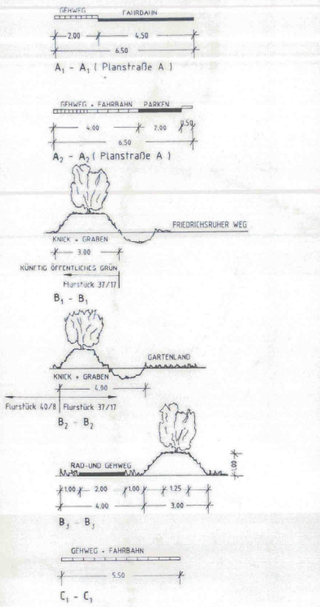
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die 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 1990

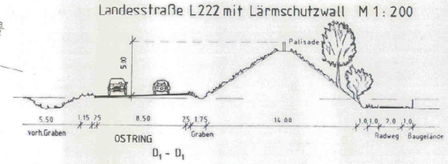
M 1:1000

Kreis Herzogtum Lauenburg
Gemarkung Wentorf b.Hamburg
Flur 3

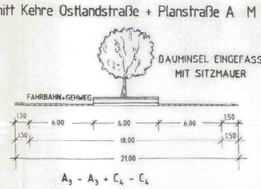
STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100



Landesstraße L222 mit Lärmschutzwall M 1 : 200



Querschnitt Kehre Ostlandstraße + Planstraße A M 1 : 200



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl z.B. 0.27	
I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	
	BAUWEISE , BAUGRENZEN	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
o	offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
H	nur Hausgruppen zulässig , hier : Ketten- bzw. Reihenhäuser	
	Baugrenze	
	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN	§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
GGa	Gemeinschaftsgaragen	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
P	öffentliche Flächen für das Parken von Fahrzeugen	
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)	
	Ein - bzw. Ausfahrt	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der rückwärtigen Grundstücke und der Leitungsträger Breite : 3.50 m	
	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
	Lärmschutzwall Höhe = 4.0 m + 1.00 m Palisadenzaun , eingegrünt	
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN , STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
BÄUME STRÄUCHER	Bäume und Sträucher	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Sonstige Bepflanzungen, hier: neu zu erstellender Knick	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Bäume und Sträucher	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Sonstige Bepflanzungen, hier: Knick	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-PLANES NR. 22 DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG	§ 9 Abs.7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 Abs.5 BauNVO
	FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG	§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
	Abwasser , hier Pumpstation	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
1 - 5	FESTSETZUNG FLÄCHEN 1 - 5 , SIEHE TEIL B - TEXT, ZIFFER 14	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- künftig entfallende Flurstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen
- 1/23 Flurstücksbezeichnungen
- vorhandene bauliche Anlagen
- künftig fortfallende bauliche Anlagen
- V Hausnummern
- 7 Höhenlinie + Höhenzahl

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gemäß § 15b LNatSchG sind Knicks " gesetzlich geschützte Biotope "

IV. HINWEIS

Für das Bebauungsplangebiet ist eine Lärmuntersuchung durchgeführt worden. Auf dieser Grundlage ist die Bemessung des Lärmschutzwalles vorgenommen worden. Die Untersuchung kann in der Gemeinde eingesehen werden.

TEIL B - TEXT -

1. Die erforderliche Mindestgrundstücksfläche je Wohneinheit beträgt 300 m².
2. Die Dachneigungen der Gebäude sind nur zwischen 22° und 48° zulässig. Bei Grasdächern ist die Erteilung einer Ausnahme (< 22°) von der vorgeschriebenen Dachneigung möglich. Für Garagen und Carports sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.
3. Die Dacheindeckung erfolgt in Ton- bzw. Zementpfannen oder Schindeleindeckungen. Grasdächer sind zulässig. Wellplatten sind unzulässig.
4. Die Sockelhöhen von Neubauten dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Mittelachse des dem Grundstück zugehörigen Straßenabschnittes liegen.
5. Einfriedungen zur Straßenseite sind mit ortstypischen, einheimischen Hecken oder Trockenmauern vorzusehen, die eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten sollen. Sattische Einfriedungen sind mit ortsüblichen Zäunen (Maschendraht, Jägerzaun) bis 1,20 m Höhe oder ortstypischen, einheimischen Hecken vorzusehen. Flechtzäune u. ä. können als Ausnahme zugelassen werden, jedoch nur bis max. 1,60m Höhe und max. 6 m Länge.
6. Garagen, Carports und Stellplätze für die Einzel- und Doppelhäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie dürfen max. bis zur hinteren Grenze der überbaubaren Fläche bzw. deren gedachter seitlicher Verlängerung - von der Straße aus gesehen - errichtet werden. Je Grundstück darf nur einseitig eine Grenzbebauung mit Garagen und Carports erfolgen.
   Die Reihenhäuser erhalten einen Sammelgaragenhof. Zum Schutz vor schädlichen Immissionen sind zwei zusammenhängende Garagenzeilen zu errichten. Zum besonderen Schutz der Hausgruppe Friedrichsruher Weg 60 ist die westliche Zeile des Garagenhofes auf voller Länge zwingend mit Garagen zu bebauen.
7. Bauliche Anlagen wie z. B. Überdachung von Freisitzen, Geräteschuppen, Saunen und überdachte Schwimmbäder außerhalb der überbaubaren Flächen können als Ausnahme bis zu einer Gesamtfläche von 30 m² zugelassen werden.
8. Die zulässige Grundflächenzahl wird gemäß § 19, Abs. 4, Satz 1 BauNVO berechnet.
   Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch
   a) Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten,
   b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
   c) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
   ist ausnahmsweise um bis zu 0,1 möglich, unter der Voraussetzung, daß
   a) für Garagen und Carports ein begrüntes Dach erstellt wird;
   b) Zufahrten und Stellplätze nicht zu 100 % versiegelt , sondern z. B. mit Rasengittersteinen versehen werden;
   c) ein sonstiger Ausgleich, z. B. durch Fassadenbegrünung o. ä. geschaffen wird.
9. Als Schutz vor Immissionen wird westlich parallel zur Landesstraße L 222 (Ostring) ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5 m über Straßenoberfläche erforderlich (Festsetzung gem. § 9 (1). Nr. 24 BauGB). Der Abstand der Wallkrone zur Straßenmitte darf höchstens 16 m betragen.
10. Selbständig geführte Geh- und Radwege werden durch Absperrgeländer oder Sperrpfosten für jeglichen Kraftfahrzeugverkehr gesperrt.
11. Die vorgesehenen Anpflanzungen sind aus heimischen Gehölzen auszuwählen. z. B. Eiche, Buche, Ahorn, Weide, Erle, Esche, Kirsche, Hagebutte, Brombeeren und Fliederbersträucher.
12. Das Versickern von Regenwasser soll auf den privaten Grundstücken selbst erfolgen, sofern Grundwasserspiegel und Bodenbeschaffenheit dies zulassen.
13. Die Pumpstation für das Abwasser ist als bauliche Anlage unter Terrain zu erstellen.
14. Festsetzungen für die im Teil A - Planzeichnung mit (1) - (5) festgesetzen Flächen:
   (1) Vorhandener Knick als öffentliche Grünfläche, Breite 3,0 m, nur unterbrochen von 2 Grundstückseinfahrten von je 3,0 m für die Häuser 70/72 und 74/76 sowie die neu anzulegende Erschließungsstraße mit 15,0 m Breite.
   (2) Neu anzulegender Knick/Knickwall: Fußbreite 3,0 m; Kronenbreite 1.25 m; Höhe 1,0 m.
   (3) Wallfläche, bepflanzt mit arten- und strukturreichen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
   (4) Vorhandener Knick mit nördlich angrenzendem Graben (Gesamtbreite 4,0 m nördlich von der von Westen nach Osten verlaufenden Flurstücksgrenze nördlich der Flurstücke 40/5 bis 40/10). Auf dieser Fläche dürfen keine gärtnerischen Anlagen vorgenommen werden. Knick und Graben sind zu erhalten und in ihrem Bestand zu entwickeln.
   (5) Neu anzulegende Feldhecke, inmitten einer Sukzessionsfläche, deren Randstreifen als vielfältige Krautschicht ausgebildet werden.

Aufgestellt:	März	1993
Geändert :	Februar	1994
:	April	1994
:	Mai	1994

SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG
ÜBER DER BEBAUUNGSPLAN NR. 22

GEBIET: "FRIEDRICHSRUHER WEG / OSTRING / OSTLANDSTRASSE / MOORKOPPEL "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. m. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) sowie § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. 02. 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.07.1994 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22, für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1984.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 10.04.1984 erfolgt.
Wentorf bei Hamburg, den 15. AUG. 1994
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.1994 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die Gemeindevertretung hat die während der erneuten öffentlichen Auslegungen
vom 14.03.1994 bis 31.03.1994 und
vom 03.06.1994 bis 17.06.1994
vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wentorf bei Hamburg, den 15. AUG. 1994
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 11. AUG. 1994 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schwarzenbek, den 11.8.94
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die trinzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BBauG ist am 20.06.1985 durchgeführt worden.
Wentorf bei Hamburg, den 15. AUG. 1994
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.06.1993 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wentorf bei Hamburg, den 15. AUG. 1994
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.07.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.07.1994 gebilligt.
Wentorf bei Hamburg, den 15. AUG. 1994
Bürgermeister

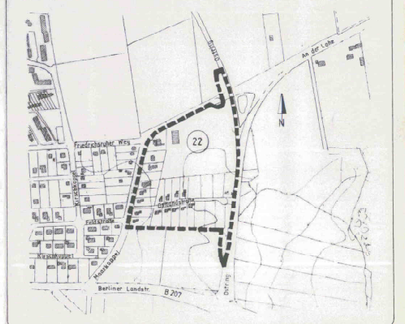
Die Gemeindevertretung hat am 06.05.1993 und am 24.02.1994 sowie am 19.05.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.
Wentorf bei Hamburg, den 15. AUG. 1994
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Wentorf bei Hamburg, den 15. AUG. 1994
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit
vom 28.05.1993 bis 21.06.1993 und
vom "..".03.1994 bis 31.03.1994 und
vom 03.06.1994 bis 17.06.1994
während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der Bergedorfer Zeitung am 19.05.1993, am 01.03.1994 und am 26.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wentorf bei Hamburg, den 15. AUG. 1994
Bürgermeister

Die Gemeinde Wentorf bei Hamburg hat am 15. AUG. 1994 ortsüblich bekannt gemacht, daß der Bebauungsplan Nr. 22 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am 15. AUG. 1994 in Kraft getreten.
Wentorf bei Hamburg, den 22. AUG. 1994
Bürgermeister

GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG — BEBAUUNGSPLAN NR. 22



Planverfasser: BAUAMT HAUPTSTRASSE 16 21465 WENTORF BEI HAMBURG

Planungsstand: **SATZUNG** 2. Ausfertigung