

25, 2.00 , 2.00 , 2.75 , 2.00 , 2.00 Querschnitt (A - A) Erschließungsstraße "Planstraße A" $.25_{\mu\nu}$ 2.00 μ 2.37° μ 2.37° 2.37° 7.25 Querschnitt (B - B) Wohnwege und Erschließungsringe "Planstraße B $.25_{\mu\nu}$ 3.00 μ 3.00 $\mu\nu$.25 6.50 Querschnitt (C - C) Erschließungsring "Planstraße C 25μ 2.50 3.00 2.00 2.008.00 Querschnitt (D - D) Erschließungstraße "Planstraße D' Textliche Festsetzungen (Teil B) es gilt die Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 i.d.F. vom 23.01.1990, Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 50 "Auf dem langen Asper" treten die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 22 auf Teilen der Flurstücke 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 54/5,

In den Teilgebieten WA 5 und WA 6 dürfen Garten- / Gerätehäuser sowie Geräteschuppen mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² errichtet werden. In den Teilgebieten WA 7 (Stadtvillen) sind Garten- / Gerätehäuser sowie Geräteschuppen unzulässig. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO, § 50 LBO SH) Für Einzel- und Doppelhäuser sind je Wohneinheit 2 Stellplätze zu schaffen. Für Hausgruppen und Stadtvillen ist je Wohneinheit 1 Stellplatz zu schaffen. In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 bzw. WA 2.1 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von offenen Stellplätzen, offenen Kleingaragen (Carports) oder geschlossenen Kleingaragen zulässig. Alle Seiten von offenen Kleingaragen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m, diejenigen von geschlossenen Kleingaragen müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. In Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA 3, WA 5 und WA 6 entlang der Planstraße C im Nordwestquartier sind ausschließlich offene Stellplätze innerhalb der für Nebenanlagen vorgesehenen Flächen In Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA 6 entlang der Planstraße B im Nordwestquartier, der Planstraße D und der Danziger Straße sind offene Stellplätze oder offene Kleingaragen (Carports) ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. In den übrigen Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA 3, WA 5 und WA 6 sowie in den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA 4 bzw. 4.1 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von offenen Stellplätzen oder offenen Kleingaragen (Carports) zulässig. Alle Seiten von offenen Kleingaragen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA 7 sind diese Stellplätze ausschließlich in unterirdischen Tiefgaragen bereitzustellen. Die Tiefgaragenzufahrten sind mit Rücksicht auf die Baumstandorte Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung oder sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehenden Bäume mit einem Astansatz von über Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25 BauGB Gesetzlich geschützte Knicks (§ 21 (1) LNatSchG) Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken im Gehölzbestand der zu erhaltenden Knicks sind durch die in Ziffer 8.12 genannten Arten zu schließen. Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Sie sind alle 10 - 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, vorhandene Überhälter sind zu erhalten. Für den Knickzeitpunkt sind die Verbotsfristen gemäß § 27a LNatSchG (15. März bis 30. September) zu berücksichtigen. Ein Knicken vor

Im Teilgebiet WA 4.1 ist für Doppelhäuser eine Grundstücksgröße von mindestens 275 m² je Wohnein-

heit nachzuweisen. In allen übrigen Teilgebieten ist für Doppelhäuser eine Grundstücksgröße von min-

Im gesamten Plangebiet sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte und Rei-

In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 und WA 2.1 (Einzelhäuser, Einzel- und Dop-

In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA 3, WA 4, WA 4.1, WA 5 und WA 6 (Doppelhäuser

In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA 7 (Stadtvillen) sind zwingend 3 Vollgeschosse festge-

Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) darf maximal 50 cm höher

Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Höhe des Fertigfußbodens im EG (OKFFEG), siehe textliche

In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 und WA 2.1 (Einzelhäuser, Einzel- und Dop-

In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA 3, WA 4, WA 4.1, WA 5 und WA 6 (Doppelhäuser,

In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA 7 (Stadtvillen) ist eine maximale Gebäudehöhe von

Auf den in Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen

zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(Lärmschutzwände) der Teilgebiete WA 6 sind Lärmschutzwände mit einer Höhe von 4,00 m über der

desstraße L 222 als Lärmquelle um maximal 5,00 m je Richtung verschoben werden. Gebäude der

schutzwände eine im Sinne des Lärmschutzes geschlossene Einheit bilden (Lärmschutzbebauung).

In den als Lärmpegelbereich III bzw. IV festgesetzten Bereichen der Teilgebiete mit den Bezeichnur

gen WA 4. WA 6 und WA 7 sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle Aufenthalts-

Die betroffenen Fassaden sind entsprechend Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 mit einem erforderli-

chen Schalldämmmaß von mindestens R'w,res = 40 dB bzw. entsprechend Lärmpegelbereich III der

DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens R'w,res = 35 dB auszuführen.

Diese Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in

Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrektur-

In den als Lärmpegelbereich III bzw. IV festgesetzten Bereichen der Teilgebiete mit den Bezeichnun-

gen WA 4, WA 6 und WA 7 sind in allen Aufenthaltsräumen die Fensteröffnungen zur Landesstraße L

In den als Lärmpegelbereich III* festgesetzten Bereichen der Teilgebiete mit den Bezeichnunge

WA 2. WA 2.1. WA 3 und WA 7 sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle Aufent-

haltsräume an den straßenseitigen sowie senkrecht zur Straße verlaufenden Fassaden der Gebäude

Die betroffenen Fassaden sind entsprechend Lärmpegelbereich III der DIN 4109 mit einem erforderli-

chen Schalldämmmaß von mindestens R'w,res = 35 dB auszuführen. Diese Schalldämmmaße sind

durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses

der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe

Diese Festsetzung entfällt, sofern die zur Landesstraße L 222 hin geplante Lärmschutzbebauung der

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines

Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker)

zu berechnen. Es gilt die DIN 4109 mit den zugehörigen Beiblättem. Zur Berechnung der erforderli-

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständi-

In den Teilgebieten WA 1, WA 2 bzw. WA 2,1, WA 3, WA 4 bzw. WA 4.1, WA 5 und WA 6 sind Ne-

Für die Errichtung von Garten- / Gerätehäusern sowie Geräteschuppen ist ein Abstand von mindes-

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 bzw. WA 2.1, WA 3, WA 4 bzw. WA 4.1 dürfen Garten- / Geräte-

häuser sowie Geräteschuppen mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² errichtet werden.

benanlagen, insbesondere Garten- / Gerätehäuser sowie Geräteschuppen auch außerhalb der über-

chen bewerteten Schalldämmmaße in Bezug zum gewünschten Innenraumpegel gilt wahlweise die

222 mit schalldämmenden Lüftungselementen gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

räume an den straßenseitigen sowie senkrecht zur Straße verlaufenden Fassaden der Gebäude passi-

Gradiente des zugehörigen Straßenabschnittes zu errichten. Sie können in ihrer Entfernung zur Lan-

Teilbereiche WA 6 ersetzen die Lärmschutzwände. Es ist sicherzustellen, dass Gebäude und Lärm-

pelhäuser) sind eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe

destens 300 m² je Wohneinheit nachzuweisen.

Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

henhauseinheit ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

pelhäuser) sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB

- Lärmschutz § 9(1) Nr. 24 BauGB

von 9,00 m zulässig.

und Reihenhäuser) sind zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt.

als die Gradiente des zugehörigen Straßenabschnittes hergestellt werden.

Reihenhäuser) ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

ve Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 vorzusehen.

passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 vorzusehen.

eilgebiete WA 4, WA 6 und WA 7 vorher realisiert ist.

gen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

tens 1,00 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 19 BauNVO und § 50 LBO SH

baubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen für Anpflanzungen zulässig.

24. BlmSchV oder die VDIRichtlinie 2719.

faktoren zu versehen (siehe Tabelle 9, DIN 4109).

oder während der Bauzeit auf dem jeweils angrenzenden Quartier darf nicht erfolgen.

3 Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen, die außerhalb der Verbotsfrist zu erfolgen haben,

sind keine weiteren zulässig. Auch Leitungsquerungen von Knicks sind ausgeschlossen. Die bei den Knickdurchbrüchen neu entstehenden Knickenden sind mit Oberboden abzuböschen. Freiliegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen. Erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schä-

den am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedem. Die Wiesenflächen sind frühestens im Juli zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 20 Sträucher: 2 x verpflanzt, 60/100 cm 3 x verpflanzt, mit Ballen, 20 - 25 cm Stammumfang Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25 b BauGB) Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend den einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

2 Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verbo-Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB) Die neu anzulegenden Knickabschnitte sind wie folgt herzustellen: Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,50 m, einer Kronenbreite von 1,00 m und einer Wallhöhe

von mindestens 1,00 m über Gelände herzustellen. Der Knickwall ist aus mineralischem Boden aufzusetzen und mit Oberboden anzudecken. 8.2 Die Anpflanzungen von Bäumen und Strauchgruppen in den öffentlichen Grünflächen können variabel vorgenommen werden. Die Mindestanzahl der Bäume und Strauchgruppen ist einzuhalten. 8.3 Die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Straßen (Planstraßen B und C) kann mit Rücksicht auf erforderliche Grundstückszufahrten variabel vorgenommen werden (Verschiebung um

bis zu 5,00 m zulässig). Die Straßenbäume entlang der Planstraße A sind nicht verschiebbar. Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist einzuhalten. Innerhalb eines Abschnitts sind einheitliche Baumarten zu ver-8.4 Im Zusammenhang mit ebenerdigen Gemeinschaftsstellplätzen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die Stellplatzflächen sind in den Randbereichen mit mindestens 1,20 m hohen Hecken oder freiwachsenden Sträuchern einzufassen. Die Pflanzflächen für die randliche Eingrünung müssen eine Mindestbreite von 1,00 m aufweisen.

8.5 Auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken ist pro Grundstück ein klein- bis mittelkroniger Baum oder

Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze (textl. Festsetzungen 7.1 bis

Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

8.12) sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige

ein Obstbaum zu pflanzen. Standörtlich festgesetzte straßenbegleitende Baumpflanzungen sind darauf anrechenbar. 8.6 Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. Schutzdächer von Sammelcarports sowie auf Carports und Garagen von mehr als 25 qm Größe sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen.

8.8 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden. 8.9 Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.

8.10 Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. 8.11 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind auf mindestens zwei Seiten in voller Höhe einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind. 8.12 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Artenspektren und Qualitäten zu verwenden (Arten: vgl.

Erläuterungsbericht zum Grünordnerischen Fachbeitrag): a) Ergänzung von Knicks standortgerechte, heimische Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 125 / 150 cm Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 / 100 cm Die Knickpflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,80 m auszuführen. b) Bäume im Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20 - 25 cm Stammumfang bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, 200-250 cm Höhe c) auf Stellplätzen und straßenbegleitend auf Privatgrundstücken heimische, klein- oder mittelkronige Laubbaumarten Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang d) Bäume auf Einzel- und Doppelhausgrundstücke

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang e) Straßenbäume entlang der L 222: Eichen als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang Buche, Hainbuche, Liguster

3-4 Pflanzen pro lfm Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt 9.1 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen

Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm

heimische, mittel- oder großkronige Laubbaumarten

heimische, klein- oder mittelkronige Laubbaumarten

wieder herzustellen. 9.2 Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten und in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig. 9.3 Offene Gemeinschaftsstellplätze und Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dabei sind die Standflächen mit Pflaster mit mindestens 3 cm breiten Fugen (Rasen oder

Splitt) zu befestigen, die Fahrgassen herkömmlich zu pflastern. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit

des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung

und die Restflächen der Parzelle sind naturnah als Gehölz-, Röhricht-, Hochstauden- oder Wiesen-

und Betonierung sind hier nicht zulässig. 9.4 Die Gräben für die Oberflächenentwässerung sind zwecks Wasserabfluss dauerhaft zu erhalten, naturnah zu gestalten und anzusäen. 9.5 Bei dem geplanten Regenrückhaltebecken sind mindestens 75 % der Böschungen und Ufer mit Ausnahme des Absetzbeckens mit wechselnden Neigungen 1:4 und flacher auszugestalten. Uferbereiche

fläche zu gestalten. Die Pflegewege sind als Schotterflächen auszuführen, soweit sie nicht zugleich öffentliche Wege sind. 0. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) 10.1 Mit Erschließungsbeginn des jeweiligen Bauabschnitts sind die Maßnahmenflächen (Knicks und Knick-

schutzstreifen) gegenüber den Bau- und Verkehrsflächen abzuzäunen und von jeglichem Bau-, Fahrund Lagerbetrieb freizuhalten. 10.2 Innerhalb der Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind mit Ausnahme von Versickerungsmulden unzulässig.

10.3 Knickschutzstreifen in Benachbarung von Verkehrsflächen sind dauerhaft gegen Befahren und Beparken zu schützen. 10.4 Die Knickschutzstreifen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten. Dieser Saum ist alle 2 Jahre einmal im August / September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Ein-

satz von Pflanzenschutzmitteln oder Minaraldünger ist unzulässig.

10.5 Für die Eingriffe des B-Plans Nr. 50 ist planextern ein Ausgleich von 29.134 m² zu leisten. Den Eingriffen des B-Plans 50 werden Ausgleichsmaßnahmen auf folgenden Ökokonten der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein zugeordnet Ökokonto Nr. 38 "Mühlenbach Hombek": 29.134 gm Ökokonto "Braaker Mühle": 195 lfm Knickersatz

Öffentliche Grünflächen 11.1 Die öffentlichen Grünflächen sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten und vor Baubeginn

11.2 Die öffentlichen Grünflächen sind als arten- und krautreiche Wiesenflächen zu entwickeln und durch

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 16.02.2012 bis zum 15.03.2012 während der allgemeinen Öffnungszeiten für den

stellung im Internet wurde am 07.02.2012 durch Abdruck in der "Bergedorfer Zeitung" hingewiesen. Wentorf bei Hamburg, den 28.09.2012 12.1 Beleuchtung von Verkehrsflächen Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen sollten nur insektenfreundliche Lampen Verwendung finden.

Es sind vorzugsweise nach unten strahlende Leuchten zu verwenden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 84 LBO SH in Verbindung mit § 9 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 15.02.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

13. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 (1) Nr. 1 LBO SH

11.3 Die Kinderspielbereiche sind durch Strauchpflanzungen zu gliedem. Die Verwendung giftiger Pflanzen

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs-

13.2 Dacheindeckung und -farben § 84 (1) Nr. 1 LBO SH In allen Allgemeinen Wohngebieten sind für die Dachflächen der Hauptgebäude ausschließlich Pfanneneindeckungen zulässig. Flach- und Pultdächer unter 12° Neigung sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Engobierte Dacheindeckungen sind zulässig, glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich mit roten (vergleichbar RAL 2001, 3000 -

3011), braunen (RAL 8001 - 8004) und anthrazitfarbenen Materialien (vergleichbar RAL 9011) zu In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 und WA 2.1 ist eine maximale Dachneigung für Pultdächer von 20° und für Satteldächer von 40° zulässig.

Gemäß § 9 (2) BauGB kann in den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 2.1 beim Antrag zum Bau einer Solarthermieanlage von der Festsetzung der Dachneigung für Satteldächer (Nr. 13.3) abgewichen werden; es ist ausnahmsweise eine Dachneigung von 45° zulässig. In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA 3 und WA 5 (raumbildende Doppel- und Reihenhäu-Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden erneut ser) sowie WA 7 (Stadtvillen) sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit maximal 20° Neigung zugemäß § 4a (3) BauGB am 07.05.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA 4 bzw. WA 4.1 und WA 6 (Doppel- und Reihenhäu-Wentorf bei Hamburg, den 28.09.2012

mal 40° Neigung zulässig. Die Neigung von Pultdächern muss in den Teilgebieten WA 3,, WA 4, WA 4.1, WA s(w) N(O) 5, WA 6, WA 7 von Norden nach Süden oder von Osten nach Westen aufsteigend angeordnet werden. Der katastermäßige Bestand am 23.02.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Außenhaut der Hauptgebäude ist in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk (vergleichbar RAL Ahrensburg, den 16.06.2012

2001, 3000 - 3011, 8001 - 8004) oder in Putz (weiß, vergleichbar RAL 9001 oder 9003, grau, vergleichbar RAL 9002, gelb, vergleichbar RAL 1014 oder 1017, blau, vergleichbar RAL 5014) mit einem Hellbezugswert größer als 60 herzustellen. Zulässig ist auch eine Kombination der verschiedenen Untergeordnete Fassadenteile können ausnahmsweise mit Holz verkleidet werden. Der Anteil von Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentli-Holzverkleidungen darf maximal 30 % der gesamten Fassadenfläche betragen. cher Belange am 27.09.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Als Einfriedungen der Privatgrundstücke zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich geschnittene Hecken aus Laubgehölzen maximal 1,80 m Höhe oder freiwachsende Sträucher mit zulässig. Diese müssen mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden. Zusätzliche Zäune dürfen ausschließlich grundstücksseitig angeordnet werden. Zäune über 1,20 m Höhe sind zu

ser) sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit maximal 20° Neigung sowie Satteldächer mit maxi-

13.6 Ordnungswidrigkeitsvorschrift Gemäß § 82 (3) LBO SH handelt ordnungswidrig, wer den unter Ziffer 12.1 bis 12.4 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 (3) LBO SH mit Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeeiner Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

14.1 Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß §14 DSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Der Fachdienst Abfall und Bodenschutz beim Kreis Herzogtum Lauenburg ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann. 14.2 Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Sie sind alle 10 - 15 Jahre abschnittsweise

otstristen gemäß § 2/a LNatSchG (15. März bis 30. September) zu berücksichtigen. Ein Knicken vo oder während der Bauzeit auf dem jeweils angrenzenden Quartier darf nicht erfolgen. 14.3 Der Saum der Knickschutzstreifen ist alle 2 Jahre einmal im August / September zu mähen. Das Mäh-

auf den Stock zu setzen, vorhandene Überhälter sind zu erhalten. Für den Knickzeitpunkt sind die Ver-

gut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger ist unzulässig. 14.4 Die Wiesenflächen der öffentlichen Grünflächen sind frühestens im Juli zu mähen, das Mähgut ist ab-

14.5 Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen sollten nur insektenfreundliche Lampen Verwendung finden. Es sind vorzugsweise nach unten strahlende Leuchten zu verwenden. 14.6 Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen zu berücksichtigen:

Unvermeidbare Gehölzfällungen und Knickdurchbrüche sind in der Zeit zwischen dem 1. November und dem 14. März vorzunehmen Die Baufeldräumung auf der Ruderalfläche ist in der Zeit zwischen 1. Juli und 1. März vorzunehmen.

den öffentlichen Flächen hin ausgeschlossen.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 30.09.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 30.11.2010 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 30.11.2010 durch Abdruck in der "Bergedorfer Zeitung" hingewiesen. Wentorf bei Hamburg, den 28.09.2012

Matthias Heidelberg (Bürgermeister)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 22.11.2010 in Form einer Öffent lichkeitsveranstaltung durchgeführt. Wentorf bei Hamburg, den 28.09.2012

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i. V. m. § 3 (1) BauGB am 05.11.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wentorf bei Hamburg, den 28.09.2012

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 26.01.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Wentorf bei Hamburg, den 28.09.2012

Publikumsverkehr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis,

Matthias Heidelberg (Bürgermeister)

Matthias Heidelberg (Bürgermeister)

Matthias Heidelberg (Bürgermeister)

Gemeinde Wentorf bei Hamburg

21465 Wentorf bei Hamburg

dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abge-

geben werden können, durch Bereitstellung im Internet am 07.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereit-

Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Planungs- und Umwelt-

ausschuss hat am 26.04.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten

Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.05.2012 bis 07.06.2012 während der allge-

meinen Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr nach § 4a (3) BauGB erneut 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 am 30.04.2012 ortsüb-

lich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 30.04.2012 durch Abdruck in der "Bergedorfer

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begrün-

dung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingese-

hen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In

der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der

Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschäc

gungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf

am 27.09.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wentorf bei Hamburg, den 28.09.2012

Wentorf bei Hamburg, den 28.09.2012

Wentorf bei Hamburg, den 28.09.2012

fertigt und ist bekannt zu machen.

Wentorf bei Hamburg, den 28.09.2012

Wentorf bei Hamburg, den 04.10.2012

die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 03.10.2012 in Kraft getreten.

Zeitung" hingewiesen.

Matthias Heidelberg (Bürgermeister)

Matthias Heidelberg (Bürgermeister)

Matthias Heidelberg (Bürgermeister)

Matthias Heidelberg (Bürgermeister)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Sprick

Matthias Heidelberg (Bürgermeister)

Matthias Heidelberg (Bürgermeister)

Matthias Heidelberg (Bürgermeister)

.

ARCHITEKTEN & STADTPLANER geändert 17.01.2011 gem. 13.12.2010 WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GME geändert 22.02.2011 gem. 18.01.2011 Donnerstraße 10 22763 Ham Tel 040 39 15 41 info@wrs-architekte geändert 25.03.2011 gem. 25.02.2011 Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer Daniel Schön

geändert 25.04.2012 gem. Abwägung srk/mh geändert 21.06.2012 gem. Abwägung