrslärms ist das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Für Außenbauteile wird daher die erforderlich resultierende Schalldämmung der Außenbauteile mit erf. R'w,res = 35 dB als passiver Schallschutz für Räume mit Büronutzung sowie für Wohnräume festgesetzt.

2.12 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1, Nr. 22 BauGB)

Die erforderlichen Stellplätze in WA Gebieten sind in Tiefgaragen nachzuweisen.

2.13 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN AUFGRUND VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

In dem in Teil A - Planzeichnung - kenntlich gemachten Ausschwingungsbereich der 380/110 kV Hochspannungsleitung im Gewerbegebiet ist die Überschreitung einer Bauhöhe von 57,00 m über NN grundsätzlich unzulässig. Das gleiche gilt für Arbeitsmittel, Arbeitsgerät, Nebenanlagen und Dachaufsätze aller Art sowie für Bepflanzungen.

Für die mit dem Bau bzw. späteren Reparaturen befassten Personen und Geräte gelten die maximal zulässigen Arbeitshöhen, die als Grenzhöhen von keinem Körperteil oder Gerät auch nur vorübergehend überschritten werden dürfen.

Die Richtlinien für Bauvorhaben im Bereich von 110 kV Freileitungen (WN 59.00/01) der Vattenfall Europe Hamburg AG sind zwingend einzuhalten.

Vor Aufnahme der Bauarbeiten muss sich der Bauherr bzw. sein Vertreter mit der Abteilung Netzanlagen Freileitungen der Fa. Vattenfall, Telefon 040 / 6467-7241, in Verbindung setzen. Ein Baubeginn darf erst nach Einweisung eines örtlich Verantwortlichen durch einen Beauftragten der Fa. Vattenfall erfolgen.



3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 92 LBO)

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

AUSSENWÄNDE

Die Wände sind in Mauerwerk aus orange/roten Ziegeln ohne genarbte oder anders künstlich strukturierte Oberfläche auszuführen. Andersfarbige Steine dürfen nur als Streifen im EG zur Anwendung kommen.

für die rückwärtigen Fassaden können auch leichte Materialien wie Metall, Holz, heller Putz mit hohem Glasanteil verwendet werden.

3.1.2 DÄCHER

Als Dachform sind nur flach geneigte Pultdächer mit Neigungen von 5° - 15° zugelassen. Sie sollen zu den öffentlichen Bereichen hin ansteigen und mit deutlichem Dachüberstand ausgebildet sein.

3.1.3 STAFFELGESCHOSSE

Staffelgeschosse sind zulässig, sofern sie keine Vollgeschosse sind.

Das Staffelgeschoss ist mit senkrechten Außenwänden auszuführen. Seine Fläche darf 3/4 der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Außenwände müssen mindestens 1,0 m hinter die Außenwände der darunter liegenden Geschosse zurückspringen. Die so entstehenden Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Als Material für die Außenwände sollen kein Mauerwerk, sondern „leichte“ Materialien wie Blech, Holz, heller Putz verwendet werden.

3.1.4 GEBÄUDEGLIEDERUNG

Die Sockelhöhe (OKFF EG – Oberkante Fertigfußboden) darf höchstens 0,5 m betragen. Außenwände mit einer Länge von mehr als 40 m müssen durch deutliche Zäsuren in Abschnitte von höchstens 30 m Länge gegliedert werden.

Alle Ecken an Fassadenabschnitten, die sich öffentlichen Flächen zuwenden, sind rechtwinklig auszuführen.

3.1.5 EINFRIEDUNGEN

Die maximale Höhe straßenseitiger Einfriedungen beträgt 1,0 m. Sollten aus Sicherheitsgründen höhere Einfriedungen nötig sein, sind sie in die Bauflucht zurückzunehmen und straßenseitig heckenartig einzugrünen.

Einfriedungen zum nördlichen Arm der Straße Am Casinopark sind in die Bauflucht zurückzunehmen.

Einfriedungen zur Straße Zwischen den Toren hin sind entweder als Hainbuchenhecken von 1,0 m Höhe auszuführen oder in die Bauflucht zurückzunehmen und straßenseitig durch Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen.



3.1.6 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSTEILE

Der Versiegelungsgrad der unbebauten Grundstücksteile ist zu minimieren. Freiflächen, die an die Straße Zwischen den Toren grenzen, müssen sich in der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche angleichen.

3.1.7 MÜLLBEHÄLTER/-STANDORTE

Die Standorte für die Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder in den Freiflächen dreiseitig mit Laubgehölzen (Hecken) einzugrünen.

3.1.8 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Gemeinschaftswerbeanlagen zulässig.

Werbefahnen sind ausschließlich im Süden der Gewerbegrundstücke entlang des Südastes der Straße Am Casinopark zulässig.

Spruchbänder, mit Ausnahme von kurzfristigen Werbeveranstaltungen, sowie grelle, fluoreszierende, blinkende und bewegliche Leuchtwerbungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM GEWERBEGEBIET

3.2.1 AUSSENWÄNDE

Das Gewerbegebiet soll sich in Nutzung und Gestaltung von den anderen Teilgebieten des Bebauungsplans absetzen.

Die Fassaden zu öffentlichen Flächen hin dürfen daher nicht in Mauerwerk ausgeführt werden. Stattdessen sollten leichte technische Materialien zur Anwendung kommen.

Fensterlose Flächen von mehr als 50 m² Größe müssen begrünt werden.

3.2.2 DÄCHER

Als Dachform sind nur Flachdächer oder andere flach geneigte Dachformen mit einer Neigung von 5° - 15° zugelassen.

Als Dachdeckung sind nur Metall-, Papp- oder Gründächer zu verwenden.

3.2.3 GEBÄUDEGLIEDERUNG

Außenwände mit einer Länge von mehr als 50 m müssen durch deutliche vertikale Zäsuren in Abschnitte von höchstens 30 m Länge gegliedert werden.

Alle Ecken an Fassadenabschnitten, die sich öffentlichen Flächen zuwenden, sind rechtwinklig auszuführen.



3.2.4 FARBEN UND MATERIALIEN

Für die Fenster darf kein farbiges oder verspiegeltes Glas zur Anwendung kommen.

Für Vorbauten und Vordächer dürfen nur Metall und Glas zur Anwendung kommen. Sie sind in Farbe und Material mit anderen Metallteilen wie Brüstungen abzustimmen.

Farben und Materialien sind sparsam zu verwenden und aufeinander abzustimmen.

3.2.5 STELLPLÄTZE UND CARPORTS

Offene Stellplatzanlagen sind mit versickerungsfähigen Belägen – z.B. Natur- oder Betonsteinen – zu gestalten

3.2.6 EINFRIEDUNGEN

Die maximale Höhe straßenseitiger Einfriedungen beträgt 1,0 m. Sollten aus Sicherheitsgründen höhere Einfriedungen nötig sein, sind sie in die Bauflucht zurückzunehmen und straßenseitig heckenartig einzugrünen.

Einfriedungen zur Straße Zwischen den Toren hin sind entweder als Hainbuchenhecken von 1,0 m Höhe auszuführen oder in die Bauflucht zurückzunehmen und straßenseitig durch Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen.

3.2.7 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Der Versiegelungsgrad der unbebauten Grundstücksfläche ist zu minimieren. Freiflächen, die an die Straße Zwischen den Toren grenzen, müssen sich in der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche angleichen.

3.2.8 MÜLLBEHÄLTER/-STANDORTE

Die Standorte für die Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder in den Freiflächen dreiseitig mit Laubgehölzen (Hecken) einzugrünen.

3.2.9 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Gemeinschaftswerbeanlagen zulässig.

Werbefahnen sind ausschließlich im Süden der Gewerbegrundstücke entlang des Südastes der Straße Am Casinopark zulässig.

Spruchbänder, mit Ausnahme von kurzfristigen Werbeveranstaltungen, sowie grelle, fluoreszierende, blinkende und bewegliche Leuchtwerbungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/II, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.01.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Wentorf bei Hamburg, 01.03.2007

Matthias Heidelberg
Bürgermeister