

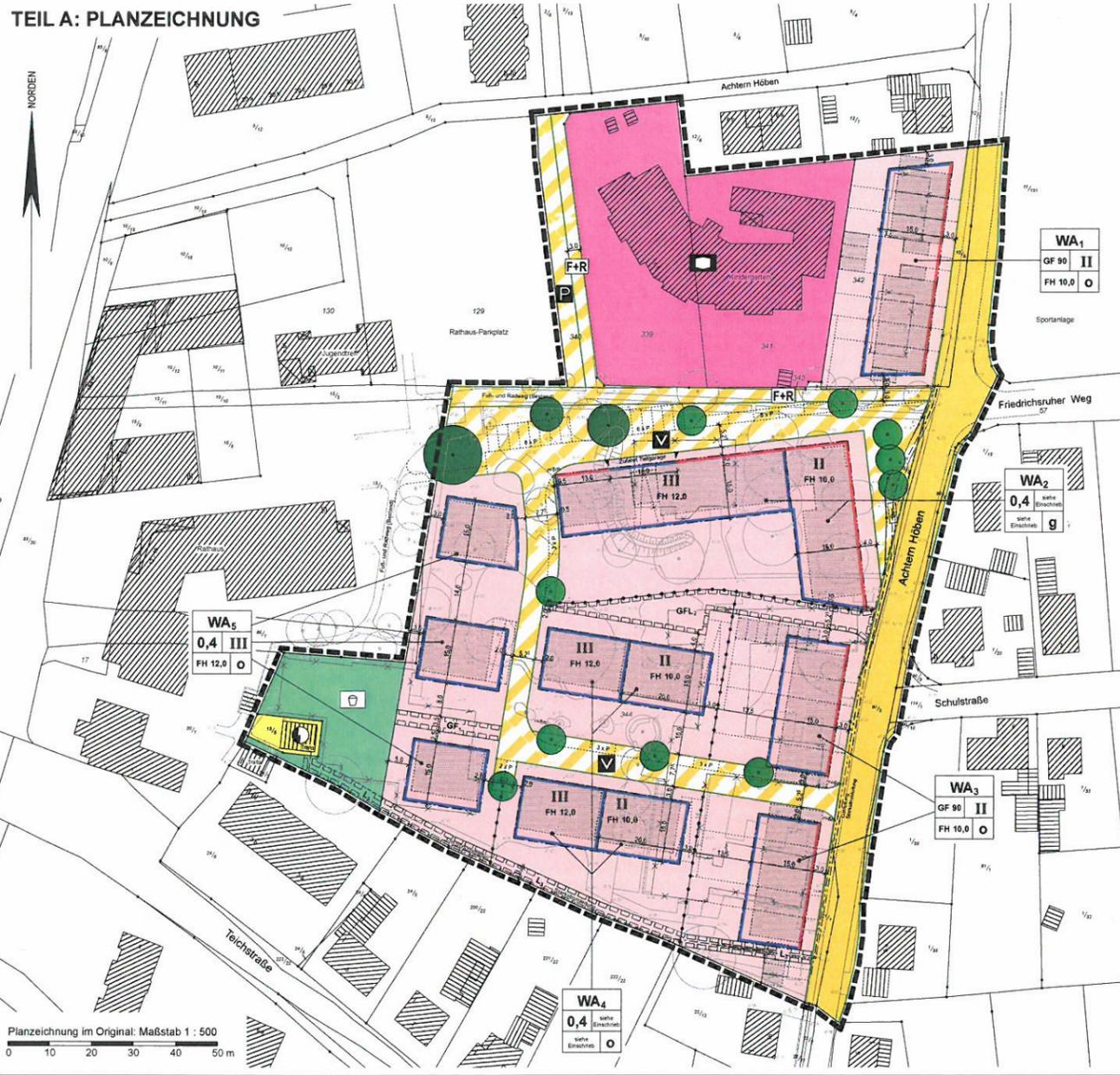


Satzung der GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/1

für das Gebiet westlich Achtern Höhen / südlich Achtern Höhen 8 und 8 a - b / östlich Rathaus / nördlich der Grundstücke Teichstraße 3 a - 13 und Achtern Höhen 16

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom2015 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/1 für das Gebiet westlich Achtern Höhen / südlich Achtern Höhen 8 und 8 a-b / östlich Rathaus / nördlich der Grundstücke Teichstraße 3a-13 und Achtern Höhen 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 500

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen <small>(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV)</small> 1. Art der baulichen Nutzung <small>(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 4 BauNVO)</small> WA Allgemeines Wohngebiet 2. Maß der baulichen Nutzung <small>(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 14 bis 20 BauNVO)</small> 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) GF 90 Grundfläche (GF) in Quadratmeter als Höchstmaß II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß FH 12,0 Firsthöhe in Meter als Höchstmaß 3. Bauweise, Baugrenzen <small>(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)</small> o offene Bauweise g geschlossene Bauweise Baulinie Baugrenze 4. Flächen für den Gemeinbedarf <small>(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</small> Flächen für den Gemeinbedarf Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	5. Öffentliche Verkehrsflächen <small>(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</small> Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich F+R Fuß- und Radweg P Öffentliche Parkfläche Einfahrtbereich 6. Flächen für Versorgungsanlagen <small>(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</small> Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität 7. Grünflächen <small>(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</small> Öffentliche Grünfläche Spielplatz	8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen <small>(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</small> Umgrenzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind GF₁ Verkehrsflächen zugunsten der Gemeinde und der Öffentlichkeit GF₂ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger L₃ Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Starkstromleitung 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft <small>(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)</small> Erhaltung eines Baumes Anpflanzen eines Baumes 10. Sonstige Planzeichen Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes <small>(gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO)</small> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches <small>(gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)</small>
---	--	--

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit den Teilgebieten WA₁ bis WA₄ sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 10 bis 10 BauNVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen – Bezugspunkte
(gemäß § 10 BauNVO)
 Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt die Gradientenhöhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite bzw. des straßenseitigen Fassadenabschnittes. Maßgeblich ist die fertig ausgetragene Straßenhöhe, ansonsten die zum Zeitpunkt des Bauantrages geplante.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe gilt der höchstgelegene Punkt des Dachabschlusses (Dachhaut oder Attika).

2.2. Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (GF)
(gemäß § 10 BauNVO)
 Die festgesetzte Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die zulässige Grundfläche darf überschritten werden durch die Grundflächen

- von oberirdischen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 %,
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (hierzu zählen insbesondere Tiefgaragen), bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0.

Die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen die zulässige Grundfläche nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

3.1. Überbaubare Grundstücksfläche – Überschreitungsmöglichkeiten
(gemäß § 23 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, insbesondere zu den einzuhaltenen Abstandsflächen und Abständen gemäß § 6 LBO S-H, bleiben hierbei unberührt.

Die festgesetzten Baulinien können als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB durch unversetzte Gebäudeanteile wie Treppenhäuser, Vordächer und Erker bis zu einem Maß von 1,00 m über- oder unterschritten werden. Die Summe der vor- und der zurücktretenden Gebäudeanteile darf in einem Geschoss ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

Die festgesetzten Baugrenzen können als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB durch unversetzte Gebäudeanteile wie Treppenhäuser, Vordächer, Erker, Balkone und Wintergärten bis zu einem Maß von 1,50 m überschritten werden. Die Summe der vortretenden Gebäudeanteile darf in einem Geschoss die Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

In den Baugebieten WA₁, WA₂ und WA₃ kann als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Garagen und Garagengeschosse innerhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) im Sinne von § 12 BauNVO für die gesamte Fläche des Baugrundstückes zugelassen werden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht belastet sind.

3.2. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
(gemäß § 23 in Verbindung mit § 12 BauNVO)
 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen im Sinne von § 12 BauNVO sind in allen Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Dabei haben Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

3.3. Nebenanlagen
(gemäß § 23 in Verbindung mit § 14 BauNVO)
 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind verfahrensfreie Gebäude oder untergeordnete bauliche Anlagen bis zu 30 cbm umbaubaren Raumes, Fahrradabstellanlagen, Anlagen der Gartennutzung, Terrassen und steinerne Terrassenüberdachungen oder Pergolen im Sinne des § 63 Abs. 1 Ziffer 1 a), 1 g), 9 f), 14 a) und 14 g) LBO S-H.

Die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (einschließlich Anlagen für erneuerbare Energien) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1. Festgelegter Ein- bzw. Ausfahrtsbereich
 In dem festgesetzten Baugelbiet WA₁ sind Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1. Starkstromtrasse auf privaten Grundstücksflächen
 Das festgesetzte Leitungsrecht L₃ umfasst die Befugnis des Leitungssträgers bzw. dessen bevollmächtigte Vertreter, die unterirdische Versorgungsleitung zu sichern, zu unterhalten und die hierfür erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von Leifurzeuln Gehölzen im Bereich des Schutzstreifens sind nur mit Zustimmung des Leitungssträgers zulässig. Die jeweils aktuellen Schutzbestimmungen des Leitungssträgers sind zu beachten.

Soweit erforderlich ist die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche an die in der Örtlichkeit vorgefundene Lage und Trassenführung der Versorgungsleitung und deren Schutzstreifen anzupassen.

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz- und Erhaltungsgebiete
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)

6.1. Begrünung der Freiflächen auf Tiefgaragen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Freiflächen auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Verkehrsflächen, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Die Überdeckung von Tiefgaragen mit einem Grünschaubau muss hierbei mindestens 0,5 m betragen, gemessen ab Oberkante Fertigfläche. Im Wurzelbereich von Bäumen muss der Grünschaubau mindestens 0,8 m betragen.

6.2. Unversiegelte Grundstücksflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht durch Verkehrsflächen, Stellplätze, Terrassen, Freizeite, Zufahrten, Zuwegungen überbaut oder durch Tiefgaragen unterbaut werden, im Sinne des § 8 Abs. 1 LBO S-H wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

6.3. Bäume innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)
 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumanpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Für die anzupflanzenden Bäume ist folgende Mindestqualität zu verwenden:

- heimische, Klein- oder mittelkronige Laubbaumarten,
- Hochstamm, 3 x verpflanzt,
- mit Drahtballen,
- 20-25 cm Stammumfang bzw. 200-250 cm Höhe.

Die festgesetzte Lage der anzupflanzenden Bäume kann an die Objektplanung angepasst werden. Die Anzahl der Baumanpflanzungen ist beizubehalten.

Versiegelungen im Kronenbereich/Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume sind unzulässig (vgl. DIN 18520 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Die mit einem Erhaltungs- oder Anpflanzungsgebot belegten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind Ersatzpflanzungen vergleichbarer Art und mit mindestens den oben genannten Qualitäten vorzunehmen.

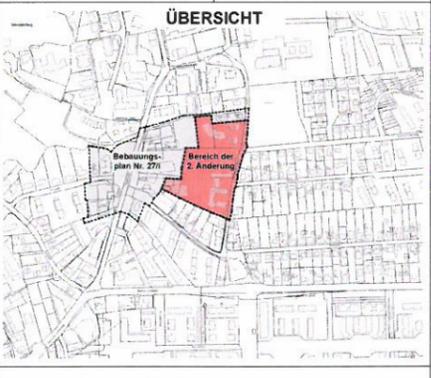
6.4. Hecke entlang des Verbindungsweges
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)
 Entlang der Südseite des ausgebauten Fuß- und Radweges, der unmittelbar südlich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf zwischen der Straße »Achtern Höhen« und dem Rathausbereich verläuft, ist eine durchgehende Hecke mit einer Mindestbreite von 80 cm auf gesamter Länge des Weges anzupflanzen.

Für die Heckenanpflanzung sind die folgenden Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:

- Buche, Hainbuche, Liguster,
- Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm,
- 3-4 Pflanzen pro lfm.

Die mit einem Erhaltungs- oder Anpflanzungsgebot belegte Hecke ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vergleichbarer Art und mit mindestens den oben genannten Qualitäten vorzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE	
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 26.01.2012 sowie des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses vom 23.08.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 27.07.2012 sowie am 11.09.2012 erfolgt.	6. Der katastralmäßige Bestand am 28.10.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Schwarzenbek, den
2. Auf Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 26.01.2012 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 LVm § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.	7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Wentorf bei Hamburg, den
3. Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 26.03.2015 im Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Wentorf bei Hamburg, den
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.04.2015 bis einschließlich 13.05.2015 im Rathaus, Hauptstraße 16, 2. Stock, Flur (Schaukasten für Amtliche Bekanntmachungen), während der allgemeinen Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.03.2015 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.	9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen. Wentorf bei Hamburg, den
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 06.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	10. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO S-H wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am in Kraft getreten. Wentorf bei Hamburg, den



Satzung der GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

über die

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/1

westlich Achtern Höhen / südlich Achtern Höhen 8 und 8 a - b / östlich Rathaus / nördlich der Grundstücke Teichstraße 3 a - 13 und Achtern Höhen 16

gemäß § 13 a BauGB

Bearbeitung im Auftrag: Norbert Post Hartmut Wellers Architekten & Städteplaner GmbH
 Dortmund / Köln

Gemarkung Wentorf
 Flur 6
 Planstand: 14.05.2015