

Maßstab 1:1000

### Planzeichenerklärung Festsetzungen

Es gilt die BauNVO vom 23.1.1990  
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 11 BauNVO)  
 (WA) II Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO  
 (MI) II Mischgebiete § 5 BauNVO
  - 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 12 Nr. 1 BauNVO § 19 BauNVO)  
 GR 100 qm Grundfläche als Höchstgrenze  
 GF 100 qm Geschüßfläche als Höchstgrenze  
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 III + St Zahl der Vollgeschosse + Stäbe als Höchstmaß  
 TH / FH 10,00m Traufhöhe / Fronthöhe als Höchstmaß z.B. TH / FH 10,00m über Gehweg
  - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 12 Nr. 2 BauNVO § 17 und 25 BauNVO)  
 0 Offene Bauweise  
 a abweichende Bauweise  
 Baulinie  
 Baugrenze
  - 4. Flächen für den Gemeinbedarf**  
(§ 2 Nr. 2 und 4, § 3 Nr. 1 Nr. 1 und 4 BauNVO)  
 TGA Flächen für den Gemeinbedarf  
 Öffentliche Verwaltungen  
 Schule  
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - 5. Verkehrsflächen**  
(§ 11 Nr. 11 und § 6 BauNVO)  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Vorübergehendem besonderer Zweckbestimmung  
 Öffentliche Parkplätze  
 Verkehrslenkbarer Bereich  
 Fußgängerbereich  
 Teilgasgraben und -ausfahrten
  - 6. Grünflächen**  
(§ 9 Nr. 1 bis 4 + 6 und § 9 Nr. 6 BauNVO)  
 GF Grünflächen  
 Parkanlage  
 Platzanlage für Bäume  
 Bindung für die Erhaltung von Bäumen  
 Bindung für die Erhaltung von Sträuchern
  - 7. Sonstige Planzeichen**  
(§ 11 Nr. 1 und 8 BauNVO)  
 Umgrenzung von Flächen für neuen Anlagen (Spielplätze, Grünanlagen und Gemeinbedarfsanlagen) (§ 11 Nr. 4 u. 22 BauNVO)  
 GSt Gemeindefeststellungsbeschluss (L 20 Td 1 zugunsten Teilgebiet 1)  
 TGA Teilgasgraben-Spielplätze  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 14 u. § 16a BauNVO)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9(1) BauNVO)  
 Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9(1) Nr. 12, 14 und 16 BauNVO)  
 Bekleidungs- Standort-Traffikation
  - 8. Nachrichtliche Kennzeichnungen und Übernahmen**  
 D Einzelanlagen (soweit keine Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen  
 W Weichholzabstand
- Darstellung ohne Normcharakter**
- vorhandener Baumrindendurchmesser
  - ▨ vorhandene bauliche Anlagen
  - ▭ künftig wegfallende Gebäude

## Teil B

Text siehe Anlage

### Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.11.1983. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 6.12.1983 erfolgt.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.11.1983. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 6.12.1983 erfolgt.  
 Wortort bei Hamburg, den 03. MAZ 2001  
 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.11.1984 durchgeführt worden.  
 Wortort bei Hamburg, den 03. MAZ 2001  
 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.10.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Wortort bei Hamburg, den 03. MAZ 2001  
 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 28.9.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Wortort bei Hamburg, den 03. MAZ 2001  
 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 28.9.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen lassen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der Bergedorfer Zeitung am 5.10.2000 öffentlich bekanntgemacht worden.  
 Wortort bei Hamburg, den 03. MAZ 2001  
 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 15.11.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen lassen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der Bergedorfer Zeitung am 5.10.2000 öffentlich bekanntgemacht worden.  
 Wortort bei Hamburg, den 03. MAZ 2001  
 Bürgermeister



### Satzung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg über den Bebauungsplan Nr. 27/I

Nördliche Ortsmitte zwischen Achtern Höben und dem Gebiet südlich Burgberg / westlich Hauptstraße

Stand : 20.12.2000

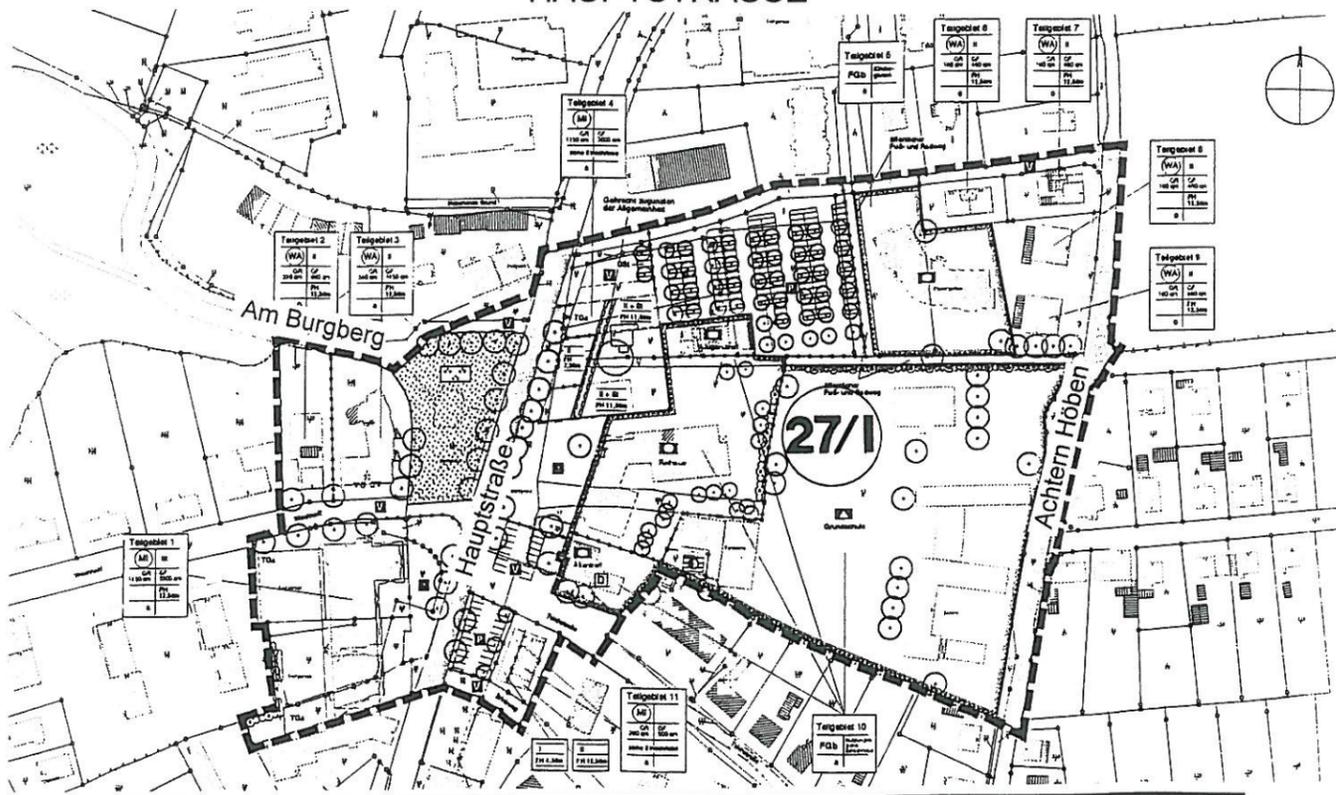
Architekten BDA  
**Weilm Seifert Möller**  
 Lutterothstraße 28 e 20 255 Hamburg



GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 27/I

NÖRDLICHE ORTSMITTE ZWISCHEN ACHTERN HÖBEN  
UND DEM GEBIET SÜDLICH AM BURGBERG / WESTLICH  
HAUPTSTRASSE



TEXTTEIL

TEXTTEIL

GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 27/I  
NÖRDLICHE ORTSMITTE ZWISCHEN ACHTERN HÖBEN  
UND DEM GEBIET SÜDLICH AM BURGBERG / WESTLICH HAUPTSTRASSE



INHALT

## 1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 VORBEMERKUNG
- 2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM WA
- 2.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM MI
- 2.4 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM TEILGEBIET 5
- 2.5 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM TEILGEBIET 10
- 2.6 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, TEILGEBIETE 1 - 4, 6 - 9, 11
- 2.7 ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE
- 2.8 UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN
- 2.9 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS IM MI
- 2.10 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS IM WA
- 2.11 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
- 2.12 HÖHENBEZUGSPUNKT
- 2.13 BAUWEISE
- 2.14 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- 2.15 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- 2.16 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- 2.17 FLÄCHEN FÜR SONSTIGE BEPFLANZUNG
- 2.18 FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 1, 3, 4 und 11 ( WA / MI )
- 3.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 2, 6, 7, 8 und 9 (WA)



## 1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 27/I gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), 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, ber. S. 213)

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 VORBEMERKUNG

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27/I sind in die Teilgebiete 1 - 11 aufgeteilt.

### 2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM WA (TEILGEBIETE 2, 3, 6, 7, 8 und 9)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 und 5 BauNVO, § 4 BauNVO)

#### 2.2.1 Teilgebiet 3:

Im allgemeinen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

- nicht störende Handwerksbetriebe

sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

unzulässig.

#### 2.2.2 Teilgebiete 2, 6, 7, 8 und 9:

In den allgemeinen Wohngebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

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

unzulässig.



### 2.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM MI (TEILGEBIETE 1, 4 UND 11)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO, § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO)

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 im Mischgebiet ausgeschlossen.

Die allgemein bzw. ausnahmsweise im Mischgebiet zulässigen Tankstellen sind unzulässig.

Für die Teilgebiete 1,4 und 11 wird die folgende vertikale Gliederung festgesetzt:

Bereich	Geschoß	Zulässige Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO
Teilgebiet 1	KG + EG	Nr. 2, 3, 4 und 5	
	1. OG - DG	Nr. 1, 2, 3, 4 und 5	
Teilgebiet 4	KG - 1.OG	Nr. 2, 3, 4 und 5	Nr. 1 im 1. OG des Nordriegels
	2. OG	Nr. 1	
Teilgebiet 11	Alle Geschosse	Nr. 1, 2, 3, 4 und 5	

#### Erläuterung: Auszug aus § 6 (2) BauNVO

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke



## 2.4 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (TEILGEBIET 5)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (FGb) im Teilgebiet 5 ist die Nutzung Kindergarten festgesetzt.

## 2.5 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (TEILGEBIET 10)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (FGb) im Teilgebiet 10 sind entsprechend den im Plan gekennzeichneten Bereichen die Nutzungen Rathaus, Altentreff, Jugendtreff und Grundschule festgesetzt.

## 2.6 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (TEILGEBIETE 1 – 4, 6 – 9 und 11)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

In den Teilgebieten 1 – 4, 6 – 9 und 11 ist das Maß der baulichen Nutzung festgelegt durch die Festsetzung:

- der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen,
- der Größe der Geschoßfläche der baulichen Anlagen,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Firsthöhe.

Bei der Festsetzung der Firsthöhe gilt der anschließende Bereich der öffentlichen Gehwegfläche als Höhenbezugspunkt.

## 2.7 ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO, § 21a Abs. 3 BauNVO)

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

## 2.8 UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

In den Teilgebieten 1, 4 und 11 sind in den am öffentlichen Fußgängerbereich gelegenen Bereichen keine untergeordneten Nebenanlagen zulässig.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind - außer im Teilgebiet 11 - untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind - außer in den Teilgebieten 2 und 6 – 9 - im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

Die Standorte für die Müllbehälter sind in den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete geregelt.

## 2.9 STELLPLÄTZE, GARAGEN IM MI (TEILGEBIETE 1, 4 UND 11)

(§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und Nr. 11 BauGB in Verb. m. § 12 BauNVO)

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



Stellplätze und Tiefgaragen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Gebäude zulässig. Carports und Einzelgaragen sind unzulässig.

Die privaten Stellplätze sind wie folgt unterzubringen:

- in den ausgewiesenen Tiefgaragen in den Teilgebieten 1 und 4 (Überschreitung von Baugrenzen erlaubt, Zugänge und Lüftungseinrichtungen in die Gebäude integriert)
- für das Teilgebiet 1 zusätzlich auf den offenen Parkdecks über den Tiefgaragen
- für das Teilgebiet 4 zusätzlich auf der offenen begrünten Stellplatzanlage. Die Zufahrt erfolgt über den öffentlichen Parkplatz.
- für das Teilgebiet 11 in einer Tiefgarage innerhalb der Grundstücksfläche (Überschreitung von Baugrenzen erlaubt)

Tiefgaragen sind im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden zu errichten und außerhalb der Gebäude mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fertigdecke, zu versehen.

Ausnahmsweise ist im Teilgebiet 4 der Bau einer Tiefgarage ohne die Mindestüberdeckung zulässig, wenn die Oberflächengestaltung der Tiefgaragenanlage in integrierter Kombination mit der nördlich angrenzenden Freifläche erfolgt.

## 2.10 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS IM WA (TEILGEBIETE 2, 3, 6 - 9)

(§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und Nr. 11 BauGB in Verb. m. § 12 BauNVO)

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

### 2.10.1 Teilgebiete 2 und 3

Stellplätze, Tiefgaragen und Carports sind außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig und zwar von der Straße Wischhoff bis zur seitlichen Verlängerung der hinteren, nördlichen Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücksteile des Teilgebietes 4 an der östlich angrenzenden, öffentlichen Grünfläche. Einzelgaragen sind nur im baulichen Zusammenhang mit den Wohngebäuden in den Grundstücksbereichen zwischen den Wohngebäuden zulässig.

Die privaten Stellplätze sind wie folgt unterzubringen:

- für das Teilgebiet 2 in offenen Stellplatzanlagen, Carports, Garagen oder Tiefgaragen
- für das Teilgebiet 3 in offenen Stellplatzanlagen oder Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden zu errichten und außerhalb der Gebäude mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fertigdecke, zu versehen.

### 2.10.2 Teilgebiete 6 – 9

Stellplätze, Tiefgaragen und Carports sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Einzelgaragen sind nur im baulichen Zusammenhang mit den Wohngebäuden in den Grundstücksbereichen zwischen oder hinter den Wohngebäuden zulässig.

Die privaten Stellplätze sind wie folgt unterzubringen:

- für die Teilgebiete 6 - 9 in offenen Stellplatzanlagen, Carports, Garagen oder Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden zu errichten und außerhalb der Gebäude mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fertigdecke, zu versehen.



## 2.11 HÖHENLAGEN DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die OKFF EG (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses) der Gebäude darf maximal 1,0 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

In den Teilgebieten 1, 4 und 11 muß „OKFF EG“ der Gebäude am Fußgängerbereich beiderseits der Hauptstraße niveaugleich sein mit dem unmittelbar anschließenden Abschnitt des öffentlichen Fußwegbereichs. (siehe auch 2.12)

## 2.12 HÖHENBEZUGSPUNKT

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Höhenbezugspunkt, die Firsthöhen sowie die unter 2.6 aufgeführte OKFF EG in den Teilgebieten 1 – 15 ist die Oberkante des ausgeführten Abschnitts des jeweils angrenzenden öffentlichen Fußwegs.

Für das Teilgebiet 3 gilt die öffentliche Fußwegfläche nördlich der Straße Wischhoff als Höhenbezugspunkt.

Im Teilgebiet 4 gilt die öffentliche Fußwegfläche im Eingangsbereich des Rathauses als Höhenbezugspunkt.

## 2.13 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In den Teilgebieten 1, 3, 4, 5, 10 und 11 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Teilweise rückt die Bebauung unmittelbar an die Grundstücksgrenzen heran und unterschreitet somit die erforderlichen Abstandsflächen nach LBO.

Auch auf den Gemeinbedarfsflächen der Teilgebiete 5 und 10 ist aus oben genannten Gründen die abweichende Bauweise festgesetzt. Zusätzlich sollen damit Gebäudelängen über 50m ermöglicht werden.

In den Teilgebieten 2 und 6 – 9 wird die offene Bauweise festgesetzt.

## 2.14 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

In den Teilgebieten 3, 4, und 6 umschreiben die Baufelder präzise die bestehende oder geplante Bebauung. Im Teilgebiet 4 wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet, da die durchgehende Bebauung unmittelbar an der südlichen und der westlichen Baugrenze im städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Gemeinde geregelt wird.

In den Teilgebieten 1, 2, 7, 8, 9 und 11 lassen die Baufelder Platz für eine Erweiterung der bestehenden oder künftigen Bebauung.

In den Teilgebieten 5 und 10 (Gemeinbedarfsflächen) sind keine Baufelder ausgewiesen, um für Umbau und Erweiterung der Gemeinbedarfseinrichtungen ausreichend Spielraum zu lassen.



In den Teilgebieten 1, 4 und 11 (MI) dürfen Balkone/Loggien, Erker oder andere Vorbauten höchstens 0,6 m über die Baulinien auskragen. Im Erdgeschoß sind keine Vorbauten erlaubt.

Vordächer dürfen höchstens 2,0 m über die Fassade auskragen.

In den Teilgebieten 2 - 3 und 6 - 9 (WA) dürfen Balkone/Loggien, Erker oder andere Vorbauten höchstens 1,0 m über die Baulinien auskragen.

Vordächer dürfen höchstens 2,0 m über die Fassade auskragen und maximal 50 % der Gebäudelänge bedecken.

## 2.15 ERHALT 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. Ausgenommen hiervon ist die Fläche für das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Teilgebiet 4. Bei "zu erhaltenden Bäumen" innerhalb zukünftig befestigter Flächen ist eine mindestens 12 qm große Baumscheibe als offene Vegetationsfläche zu berücksichtigen.

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

## 2.16 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lage der anzupflanzenden Bäume kann an die Objektplanung angepaßt werden. Die Anzahl von Bäumen ist einzuhalten.

Für jeden neu zu pflanzenden Baum im Straßenraum und in den Stellplatzanlagen ist bei Senkrechtaufstellung eine Vegetationsfläche von mindestens 10 qm vorzusehen. Bei Längsaufstellung ist eine Mindestvegetationsfläche von 8 qm 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 und Stellplatzflächen gärtnerisch zu gestalten und intensiv zu begrünen. Die Mindestüberdeckung von Tiefgaragen muß 0,8 m betragen.

## 2.17 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. Die Größe der Terrasse muss in einem gewöhnlichen Verhältnis zur Wohnungsgröße stehen.
- Anbauten an Wohngebäude, deren Dächer flach geneigt sind, mit Ausnahme von Wintergärten
- Garagen und Carports

## 2.18 FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh- und Leitungsrechte können in der Lage an die Objektplanung angepaßt werden.



### 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 92 LBO)

#### 3.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 1, 3, 4, 11 ALLGEMEINES WOHNGEBIET UND MISCHGEBIET (WA / MI)

##### 3.1.1 AUSSENWÄNDE

Die Aussenwände der Vollgeschosse sind in Mauerwerk aus roten oder rotbunten Ziegeln in Anlehnung an die Rathausfassade auszuführen. Andersfarbige Steine dürfen nur als Streifen im EG zur Anwendung kommen.

Für die rückwärtigen Fassaden sowie für den zweigeschossigen Verbindungsbau im Teilgebiet 4 können auch „leichte“ Materialien wie Metall, Holz, heller Putz o. ä. verwendet werden.

##### 3.1.2 DÄCHER

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 10 – 50° zugelassen.

Als Dachdeckung sind rote oder graue Dachpfannen (oder Schindeln) oder Metall (grau oder Materialfarbe) zu verwenden.

Flachdachbereiche bis zu 30 % sind zulässig, sie sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden.

##### 3.1.3 STAFFELGESCHOSSE

(entfällt)

##### 3.1.4 GEBÄUDEGLIEDERUNG AM FUSSGÄNGERBEREICH UND AN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Außenwände, die den Fußgängerbereichen der nördlichen Ortsmitte oder öffentlichen Grünflächen zugewandt sind, müssen in allen Geschossen mit Fensteröffnungen versehen sein.

Balkone/Loggien, Erker oder andere Vorbauten dürfen höchstens 1,0 m über die Baugrenze auskragen.

Balkone/Loggien, Erker oder andere Vorbauten an Fassaden, die dem Fußgängerbereich der nördlichen Ortsmitte zugewandt sind, dürfen höchstens 0,6 m über die Baulinie auskragen. Vordächer sind hier mit hohem Glasanteil frei tragend oder vom Gebäude abgespannt auf filigraner Konstruktion auszuführen und dürfen höchsten 2,0 m über die Fassade auskragen.



#### 3.1.5 FARBEN UND MATERIALIEN

Farben und Materialien sind sparsam zu verwenden und im gesamten Wohngebiet aufeinander abzustimmen. Die Verwendung von Mauerwerksimitationen oder Kunststoffen als Fassadenmaterial ist unzulässig.

Für Vorbauten und Vordächer an Fassaden, die den Fußgängerbereichen der nördlichen Ortsmitte oder öffentlichen Grünflächen zugewandt sind dürfen nur Metall und Glas zur Anwendung kommen. Sie sind in Farbe und Material mit anderen Metallteilen wie Brüstungen abzustimmen.

#### 3.1.6 EINFRIEDUNGEN

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

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

Im Teilgebiet 4 ist jegliche Einfriedung unzulässig.

Im Teilgebiet 1 ist jegliche Einfriedung zur Hauptstraße hin unzulässig.

#### 3.1.7 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, die an die Fußgängerbereiche grenzen, muß sich an die der öffentlichen Flächen angleichen.

Die rückwärtigen Bereiche im Teilgebiet 11 sind als Grünfläche zu gestalten.

Die rückwärtigen, dem Jugendtreff und dem Rathaus zugewandten, unbebauten Grundstücksteile im Teilgebiet 4 sind in ihrer Gestaltung den öffentlichen Flächen anzugleichen.

#### 3.1.8 MÜLLBEHÄLTER/-STANDORTE

Die Standorte für die Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder in den rückwärtigen Grundstücksbereichen unterzubringen. Hierbei ist eine mindestens dreiseitige Eingrünung mit lebenden, einheimischen Hecken vorzusehen.

#### 3.1.9 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung dem Fußgängerbereich der nördlichen Ortsmitte zugeordnet und unmittelbar am Gebäude bis zu einer Höhe von 5,0 m über dem zugehörigen Abschnitt des Fußgängerbereichs zulässig.

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



### 3.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 2, 6, 7, 8, UND 9 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA)

#### 3.2.1 DÄCHER

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 35 – 50° zugelassen.

Als Dachdeckung sind rote oder graue Dachpfannen (oder Schindeln) oder Metall (grau oder Materialfarbe) zu verwenden.

Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden. Die Größe der Terrasse muss in einem gewöhnlichen Verhältnis zur Wohnungsgröße stehen.

#### 3.2.2 FARBEN UND MATERIALIEN

Farben und Materialien sind sparsam zu verwenden und im gesamten Wohngebiet aufeinander abzustimmen. Die Verwendung von Mauerwerksimitationen oder Kunststoffen als Fassadenmaterial ist unzulässig.

#### 3.2.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche zu gestalten.

#### 3.2.4 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind in allen 5 Teilgebieten unzulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 27/I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.12.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Wentorf bei Hamburg, den 09.03.2001

  
Bürgermeister

