BEBAUUNGSPLAN 46

BAUGEBIET: ZWISCHEN DER BILLE UND
DER EISENBAHNLINIE HAMBURG - BERLIN

Gemarkung Wentorf bei Hamburg, Flur 1
Gemarkung Reinbek, Flur 5

TEIL A: Planzeichnung

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

Im Überschwemmungsgebiet ist nur ein hochwasserangepasstes Bauen zulässig. Neben der Baugenehmgung ist deshalb eine wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG erforderlich.

WA 1	II
0,3	GRmax = 185 qm
bmind = 20m	Fmind = 1000 qm
a	

WA 2	II
	GRmax = 240 qm
bmind = 70m	Fmind = 2000 qm
a	

WA 3	II
0,3	GRmax = 185 qm
bmind = 20m	Fmind = 900 qm
a	

WA 4	II
0,2	GRmax = 200 qm
bmind = 20m	Fmind = 1000 qm
a	

WA 5	II
0,2	GRmax = 200 qm
bmind = 20m	Fmind = 1000 qm
a	

WA 6	II
0,2	GRmax = 185 qm
bmind = 20m	Fmind = 900 qm
a	

WA 7	I
0,2	GRmax = 185 qm
	Fmind = 900 qm
a	

WA 8	I
0,25	GRmax = 150 qm
a	

WA 9	II
0,2	GRmax = 185 qm
bmind = 20m	Fmind = 1000qm
a	

WA 10	I
0,2	GRmax = 150qm
a	

WA 11	II
0,2	GRmax = 200 qm
bmind = 30m	Fmind = 1000 qm
a	

WA 12	II
0,2	GRmax = 185 qm
bmind = 20m	Fmind = 900 qm
a	

WA 13	II
0,2	GRmax = 200 qm
bmind = 22m	Fmind = 1000 qm
a	

Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit auf Flurstücke 34/2

Für das Gebiet des Bebauungsplanes 46 "Zwischen der Bille und der Eisenbahnlinie Hamburg - Berlin" wurde von der Gemeinde Wentorf b. Hamburg auch eine Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch erlassen!

Maßstab 1:1000

Planzeichenerklärung

BauNVO vom 23.1.1990 und PlanzV vom 18.12.1990

Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§§1-11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr.1 BauGB §16 BauNVo)

- **GRmax 180 qm** Grundfläche als Höchstgrenze
- **GRZ 0,13** Grundflächenzahl
- **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- **TH. / FH. 10,00m** Traufhöhe / Firsthöhe als Höchstmaß z.B. TH./ FH.10,00m über Gehweg

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVo)

- **a** abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußgängerbereich hier: frei für Radfahrer

7. Flächen für Ver- und Entsorgung
(§ 5 (2) Nr.4 und (4), § 9 (1) Nr.12, 14 und (6) BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Abwasser (Regenrückhaltebecken)
- Elektrizität
- Abfall

9. Grünflächen
(§ 9 (1 Nr.25 a + b und § 9 (6) BauGB)

- öff. Grünflächen
- priv. Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
(§ 5 (2) Nr.7 und (4), § 9 (1) Nr.16 und (6a) BauGB) Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserflächen
- Überschwemmungsgebiet

12. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
(§ 5 (2) Nr.9 und (4), § 9 (1) Nr.18 und (6) BauGB)

- Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 5 (2) Nr.10 und (4), § 9 (1) Nr.20, 25 und § 6 BauGB)

- vorhandener Baumbestand
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen sowie sonstigen Pflanzungen sowie Gewässern
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- GB Gesetzlich geschütztes Biotop gem. §30 BNatSchG i.V.m. §21 LNatSchG (§25 LNatSchG alt)

14. Stadterhaltung und Denkmalschutz
(§§ 5 (4), 9 (6), 172 (1) BauGB) nachrichtliche Übernahmen

- D Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen hier: historische Gartenanlage gem. § 5 (2) DSchG
- K einfache Kulturdenkmale gem. § 1 DSchG

15. Sonstige Planzeichen
(§9 (1) Nr.21 und 6 BauGB)

- **F mind. 100 qm** Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr.3 BauGB)
- **b mind. 100 qm** Mindestmaß für die Breite von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr.3 BauGB)
- GFL = Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte hier: öffentl. Gehrecht (§ 9(1) Nr.21 und (6) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) u. §16(5) BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes. hier: passiver Lärmschutz (§ 9(1)Nr.24 und §9(6) BauGB)
- 1 Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75
- 2 Lärmpegelbereich IV nach DIN 4106 maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70
- 3 Lärmpegelbereich III nach DIN 4106 maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65
- 30 m Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

Darstellung ohne Normcharakter

- 10,00 Höhenlinien
- 55/27 Flurstücksnummer
- Vorhandener Baumkronendurchmesser
- vorhandene Böschung
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorh. überdachter offener Bereich

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.06.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 für das Gebiet zwischen der Bille und der Eisenbahnlinie Hamburg - Berlin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.11.2004 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstel-lungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 12.11.2004 erfolgt.

Wentorf bei Hamburg, den 04. Juli 2011

L.S. gez. M.Heidelberg Bürgermeister

Der katasteramtliche Bestand am 27.04.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwarzenbek, den 27.04.2011

L.S. gez. Agnar Boysen öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.10.2007 durchgeführt worden.

Wentorf bei Hamburg, den 04. Juli 2011

L.S. gez. M.Heidelberg Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.06.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wentorf bei Hamburg, den 04. Juli 2011

L.S. gez. M.Heidelberg Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom15.08.2008 und vom 18.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wentorf bei Hamburg, den 04. Juli 2011

L.S. gez. M.Heidelberg Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.06.2011 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.06.2011 gebilligt.

Wentorf bei Hamburg, den 04. Juli 2011

L.S. gez. M.Heidelberg Bürgermeister

Der Planungs- und Umweltausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 03.07.2008 und erneut am 02.03.2010 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wentorf bei Hamburg, den 04. Juli 2011

L.S. gez. M.Heidelberg Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wentorf bei Hamburg, den 04. Juli 2011

L.S. gez. M.Heidelberg Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.08.2008 bis 19.09.2008 sowie erneut in der Zeit vom 22.03.2010 bis 23.04.2010 während der allgemeinen Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Bereitstellung im Internet unter HYPERLINK "http://www.wentorf.de" am 08.08.2008 sowie am 10.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Auf die Bereitstellung im Internet wurde in der Bergedorfer Zeitung am 08.08.2008 sowie am 10.03.2010 hingewiesen

Wentorf bei Hamburg, den 04. Juli 2011

L.S. gez. M.Heidelberg Bürgermeister

Die Gemeinde Wentorf bei Hamburg hat am 07.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht, daß der Bebauungsplan Nr. 46 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 Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Sie Satzung ist mithin am 08. Juli 2011 in Kraft getreten.

Wentorf bei Hamburg, den 11. Juli 2011

L.S. gez. M.Heidelberg Bürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und das Baugesetzbuch (BauGB)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (3) BauNVO, § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind - ausser im Teilgebiet 3 - unzulässig.
Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (2) Nr.3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke sind unzulässig (Ausnahme: siehe 12. Bedingte Festsetzungen im Teilgebiet 1).
Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 GRZ
Für alle Teilgebiete außer Teilgebiet 2 wird eine GRZ zwischen 0,20 und 0,30 festgesetzt. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB sind möglich in den Teilgebieten 1 und 3.

2.2 maximale Grundfläche
Für alle Teilgebiete wird eine maximale Grundfläche von 150 qm bis 240 qm festgesetzt.
Die Flächen von Stellplätzen, Carports und Garagen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bleiben unberücksichtigt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Für die Teilgebiete 7, 8 und 10 eine Höchstzahl von einem Vollgeschoss festgesetzt.
Für alle anderen Teilgebiete wird eine Höchstzahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Für alle Teilgebiete wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:
Einzelhausbebauung (keine Grenzbebauung) die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m.
Für Nebenanlagen, Garagen und Carports bis 9,00 m Länge und 2,75 m Höhe müssen keine eigenen Abstandsflächen eingehalten werden (Ausnahmen siehe 6.1 Nebenanlagen).
Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Wintergärten, Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite von max. 40% der jeweiligen Außenwand zugelassen werden.
Ausnahmsweise kann beim Verlust eines gem. Erhaltungssatzung erhaltenswerten Gebäudes auf Grundstücken über 1000 qm ein Überschreiten der hinteren und der seitlichen Baugrenzen bis zum erlaubten Maß der Bebauung (GRZ, GRmax) zugelassen werden.

4. Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Für alle Teilgebiete werden die folgenden maximalen Gebäudehöhen festgesetzt:
Traufhöhe (TH) = 7,25 m, Firsthöhe (FH) = 11,00 m
Ausnahme: für die Teilgebiete 7, 8 und 10 werden die folgenden maximalen Gebäudehöhen festgesetzt:
Traufhöhe (TH) = 4,50 m, Firsthöhe (FH) = 9,50 m
Höhenbezugspunkt ist das zugeordnete Straßenniveau bzw. - falls abweichend - die gewachsene Geländehöhe in Gebäudemitte.
Für die gem. Erhaltungssatzung erhaltenswerten Gebäude sind abweichende Traut- und Firsthöhen zulässig, solange sie der ursprünglichen Form des Gebäudes entsprechen.

5. Mindestgrundstücksgrößen und -breiten (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

5.1 Mindestgrundstücksgröße
Für die einzelnen Teilgebiete werden Mindestgrundstücksgrößen zwischen 900 und 2000 qm festgesetzt.
Für die Teilgebiete 8 und 10 wird keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

5.2 Mindestgrundstücksbreite
Für die einzelnen Teilgebiete werden Mindestgrundstücksbreiten an der Straße zwischen 20 und 70 m festgesetzt.
Für die Teilgebiete 7, 8 und 10 wird keine Mindestgrundstücksbreite festgesetzt.

Ausnahmen von 5.1 und 5.2 können ausschließlich für bestehende Grundstücke zugelassen werden, wenn sowohl Grundstücksgröße als auch -breite nicht mehr als 15% unter den festgesetzten Mindestmaßen liegen und eine Umlegung gemäß §§ 54 ff. BauGB nicht möglich ist. Für Billeweg 45 ("Pfeifenstiel") gilt ausnahmsweise nur die Festlegung unter 5.1.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

6.1 Nebenanlagen
Im Bereich zwischen Straße und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig.
Ausnahmsweise kann in Vorgartenbereichen von mind. 12 m Tiefe zwischen Straße und Gebäude ein Gartenpavillon mit einer Grundfläche von max. 6 qm mit eigenen Abstandsflächen zugelassen werden (siehe 15. Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche).

Teil B - Textliche Festsetzungen - Forts.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und das Baugesetzbuch (BauGB)

Die Grundfläche aller Nebenanlagen darf zusammen mit Carports und Garagen je Grundstück maximal 60 qm betragen. Ausnahmsweise sind Schwimmbasins oder -bäder als eigenständige Nebenanlage nur in direkter Zuordnung zum Hauptgebäude und nur bis zu einer Größe von 50 qm zulässig.
In den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Schwimmbasins oder -bädern sowie sonstiger Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) unzulässig.
Nebenanlagen in privaten Grünflächen sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn es sich bei diesen Grünflächen um Gartendenkmale handelt und die Nebenanlagen dem gartendenkmalpflegerischen Charakter dienen.

6.2 Stellplätze, Carports und Garagen
Für die erste Wohneinheit in einem Gebäude sind zwei Stellplätze (Stp) auf dem Grundstück nachzuweisen, für jede weitere ein Stellplatz.
In den Teilgebieten 1, 3, und 8 - und in Ausnahmefällen in den Teilgebieten 4 und 13 - ist aufgrund der topographischen Verhältnisse oder der geringen bebaubaren Fläche je Wohnung nur ein Stellplatz nachzuweisen.

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur zwischen vorderer und hinterer Baugrenze und bis 10 m über die hintere Baugrenze hinaus auch in einem der seitlichen Grenzabstände, oder als Teil des Hauptbaukörpers zulässig.
In den Teilgebieten 4 und 13 können in Ausnahmefällen in den Hang eingebaute Garagen zugelassen werden.

Die Grundfläche von Carports und Garagen darf zusammen mit den Nebenanlagen je Grundstück maximal 60 qm betragen.
Im Bereich zwischen Straße und vorderer Baugrenze ist max. 1 ungedeckter Stp je WE zulässig.
Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von max. 3,50 m Breite zulässig (im Einzelfall örtlich festgelegt)

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Für jedes Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Ausnahmsweise können im erhaltenswerten Bestand bis zu drei WE zugelassen werden.

8. Schutzmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Durchlässigkeit des Bodens
Grundstückszufahrten, Stellplätze und die öffentlich zugänglichen Wege sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten.
Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.
Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbaubaren Flächen wieder herzustellen.

8.2 Versickerung
Das Dachwasser ist so weit wie möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

8.3 öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah als arten- und krautreiche Wiesenflächen zu entwickeln und extensiv zu pflegen

9. Lärmtechnische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
gemäß schalltechnischer Untersuchung
siehe: "Lärmtechnische Festsetzungen" Anlage

10. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)
gemäß grünordnerischem Fachbeitrag

10.1 Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4). die Kronentraufbereiche sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen.
Bei Abriss- und Neubaumaßnahmen ist dem Bauantrag ein Baustelleneinrichtungsplan mit Darstellung der Baumschutzmaßnahmen, notwendiger Versiegelung sowie geplanter Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelschutzbereich beizufügen.
Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sowie Nebenanlagen, Garagen, Caports und Stellplätze sind im Kronentraufbereich festgesetzter Bäume zzgl. 2 m unzulässig.
Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu versehen, die gegen das Überfahren zu sichern ist.
Versiegelungen im Wurzelbereich sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Voll versiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.
Für als Anpflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Dabei sind heimische Laubbaumarten in der Mindestqualität Hochstamm oder Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen und 18 - 20 cm Stammumfang zu verwenden.
Für Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken Reinhardtallee 2, 4, 6, 6a und Billeweg 23 sind abweichend davon Kiefern zu verwenden.
Die als entfallend gekennzeichneten Bäume dürfen nur im Falle einer Bebauung beseitigt werden; sie sind ansonsten zu erhalten. Die Fristen des § 39 (5) BNatSchG i.V.m. § 27a LNatSchG sind zu berücksichtigen.
Die vorhandenen Ufer der Bille und der Teiche im Überschwemmungsbereich sind naturnah zu erhalten und zu entwickeln. Für erforderliche Uferbefestigungen, Einfassungen etc. sind naturnahe Materialien zu verwenden.
In den gekennzeichneten Hangbereichen dürfen die vorhandenen Geländehöhen nicht verändert werden; Nebenanlagen und Anbauten sind hier unzulässig.
Ausnahme: In den Teilgebieten 4 und 13 können in Ausnahmefällen in den Hang eingebaute Garagen zugelassen werden.

10.2 Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Beim Neubau von Hauptgebäuden ist nach Bauende in der nächstmöglichen Pflanzzeit auf dem jeweiligen Grundstück ein mittelkroniger heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm oder Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen und 18 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu anzupflanzen.

Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen, und Carports von mehr als 25 qm und Dachneigungen von bis zu 10° sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.

11. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Die beiden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Süden des Plangebietes dienen als Fuß- und Radwege und können von Rettungsfahrzeugen befahren werden.

12. Bedingte Festsetzungen im Teilgebiet 1 (§ 9 (2) BauGB)
Eine Nutzung des katholischen Landschulheims auf den Flurstücken 1054/25 und 529/25 (Billeweg 32) als kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtung ist auch bei einem Trägerwechsel ausnahmsweise möglich, wenn der Nutzungscharakter (Schullandheim, Tagungs- und Bildungsstätte) erhalten bleibt. In diesem Fall ist eine Grundfläche von max. 600 qm für die gesamte Einrichtung auf den genannten Flurstücken festgesetzt.
Nach Aufgabe dieser Nutzung gelten textlichen Festsetzungen wie im gesamten Teilgebiet 1.

13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
Die historischen Garten- und Parkanlagen sind gemäß § 5 (2) DSchG geschützt. Ihre Beseitigung und Veränderung ist mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen unzulässig. Hierunter fallen auch landschaftsbildprägende Baumbestände, alte Obstwiesenbestände, Villengärten o.ä. Anlagen.
Die gemäß § 5 (1) DSchG geschützten Gebäude dürfen nicht beseitigt werden; Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung der oberern Denkmalbehörde erfolgen. Erhaltungsmaßnahmen sind zulässig.

Teil B - Textliche Festsetzungen - Forts.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Landesbauordnung Schleswig Holstein (LBO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die gemäß der Erhaltungssatzung geschützten Gebäude gelten die im Folgenden aufgelisteten Beschränkungen nicht, sofern sie dem Ursprungsbild der Gebäude nicht entsprechen.

14. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO) Dächer, Fassaden, Sockelhöhen, Einfriedungen

14.1 Dachformen
Mansarddächer und Krüppelwalmdächer sind unzulässig

14.2 Gestaltung der Dachflächen
Als Material zur Dacheindeckung sind erlaubt: Dachsteine mit matter Oberfläche in den Farben rot, grau oder Anthrazit, sowie Kupfer- oder Zinkblech mit matter Oberfläche.
Dachflächen mit einer Neigung von unter 10° sind extensiv zu begrünen und zu pflegen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.
Ausnahmen sind Glasdächer in transparenter Ausführung.

14.3 Fassadengestaltung
Als Fassadenmaterialien sind zulässig: Verblendsteine mit matter Oberfläche und Putz in weiß oder hellen gedeckten Farben. Für Anbauten oder andere untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch Holzfassaden sowie Flächen aus Zink- und Kupferblech erlaubt. Der ausnahmsweise in Vorgartenbereichen von mind. 12 m Tiefe zwischen Straße und Gebäude zulässige Gartenpavillon muss einen Öffnungsanteil von mindestens 50% aufweisen
Holz- oder Fachwerkhäuser sind unzulässig.

14.4 Sockelhöhen
Für den Gebäudesockel (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist eine maximale Höhe von 0,50 m einzuhalten.
Höhenbezugspunkt ist das zugeordnete Straßenniveau bzw. - falls abweichend - die gewachsene Geländehöhe in Gebäudemitte. Im Teilgebiet 1 gilt wegen des steilen Abhangs zur Billeniederung das zugeordnete Straßenniveau als Höhenbezugspunkt. Abhängig von der vorhandenen Topograhie können Ausnahmen zugelassen werden.
Der ausschließliche Zugang zu den Wohnungen über das Untergeschoss ist unzulässig.

14.5 Werbeanlagen
Im gesamten Plangebiet sind Hinweisschilder auf gewerbliche Nutzungen in den Gebäuden nur unbeleuchtet in einer Größe von maximal 40 x 50 cm im Bereich der Einfriedung (OK max.1,20m über Gehweghöhe) oder am Gebäude zulässig.
Im Teilgebiet WA 3 sind in Ausnahmefällen beleuchtete Werbeanlagen bis 2 qm an den Gebäuden zulässig.

14.6 Einfriedungen
Die Vorgartenbereiche sind zur Straßenseite hin mit offenen Zaunanlagen bis maximal 1,20 m Höhe einzufrieden. Sockelmauern bis 0,50 m Höhe und massive Pfeiler im Mindestabstand von 1,50 m sind dabei erlaubt.
Beschnittene Hecken aus Laubhölzern (Buche, Hainbuche, Liguster) und Eibe sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Bezugshöhe ist das Niveau des angrenzenden Gehweg- bzw. Straßenabschnitts.
Maschendraht- und Stahlmattenzäune sind zur Straße hin unzulässig. Ausnahmsweise können sie auf der straßenabgewandten Seite hinter blickdichten Hecken mit mindestens der Zaunhöhe gesetzt werden.

15. Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche
Die unbebauten Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und des Baumbestandes gärtnerisch zu gestalten. Auch andere Pflanzenbestände wie z.B. gebietsprägende Hecken oder Rhododendren sind zu erhalten.
Im Teilgebiet 3 kann im Falle einer nur dort ausnahmsweise zulässigen Nutzung (siehe: 1. Art der Baulichen Nutzung) von einer gärtnerischen Gestaltung der Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Raum abgewichen werden.

Der Vorgarten soll als Einheit wahrnehmbar sein. Einfriedungen als Nutzungsgrenze zwischen zwei Wohneinheiten sind unzulässig.
Der ausnahmsweise in Vorgartenbereichen von mind. 12 m Tiefe zwischen Straße und Gebäude zulässige Gartenpavillon muss einen Öffnungsanteil von mindestens 50% aufweisen (siehe 6.1 Nebenanlagen und 14.3 Fassadengestaltung).

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von max. 3,50 m Breite zulässig - im Einzelfall örtlich festgelegt (siehe 6.2).
Grundstückszufahrten, Stellplätze und die öffentlich zugänglichen Wege sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten (siehe 8.1).

Satzung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg über den Bebauungsplan Nr. 46

Baugebiet: Zwischen der Bille und der Eisenbahnlinie Hamburg - Berlin

Teil A: Planzeichnung

Stand : 27.04.2011

Architekten Möller Seifert
Lutterothstraße 28 e 20 255 Hamburg