

### TEIL A : PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58)



M 1 : 1000



Teilgebiet "A"

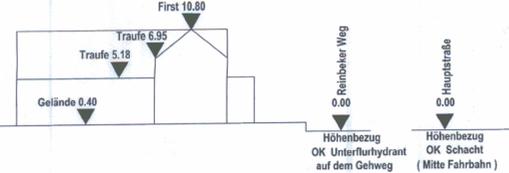
WA	O
GR	FH
430m	10,80m
Fmind.=1.100	
TH	TH
6,95m	5,18m

Teilgebiet "B"

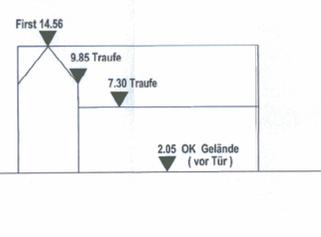
WA	O
GR	FH
600m	14,56m
Fmind.=1.500	
TH	TH
9,85m	7,30m

### HÖHENQUERSCHNITTE M 1 : 400

Reinbeker Weg 55  
Ansicht von Norden



Hauptstraße 20  
Ansicht von Süden



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>Festsetzungen</b>		
[Dashed Box]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GR	Maß der baulichen Nutzung Grundfläche max.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
TH NS	Traufhöhe Nord/Süd-Richtung als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
TH OW	Traufhöhe Ost/West-Richtung als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 1 BauNVO
---	Baulinie	§ 23 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 BauNVO
[Green Box]	Sichtfläche, hier: freizuhaltende Blickachsen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
[Green Box]	Private Grünflächen - Bauerngarten	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Green Circle]	Natur- und Landschaftsschutz Bindung für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
[Green Circle]	Bindung für die Erhaltung von Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
[Dashed Box]	Mindestmaß der Baugrundstücke (z.B. 1.000 m²)	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
[Dashed Box]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[St]	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[Orange Box]	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[V]	Verkehrsberuhiger Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[P]	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Dashed Box]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Dashed Box]	Einfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Dashed Box]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	PlanzV Nr. 15.14.
<b>Darstellungen ohne Normcharakter und nachrichtliche Übernahmen</b>		
[Dashed Box]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28	§ 9 Abs. 6 BauGB
[Dashed Box]	vorhandene Flurstücksgrenze	
[Dashed Box]	Flurstücksbezeichnung	
[Dashed Box]	Hausnummer	

### TEIL B - TEXT

- FESTSETZUNGEN**
  - ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 3 i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)  
Folgende in § 4 (3) BauNVO genannte Nutzungen sind in den WA-Gebieten ausnahmsweise zulässig:  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
Anlagen für Verwaltungen  
Gartenbetriebe  
Tankstellen sind **nicht** zulässig.
  - HÖHENBEZUGSPUNKT** (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Der Höhenbezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen im Teilgebiet A ist die Oberkante des Unterflurhydranten auf dem Gehweg des Reinbeker Weges (siehe Höhenquerschnitte).  
Der Höhenbezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen im Teilgebiet B ist die Oberkante des Schachtes in der Mitte der Fahrbahn in der Hauptstraße (siehe Höhenquerschnitte).
  - FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 Abs. 1 Nr. 2 LBO)  
Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
Garagen / Carports sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie  
a) sich in Materialwahl, Farbgebung und Gestaltung dem Hauptgebäude anpassen;  
b) die städtebaulich wichtigen Blick-Achsen von der Hauptstraße und vom Reinbeker Weg aus nicht verstellen.
  - UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)  
Die Errichtung von sonstigen Nebenanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Festlegungen der Erhaltungssatzung „Bauernhäuser Alte Ortsmitte“ nicht entgegen stehen.
  - BINDUNGEN FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
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 nicht zulässig. Die fachgerechte Pflege der „zu erhaltenden Bäume und Sträucher“ ist zu gewährleisten.

### SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

#### ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 (REINBEKER WEG / HELMUT-ZINNER-WEG / HAUPTSTRASSE)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.09.2003 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 11.10.2000 erfolgt.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.09.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.03.2001 bis 30.03.2001 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.11.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2003 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 24.10.2003 in Kraft getreten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 14.07.03 bis 22.08.03 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der Bergedorfer Zeitung am 02.07.03 ortsüblich bekanntgemacht.

Der katastrmäßige Bestand am 11.07.2003 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 1. NOV. 2003

Planverfasser: BAUAMT HAUPTSTRASSE 16 21465 WENTORF BEI HAMBURG

Planungsstand:

### ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 2 000



Planverfasser: BAUAMT HAUPTSTRASSE 16 21465 WENTORF BEI HAMBURG