

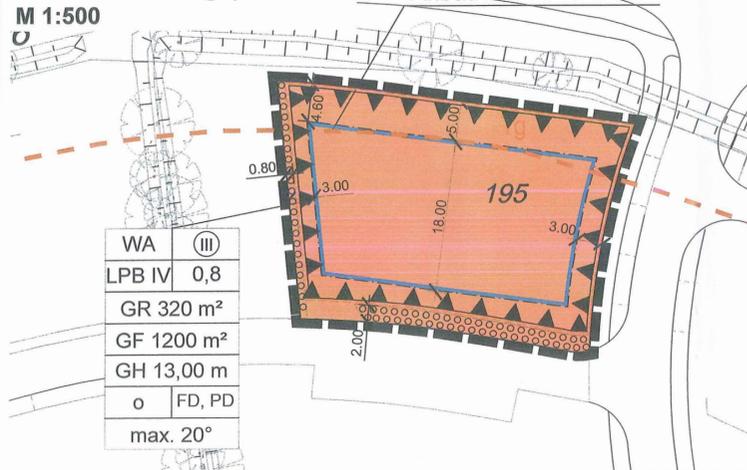
Satzung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50

für das Gebiet nördlich Danziger Straße, südlich Wohltorfer Weg, westlich der Planstraße A des Bebauungsplanes Nr. 50 bis in eine Tiefe von ca. 40 m

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg vom 19.03.2015 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 für das Gebiet nördlich Danziger Straße, südlich Wohltorfer Weg, westlich der Planstraße A des Bebauungsplanes Nr. 50 bis in eine Tiefe von ca. 40 m, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung i.V.m. der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.012.1990 (BGBl. I. S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß einschließlich aller Nebenanlagen 0,8
 GR 320 m² Grundfläche als Höchstmaß für Hauptgebäude 320 m²
 GF 1200 m² Geschossfläche als Höchstmaß 1.200 m²
 III Zahl der Vollgeschosse, zwingend III
 GH 13,00 m Gebäudehöhe maximal 13,00 m

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

Offene Bauweise
 Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Tiefgarage

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Lärmpegelbereich LPB IV (s. textl. Festsetzung 2.2)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flachdächer

Pultdächer

max. 20° Dachneigung max. 20°

II. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anbauverbotszone an der Landesstraße L 222 (§ 29 Abs. 1 StrVG)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Flurstücksnummer

eingemessener Knickwall, Bestand

eingemessene Bäume, Bestand

Textliche Festsetzungen (Teil B)

es gilt die Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Aufhebung rechtskräftiger Satzungen:
 Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 50 „Auf dem langen Asper“ treten die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 50 außer Kraft.

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und klimaschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 9 (1, 2 u. 3) BauGB und § 19 BauNVO

1.1 **Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)**
 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 (3) Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 Die zulässige Grundfläche unter Anrechnung aller Nebenanlagen einschließlich Tiefgarage darf abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO um mehr als 50 % überschritten werden. Es ist eine maximale GRZ von 0,8 bezogen auf das Gesamtgrundstück zulässig.

1.3 **Geschossigkeiten**
 Es sind zwingend 3 Vollgeschosse festgesetzt.

1.4 **Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB**
 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) darf maximal 50 cm höher als die Gradienten des zugehörigen Straßenabschnittes hergestellt werden.

1.5 **Höhenbegrenzung der Gebäude**
 Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Höhe des Fertigfußbodens im EG (OKFFEG), siehe textliche Festsetzung 1.4. Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 m zulässig.

2. **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

2.1 Im Geltungsbereich (festgesetzt als Lärmpegelbereich IV) ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle Aufenthaltsräume an den straßenseitigen sowie senkrecht zur Straße verlaufenden Fassaden der Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 vorzusehen. Die betroffenen Fassaden sind entsprechend Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 mit einem erforderlichen 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 Korrekturfaktoren zu versehen (siehe Tabelle 9, DIN 4109).

Es sind in allen Aufenthaltsräumen die Fensteröffnungen zur Landesstraße L 222 mit schalldämmenden Lüftungselementen gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

2.2 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 Beiblättern. Zur Berechnung der erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße in Bezug zum gewünschten Innenraumpegel gilt wahlweise die 24. BImSchV oder die VDI-Richtlinie 2719.

2.3 Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

3. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 19 BauNVO und § 50 LBO SH**

3.1 **Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
 Garten- / Gerätehäuser sowie Geräteschuppen sind unzulässig.

3.2 **Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO, § 50 LBO SH)**
 Es ist je Wohneinheit 1 Stellplatz zu schaffen. Diese Stellplätze sind ausschließlich in unterirdischen Tiefgaragen bereitzustellen.

- B. **Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25 BauGB**

4. **Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)**

4.1 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze (textl. Festsetzungen 4.1 bis 4.12) sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
 Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 20 - 25 cm Stammumfang
 Sträucher: 2 x verpflanzt, 60/100 cm

4.2 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.

4.3 Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.

4.4 Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

4.5 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind auf mindestens zwei Seiten in voller Höhe einzuzünnen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

4.6 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Artenspektren und Qualitäten zu verwenden (Arten: vgl. Erläuterungsbericht zum Grünordnerischen Fachbeitrag des Bebauungsplanes Nr. 50):
Hecken: Buche, Hainbuche, Liguster, Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm, 3-4 Pflanzen pro lfm

Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

5. **Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**
 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

- C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 84 LBO SH in Verbindung mit § 9 BauGB

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

6.1 **Geltungsbereich:**
 Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50.

6.2 **Dachform und -neigung**
 Es sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit maximal 20° Neigung zulässig. Die Neigung von Pultdächern muss von Norden nach Süden aufsteigend angeordnet werden.

6.3 **Fassadengestaltung**
 Die Außenhaut der Hauptgebäude ist in rottem bis rotbraunem Verblendmauerwerk (vergleichbar RAL 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 Materialien. Untergeordnete Fassadenteile können ausnahmsweise mit Holz verkleidet werden. Der Anteil von Holzverkleidungen darf maximal 30 % der gesamten Fassadenfläche betragen.

6.4 **Einfriedigungen**
 Als Einfriedigungen der Privatgrundstücke zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich geschnittene Hecken aus Laubgehölzen maximal 1,80 m Höhe oder frei wachsende Sträucher mit zulässig. Diese müssen mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden. Zusätzliche Zäune dürfen ausschließlich grundstückseitig angeordnet werden. Zäune über 1,20 m Höhe sind zu den öffentlichen Flächen hin ausgeschlossen.

6.5 **Ordnungswidrigkeitsvorschrift**
 Gemäß § 82 (3) LBO SH handelt ordnungswidrig, werden unter Ziffer 12.1 bis 12.4 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 (3) LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

- D. **Hinweise**

7.1 Sollten bei Erdarbeiten archaische 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.

7.2 Tiefgaragen sind ausschließlich wasserdicht (sog. „Weiße Wanne“) und auftriebssicher herzustellen. Drainagen zur Entwässerung oder Auftriebssicherung (Entlastungsdrainagen) sind ausgeschlossen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 28.08.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 23.10.2014 erfolgt.

2. Auf Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 25.09.2014 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 25.09.2014 den Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.11.2014 bis 12.12.2014 während folgender Zeiten:
 Montag 08:00 - 12:00 Uhr
 Dienstag 07:00 - 12:00 Uhr
 Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 15:00 - 18:00 Uhr
 Freitag 08:00 - 12:00 Uhr,
 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.10.2014 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 06.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wentorf bei Hamburg, den 25. AUG. 2015

 Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 15.04.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 15. SEP. 2015

 Dipl.-Ing. Karsten Sprick
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Der Planungs- und Umweltausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.01.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.03.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wentorf bei Hamburg, den 25. AUG. 2015

 Der Bürgermeister

9. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wentorf bei Hamburg, den 25. AUG. 2015

 Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des B-Planes 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 27.08.2015 durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung 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, Entschädigungsansprüche 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 28.08.2015 in Kraft getreten.

Wentorf bei Hamburg, den 31. AUG. 2015

 Der Bürgermeister

Verfahrensstand nach BauGB
 § 4(2) § 3(2) § 4a(3) § 10(1) § 10(3)



Gemeinde Wentorf bei Hamburg
 Hauptstraße 16
 21465 Wentorf bei Hamburg

Planverfasser	Datum	Inhalt	Name
WIRSIND ARCHITEKTEN & STADTPLANER	10.09.2014	erstellt	ct
	30.10.2014	geändert	srk / ass
	30.10.2014	geändert	srk / ass
	15.01.2015	geändert	ass
	13.04.2015	geändert	ass
	09.09.2015	geändert	ass

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
 Markusstraße 7 20355 Hamburg
 Tel 040 39 15 41 stadtplaner@wirsind.net
 Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer Daniel Schöning

Maßstab: 1:500
 Planinhalt: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Auf dem langen Asper"