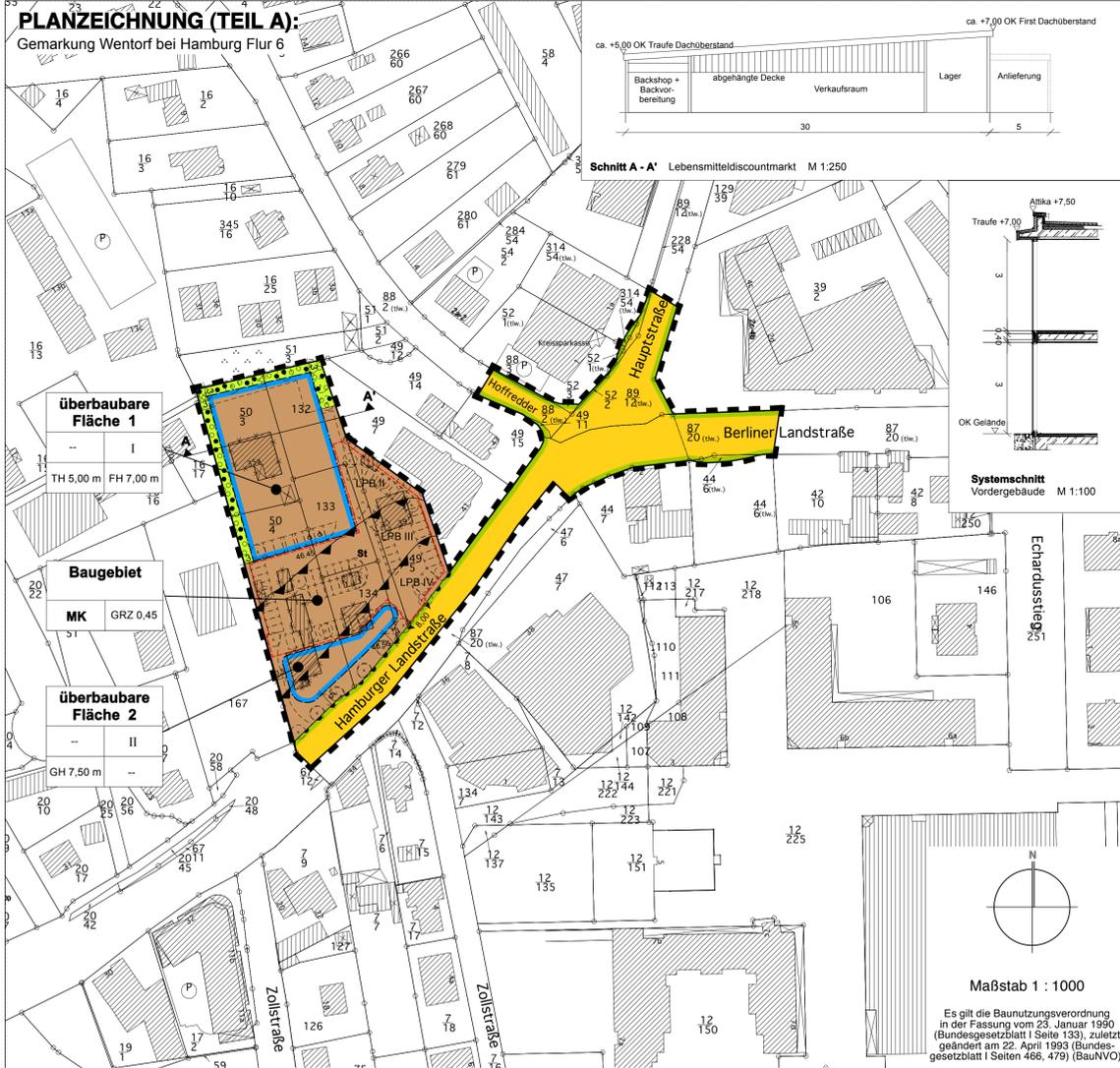


# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.7

## PLANZEICHNUNG (TEIL A): Gemarkung Wentorf bei Hamburg Flur 6



## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN:

**Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**MK** Kerngebiet

**Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**GRZ 0,45** Grundflächenzahl, als Höchstmaß

**z.B. II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**TH** Traufhöhe, als Höchstmaß

**FH** Firsthöhe, als Höchstmaß

**Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze

**Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich, Angabe in Metern

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**

private Grünfläche

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

**Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

St Stellplätze

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II, III und IV (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung Nr. 2)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE

Vorhandene bauliche Anlagen

Vorhandene Flurstücksgrenze

Künftig fortfallendes Gebäude

Vermaßung, Angabe in Metern

Geländehöhepunkt

Stellplatzanlage

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 22.04.2010.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Bereitstellung im Internet unter [www.wentorf.de](http://www.wentorf.de) am 04.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde in der Bergedorfer Zeitung am 04.08.2010 hingewiesen.  
Wentorf bei Hamburg, den 27. April 2011

LS. gez. Matthias Heidelberg  
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 01.09.2010 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt.  
Wentorf bei Hamburg, den 27. April 2011

LS. gez. Matthias Heidelberg  
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.07.2010 und vom 02.12.2010 sowie 08.12.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Wentorf bei Hamburg, den 27. April 2011

LS. gez. Matthias Heidelberg  
Bürgermeister

4. Der Planungs- und Umweltausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 25.11.2010 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Wentorf bei Hamburg, den 27. April 2011

LS. gez. Matthias Heidelberg  
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.12.2010 bis 20.01.2011 während der allgemeinen Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
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 [www.wentorf.de](http://www.wentorf.de) am 07.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde in der Bergedorfer Zeitung am 07.12.2010 hingewiesen.  
Wentorf bei Hamburg, den 27. April 2011

LS. gez. Matthias Heidelberg  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 16.02.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Lübeck, den 02.03.2011

LS. gez. C. Weber  
Landesamt für Vermessung  
und Geoinformation  
Schleswig-Holstein

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.04.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Wentorf bei Hamburg, den 27. April 2011

LS. gez. Matthias Heidelberg  
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.04.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Wentorf bei Hamburg, den 27. April 2011

LS. gez. Matthias Heidelberg  
Bürgermeister

9. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Wentorf bei Hamburg, den 27. April 2011

LS. gez. Matthias Heidelberg  
Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Schadensersatzansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB), hingewiesen worden.  
Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mithin am 18.05.2011 in Kraft getreten.  
Wentorf bei Hamburg, den 18.05.2011

LS. gez. Matthias Heidelberg  
Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung im MK (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)

(1) Im Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sowohl kerngebietsstypische Vergnügungstätten als auch nicht kerngebietsstypische Vergnügungstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Verkaufsräume und -flächen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen, Handlungen oder den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Sonstige Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

(2) Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO fallen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

(3) Im Kerngebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur diejenigen Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

(4) Im Kerngebiet ist Einzelhandel mit maximal 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

### 2 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Innerhalb der Abgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit den Bezeichnungen LPB II, III und IV entlang der Hamburger Landstraße sind an den der Hamburger Landstraße zugewandten Gebäudefassaden in Wohn- und Büroräumen folgende resultierende Schall-Dämmmaße  $R_{w,ext}$  durch die Außenbauteile (Wand, Fenster, Lüftung, etc.) einzuhalten:

	LPB II	LPB III	LPB IV
Wohnräume	30 dB(A)	35 dB(A)	40 dB(A)
Büroräume	30 dB(A)	30 dB(A)	35 dB(A)

Für Seitenfronten oder rückwärtige Fassaden wird ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich festgesetzt.

(2) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

### 3 Ermittlung der zulässigen GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 19 und 21 a BauNVO)

Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Anlieferzonen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. Garagen und überdachte Einstellflächen sind unzulässig.

### 4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

(1) Als Höhenbezugspunkte für die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH), Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhe (GH) gelten jeweils die dem Baufenster nächstgelegenen Geländehöhepunkte als Bezugspunkte.

(2) Das eingeschossige Hauptgebäude der überbaubaren Fläche 1 ist mit einem Pultdach gemäß Schnitt A-A' mit einer Neigung von maximal 6° zu errichten.

### 5 Werbeanlagen (§ 84 LBO)

(1) Werbeanlagen sind nur an Stätten der Leistung der Hamburger Landstraße zugeordnet zulässig.

Werbeanlagen für die Nutzungen der überbaubaren Fläche 1 sind unmittelbar am Gebäude bis zu einer Höhe von 7,00 m zulässig. Ausnahmsweise ist ein freistehendes Element mit Hinweisschildern zu der Nutzung der überbaubaren Fläche 1 im Bereich der Stellplatzanlage an der Hamburger Landstraße bis zu einer Höhe von 6,00 m erlaubt.

Werbeanlagen für die Nutzungen der überbaubaren Fläche 2 sind unmittelbar am Gebäude bis zu einer Höhe von 5,00 m über dem zugehörigen Abschnitt der Hamburger Landstraße zulässig.

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

### 6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste). Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20/25 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 18/20 cm in 1,0 m über dem Erdboden aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

(2) Im Kronentraufbereich eines jeden anzupflanzenden Baums ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup>; im Kronentraufbereich eines jeden kleinkronigen Baums eine Vegetationsfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens 7 Laubbäume gem. textlicher Festsetzung Nr. 6 (1) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Kerngebiets sind mindestens 10 Laubbäume gem. textlicher Festsetzung Nr. 6 (1) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(6) Für die zu pflanzenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzpflanzungen erhalten bleiben.

### 7 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleichsfläche werden dem Kerngebiet anteilig 1.100 m<sup>2</sup> aus dem Ökotopte Mühlenbachtal in der Gemeinde Hornbek, Gemarkung Hornbek, Flur 1, Flurstück 12, zugeordnet.

### Pflanzenauswahlliste \*kleinkronige Baumarten

**Bäume:**  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Acer Campestris\*  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Prunus padus\*  
Populus tremula\*  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia\*  
Sorbus aria\*  
Tilia cordata

Obstbäume als Hochstamm in jeder Art

**Sträucher / Hecken:**  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna\*  
Euonymus europaeus  
Frangula alnus  
Ilex aquifolium  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus catharticus  
Rosa canina  
Rubus spec.  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

**Schling- und Kletterpflanzen:**  
Clematis vitalba  
Hedera helix  
Lonicera periclymenum  
Lonicera opulus

## HINWEISE

### Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen.

### Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

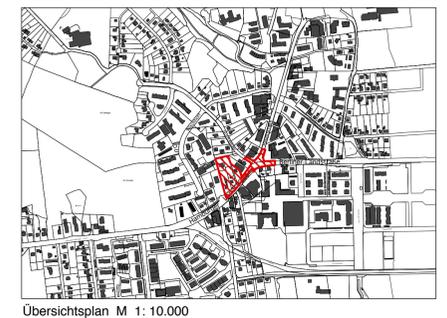
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### Kompensationsmaßnahmen

Zur Förderung von Stadtvögeln werden min. 2 künstliche Nisthilfen für den Hausrotschwanz und min. 2 künstliche Nisthilfen für den Haussperling innerhalb des Vorhabengebiets errichtet. Hierzu verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.04.2011 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 für das unten genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

### ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

#### "Hamburger Landstraße 35 - 39"

für das Gebiet

nodwestlich der Hamburger Landstraße,  
südlich der Straße Hoffredder  
sowie  
im Bereich der Kreuzung Hamburger Landstraße -  
Hoffredder - Hauptstraße - Berliner Landstraße

Datum: 22. Februar 2011

Verfahrensstand: Ausfertigung

Planungsbüro: **Jo Claussen-Seggelke**  
Stadtplaner SRL  
Holzdamm 39  
20099 Hamburg