

"Bauernvogtskoppel"

Planzeichnung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg über den Bebauungsplan Nr. 49

westlich Ostring, nördlich Berliner Landstraße, östlich Moorkoppel, südlich B-Plan Nr. 22, Flurstücke 48/2; 50/6; 50/7; 50/10; 50/11; 50/12; 50/14; 50/15; 51/4; 51/5; 51/6 und 54/13 der Flur 003 sowie Flurstück 343 der Flur 004 in der Gemarkung Wentorf bei Hamburg

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg vom 22.09.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 "Bauernvogtskoppel" für das Gebiet westlich Ostring, nördlich Berliner Landstraße, östlich Moorkoppel, südlich B-Plan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 und 4 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB, §§ 16, 18 und 23 BauNVO)

GRZ (BauNVO) Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzungen Nr. 1.2)

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

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Darstellungen ohne Normcharakter

Bestandsgebäude

Bestandsbäume, eingemessen

Knickbestand, eingemessen / bestehender Lärmschutzwall

vorgesehene Grundstücksgrenzen

Bemaßung (in Meter)

Höhenlinien Gelände

Öffentliche Parkplätze

Aufschüttung/Böschung/ anstehender Lärmschutzwall (mit Neignungsverhältnis)

Lage der Schnittdarstellungen

Anpflanzen: Bäume
 (s. textl. Festsetzungen Nr. 7.17, 28/3)

Erhalt: Bäume (s. textl. Festsetzungen Nr. 6.1/6.2)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anbauverbotszone entlang Landesstraße L 222
 (§ 29 Abs. 1 StrVO)

Gesetzlich geschütztes Biotop
 (hier: Knick & Kleingewässer (Tümpel))
 (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm:
 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Lärmpegelbereich III
 (s. textl. Festsetzungen Nr. 2.2)

Lärmpegelbereich IV
 (s. textl. Festsetzungen Nr. 2.2)

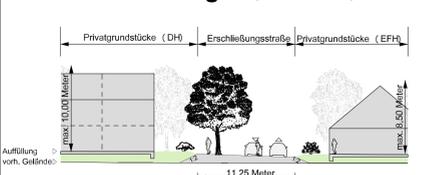
LS 1
 Lärmschutzwall
 (s. textl. Festsetzungen Nr. 2.1)

LS 2
 Lärmschutzwand
 (s. textl. Festsetzungen Nr. 2.1)

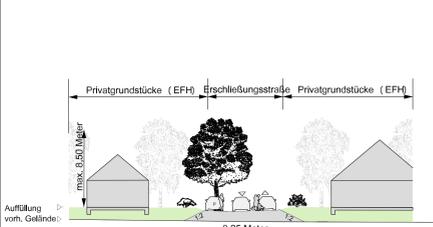
Sonstige Abgrenzungen

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

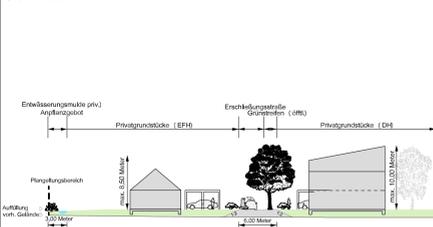
Schnittdarstellungen (ohne Maßstab)



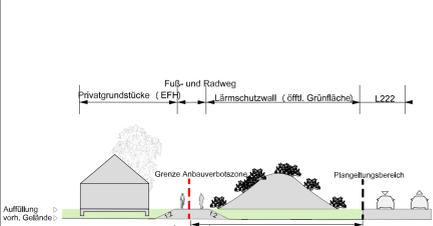
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D

Textliche Festsetzungen (Teil B)

es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Übertragung rechtskräftiger Satzungen:**
 (§ 29 Abs. 1 StrVO)
- Gesetzlich geschütztes Biotop**
 (hier: Knick & Kleingewässer (Tümpel))
 (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)
- Übertragung rechtskräftiger Satzungen:**
 (§ 29 Abs. 1 StrVO)
- Gesetzlich geschütztes Biotop**
 (hier: Knick & Kleingewässer (Tümpel))
 (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise gemäß § 9 (1, 2 u. 3) BauGB und § 19 BauNVO**
- 1.1 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)**
 Gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 In den Teilgebieten im Planungsleistungsbereich darf die jeweils zulässige GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO unter Anrechnung aller Nebenanlagen (Carports, Terrassen, etc.) um 50% überschritten werden. Um die Einhaltung der GRZ für die Mittelreihenhäuser zu gewährleisten, ist in dem mit WA4 bezeichneten Teilgebiet (Hauptgruppe bzw. Reihenhäuser) das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bezogen auf das Gesamtgrundstück der Hauptgruppe unter Anrechnung aller Nebenanlagen inklusive Stellplätze einzuhalten.
- 1.3 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**
 Für Einzelhäuser ist eine Grundstücksgröße von mindestens 500 m² nachzuweisen. Für Doppelhäuser ist eine Grundstücksgröße von mindestens 300 m² je Wohneinheit nachzuweisen. Für Hausgruppen (Reihenhäuser) ist je Wohneinheit eine Mindestgrundstücksgröße von 165 m² nachzuweisen.
- 1.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
 Im gesamten Plangebiet ist je Doppelhaushälfte und Reihenhauszeile maximal 1 Wohneinheit zulässig. In den Gebieten WA1 und WA3 ist eine Wohneinheit je angefangene 555 m² Grundstücksfläche zulässig.
- 1.5 Geschossigkeiten**
 Für Einzelhäuser sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Für Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) sind zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- 1.6 Höhenlage der Oberkante § 9 (3) BauGB**
 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) darf maximal 30 cm höher als die Gradienten in der Mitte des dem jeweiligen Grundstück zugehörigen Straßenabschnittes hergestellt werden. Zwischen den Privatgrundstücken und den öffentlichen sowie privaten Grünflächen sind Höhenunterschiede ausschließlich durch Auffüllung auszugleichen. Dabei ist eine maximale Böschungneigung von 30 Grad zulässig. Zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und dem Gebäude sowie zwischen dem Gebäude und den Grenzen zu seitlich benachbarten Grundstücken ist die Auffüllung zwingend auszuführen. Trockenmauerwerke (bspw. „Friesenwall“), Spundwände, Gabionen, Winkelstützwände oder ähnliche technische Bauwerke zum Ausgleich des Höhenunterschiedes sind ausgeschlossen.
- 1.7 Höhenbegrenzung der Gebäude**
 Als maximale Gebäudehöhen werden festgesetzt:
 Einzelhaus: 5,50 m
 Doppelhaus: 10,0 m
 Reihenhaus: 10,0 m
 Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) (vgl. Höhenlage der Gebäude Pkt.1.6). Untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine dürfen diese Gebäudehöhen um maximal 1,0 m überschreiten.
- 2. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 2.1** Auf den in Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung LSI ist der darin bereits enthaltene Lärmschutzwand in gleicher Höhe (Oberkante 50,50 m ü. NN) nach Süden zum vollständigen ausfüllen der Fläche zu ergänzen. Der Lärmschutzwand ist naturgemäß zu gestalten und in der Ausformung an den bestehenden nördlich gelegenen Wall anzuschließen. Auf den in Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung LSI ist eine Lärmschutzwand mit 55,00 m abschirmender Länge und einer Oberkantenhöhe von 50,50 m über NN zu errichten. Die Lärmschutzwand ist optisch in das vorhandene Gelände zu integrieren und durch Bepflanzung zu gestalten.
- 2.2** In den als Lärmpegelbereich III (LPB III) festgesetzten Bereichen sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 in allen Geschossen Schalldämmmaße gemäß des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 vorzusehen. Dies gilt für alle der Berliner Landstraße zugewandten und senkrecht zu dieser angeordneten Fassaden.
- In den als Lärmpegelbereich IV (LPB IV) festgesetzten Bereichen sind in allen oberhalb der Erdgeschosses liegenden schutzbedürftigen Räumen die Schalldämmmaße gemäß des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 auszuführen. Für die Erdgeschosse gilt der Lärmpegelbereich III. Die betroffenen Fassaden sind entsprechend Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens R_{w,eq} = +40 dB bzw. entsprechendem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens R_{w,eq} = +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. In den als Lärmpegelbereich III bzw. IV festgesetzten Bereichen sind in allen Aufenthaltsräumen die Fensteröffnungen zur Landesstraße L 222 und zur Berliner Landstraße mit schalldämmenden Lüftungslösungen auszustatten.
- 2.3** Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauweise eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Es gilt die DIN 4109 mit den zugehörigen Beiblättern.
- 2.4** 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)**
 In allen allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen, insbesondere Garten- / Geräteschuppen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, jedoch nicht auf Flächen für Anpflanzungen) zulässig. Für die Errichtung von Garten- / Geräteschuppen ist ein Abstand von mindestens 1,00m zu öffentlichen Flächen einzuhalten. Garten- und Geräteschuppen dürfen in dem als WA 4 gekennzeichneten Teilgebiet eine maximale Grundfläche von 12 m² haben.
- 3.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO, § 50 LBO SH)**
 In dem mit WA 1, WA 2 und WA 3 bezeichneten Teilbereichen sind je Wohneinheit mindestens zwei, in dem mit WA 4 bezeichneten Teilbereich jeweils mindestens ein privater Stellplatz auf jeder jeweils zugehörigen Grundstücksfläche nachzuweisen. Für eine 2. Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen. Für eine gewerbliche, freiberufliche Nutzung ist kein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Bei der räumlichen Anordnung der Zufahrten sind dabei zwingend die festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten zu beachten. In dem Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 1 sowie auf den jeweils westlichen Grundstücken der Teilgebiete mit der Kennzeichnung WA 3 können die Zufahrten zu privaten Stellplätzen unter Berücksichtigung der Bereiche zum Ausschluss von Ein- und Ausfahrten frei angeordnet werden. In allen übrigen Teilgebieten (WA 2, WA 3, WA 4) sind Zufahrten zu privaten Stellplätzen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten zulässig. Die Anordnung der Stellplätze auf den Privatgrundstücken ist freigestellt.
- Stellplätze sind in Form von offenen Stellplätzen, offenen Kleingaragen (Carports) oder geschlossenen Kleingaragen zulässig. Alle Seiten von offenen oder geschlossenen Kleingaragen müssen einen Abstand von mindestens 1,50m von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen einhalten. Die Stellplätze sind entsprechend Pkt. 8.2 herzustellen. Kleingaragen mit einer Dachfläche von über 25 m² sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Die maximale Zufahrtbreite für private Stellplätze in allen Teilbereichen darf 5,50 m betragen. Je Privatgrundstück ist maximal eine Zufahrt zu privaten Stellplätzen zulässig.
- 4. Sonstige Festsetzungen**
- 4.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen:**
 Fläche 1 - Mischverkehrsfläche
 Fläche 2 - Begrünungs-, Pflanzung und Radfahrer, Ver- und Entsorgungstrasse, Feuerwehr, Rettungs- und Instandhaltungsfahrzeuge
- B. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25 BauGB**
- 5. Gesetzlich geschützte Knicks (§ 21 (1) LNatSchG)**
- 5.1** Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, die der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken im Gehölzbestand der zu erhaltenden Knicks sind mit standortgerechten, heimische Sträuchern des regionaltypischen Knickartenspektrums zu schließen.
- 5.2** Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Sie sind gem. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlasst MELUR 2013) 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.
- 5.3** Ein auf den Stock setzen der gesetzlich geschützten Knicks sowie der zu erhaltenden Gehölzbestände vor oder während der Bauzeit darf nicht erfolgen.
- 5.4** Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen sind keine weiteren zulässig. Auch Leitungsquerungen von Knicks sind ausgeschlossen.
- 5.5** Die bei den Knickdurchbrüchen neu entstehenden Knicks sind mit Oberboden abzuböden. Freilegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen. Erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.
- 6. Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25 b BauGB)**
- 6.1** Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RASL-P-4) und von jeglichem Bau- und Lagergut freizuhalten.
- 6.2** Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.
- 7. Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
- 7.1** Für festgesetzte Anpflanzungen sind Gehölze aus der beigefügten Pflanzliste auszuwählen. Dabei sind naturbedingte Qualitätsanforderungen zu verwenden: Bäume im Straßenraum der Ringstraße: heimische, mittel- oder großkrönige Laubbäumearten Bäume in Wohnwegen: heimische klein- oder mittelkrönige Laubbäumearten, die zur Verwendung im Straßenraum geeignet sind Hochstamm: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang Es sollen vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.
- 7.2** Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebote festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen mit den zuvor genannten Mindestqualitäten so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.
- 7.3** Für die an öffentlichen Flächen anzuordenen Einfriedungen sind ausschließlich Hecken aus den in der beigefügten Pflanzliste genannten Laubbäumen mit max. 1,80 m Höhe oder freiwachsende Sträucher zulässig. Diese müssen mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden. Zusätzliche Zäune dürfen ausschließlich auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) angeordnet werden. Hecken und Zäune sind auf Straßenniveau herzustellen.
- 7.4** Kleingaragen und Carports mit einer Dachfläche von über 25 m² sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen.
- 7.5** Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 120cm durchwurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat (Bauweise 1 oder II gem. FLL nach örtlicher Gegebenheit) bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 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.
- 6. Lärmschutzwände sind beidseitig mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß der beigefügten Pflanzliste (siehe Hinweise Pkt. 11.5) dauerhaft zu begrünen. Dabei ist mindestens eine Schling- oder Kletterpflanze je laufender Meter Wand zu pflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.**
- 7.7. Lärmschutzwälle und die einneihige Feldhecke an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind mit standortgerechten, heimischen Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums (siehe Hinweise Pkt. 11.5) Pflanze 1,5 m² zu begrünen. Baumaarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.**
- 7.8. Die Entwässerungsräume an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind als Rasenfäche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ablagerungen, bauliche Anlagen und andere Aufwuchserisnisse sind nicht zulässig.**
- 8. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**
- 8.1.** Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- 8.2.** Öffentliche Parkplätze und offene private Stellplätze sowie deren Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Dabei sind die Standflächen mit Pflaster mit mindestens 3cm breiten Fugen (Rasen oder Spitz) zu befestigen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.
- 8.3.** Bei dem geplanten Regenrückhaltebecken sind mindestens 50 % der neu zu erstellenden Böschungen und Ufer mit wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:4 auszustatten. Oberebene und die Restflächen der Parzelle sind naturgemäß als Gehölz-, Röhricht-, Hochstauden- oder Wiesenfläche zu gestalten. Der nördliche Zuluftbereich ist als Flächenwasserzone zu gestalten und initial mit Röhrichtstauden zu bepflanzen. Zur Bepflanzung der nördlichen Flächen ist eine Langzunge herzustellen und mit 3 Erlenreihen (Alnus glutinosa, verpfl. Heister, Mindesthöhe 250 cm) zu bepflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
- 8.4.** Bauliche und technische Maßnahmen (Gebäudeabdrainagen), die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig. Die Einleitung von Drainagewasser in das öffentliche Leitungssystem ist gem. Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser der Gemeinde Wentorf b. H. (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung), 2012, nicht erlaubt.
- 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- 9.1.** Mit Erschließungsbeginn sind die Maßnahmenflächen (Knicks und Knickschutzstreifen) gegenüber den Bau- und Verkehrsflächen abzuklären und von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 9.2.** Innerhalb der Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Bauliche Anlagen und Höherveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind mit Ausnahme von Verkehrsflächen unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind dauerhaft von den Privatgrundstücken abzugrenzen.
- 9.3.** 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 abzuführen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mäherdringler ist unzulässig.
- 9.4.** Für die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 49 ist planerisch auf 15.666m² Ausgleich zu leisten, ein 300m² großer Tümpel und 1400m² Knick anzulegen. Den Eingriffen dieses Bebauungsplanes Nr. 49 werden Ausgleichsmaßnahmen auf folgenden Ökotonen der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein zugeordnet und der Landschaftspflegegesellschaft mbH Fuhlenhagen
- Lärmschutzwälle**
 Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe
 Hedera helix - Efeu, selbstklimmend
 - Nationales Naturerbe Lohe 300m² Teichanlage
 - Okotoko_Knickpensionsanspool Sirkisdeler 89 lfm Knickersatz
 Landschaftspflegegesellschaft mbH Fuhlenhagen
 - Okotoko_Fuhlenhagen Ost 51 lfm Knickersatz
- Lärmschutzwände**
 Alnus glutinosa - Eberesche
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Acer platanoides i.S. - Spitz-Ahorn in Sorten
 Aesculus i.S. - Kastanie
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Quercus robur - Stiel-Eiche
 Quercus palustris - Sumpf-Eiche
 Tilia cordata i.S. - Winter-Linde in Sorten
- Heckenpflanzen (Einfriedigungen der Privatgrundstücke zum öffentlichen Raum)**
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Crataegus laevigata - Zweigrift, Weißdorn
 Fagus sylvatica - Rot-Buche
 Ligustrum vulgare - Liguster (gflg)
 Malus sylvestris - Wild-Äpfel
 Taxus baccata - Eibe (gflg)
 Ilex aquifolium - Stechpalme (gflg)
- Heckenpflanzen (Einfriedigungen der Privatgrundstücke zum öffentlichen Raum)**
 Alisma plantago aquatica - Froschhüffel
 Galta palustris - Sumpfdotterblume
 Eupatorium cannabinum - Wasserdost
 Filipendula ulmaria - Mädesüß
 Iris pseudacorus - Sumpfschwertlilie
 Lythrum salicifolia - Blutweiderich
 Phalaris arundinacea - Rohrglanzgras
 Thypha angustifolia - Schmalblättriger Rohrkolben

- 6. Lärmschutzwände sind beidseitig mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß der beigefügten Pflanzliste (siehe Hinweise Pkt. 11.5) dauerhaft zu begrünen. Dabei ist mindestens eine Schling- oder Kletterpflanze je laufender Meter Wand zu pflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.**
- 7.7. Lärmschutzwälle und die einneihige Feldhecke an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind mit standortgerechten, heimischen Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums (siehe Hinweise Pkt. 11.5) Pflanze 1,5 m² zu begrünen. Baumaarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.**
- 7.8. Die Entwässerungsräume an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind als Rasenfäche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ablagerungen, bauliche Anlagen und andere Aufwuchserisnisse sind nicht zulässig.**
- 8. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**
- 8.1.** Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- 8.2.** Öffentliche Parkplätze und offene private Stellplätze sowie deren Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Dabei sind die Standflächen mit Pflaster mit mindestens 3cm breiten Fugen (Rasen oder Spitz) zu befestigen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.
- 8.3.** Bei dem geplanten Regenrückhaltebecken sind mindestens 50 % der neu zu erstellenden Böschungen und Ufer mit wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:4 auszustatten. Oberebene und die Restflächen der Parzelle sind naturgemäß als Gehölz-, Röhricht-, Hochstauden- oder Wiesenfläche zu gestalten. Der nördliche Zuluftbereich ist als Flächenwasserzone zu gestalten und initial mit Röhrichtstauden zu bepflanzen. Zur Bepflanzung der nördlichen Flächen ist eine Langzunge herzustellen und mit 3 Erlenreihen (Alnus glutinosa, verpfl. Heister, Mindesthöhe 250 cm) zu bepflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
- 8.4.** Bauliche und technische Maßnahmen (Gebäudeabdrainagen), die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig. Die Einleitung von Drainagewasser in das öffentliche Leitungssystem ist gem. Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser der Gemeinde Wentorf b. H. (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung), 2012, nicht erlaubt.
- 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- 9.1.** Mit Erschließungsbeginn sind die Maßnahmenflächen (Knicks und Knickschutzstreifen) gegenüber den Bau- und Verkehrsflächen abzuklären und von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 9.2.** Innerhalb der Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Bauliche Anlagen und Höherveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind mit Ausnahme von Verkehrsflächen unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind dauerhaft von den Privatgrundstücken abzugrenzen.
- 9.3.** 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 abzuführen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mäherdringler ist unzulässig.
- 9.4.** Für die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 49 ist planerisch auf 15.666m² Ausgleich zu leisten, ein 300m² großer Tümpel und 1400m² Knick anzulegen. Den Eingriffen dieses Bebauungsplanes Nr. 49 werden Ausgleichsmaßnahmen auf folgenden Ökotonen der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein zugeordnet und der Landschaftspflegegesellschaft mbH Fuhlenhagen
- Lärmschutzwälle**
 Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe
 Hedera helix - Efeu, selbstklimmend
 - Nationales Naturerbe Lohe 300m² Teichanlage
 - Okotoko_Knickpensionsanspool Sirkisdeler 89 lfm Knickersatz
 Landschaftspflegegesellschaft mbH Fuhlenhagen
 - Okotoko_Fuhlenhagen Ost 51 lfm Knickersatz
- Lärmschutzwände**
 Alnus glutinosa - Eberesche
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Acer platanoides i.S. - Spitz-Ahorn in Sorten
 Aesculus i.S. - Kastanie
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Quercus robur - Stiel-Eiche
 Quercus palustris - Sumpf-Eiche
 Tilia cordata i.S. - Winter-Linde in Sorten
- Heckenpflanzen (Einfriedigungen der Privatgrundstücke zum öffentlichen Raum)**
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Crataegus laevigata - Zweigrift, Weißdorn
 Fagus sylvatica - Rot-Buche
 Ligustrum vulgare - Liguster (gflg)
 Malus sylvestris - Wild-Äpfel
 Taxus baccata - Eibe (gflg)
 Ilex aquifolium - Stechpalme (gflg)
- Heckenpflanzen (Einfriedigungen der Privatgrundstücke zum öffentlichen Raum)**
 Alisma plantago aquatica - Froschhüffel
 Galta palustris - Sumpfdotterblume
 Eupatorium cannabinum - Wasserdost
 Filipendula ulmaria - Mädesüß
 Iris pseudacorus - Sumpfschwertlilie
 Lythrum salicifolia - Blutweiderich
 Phalaris arundinacea - Rohrglanzgras
 Thypha angustifolia - Schmalblättriger Rohrkolben

- 11. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß §15 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.**
- 11.2** Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen sollen nur insektenfreundliche Lampen Verwendung finden. Es sind vorzugsweise nach unten strahlende Leuchten zu verwenden.
- 11.3.** Bauliche und technische Maßnahmen (wie bspw. Gebäudeabdrainagen), die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig. Die Einleitung von Drainagewasser in das öffentliche Leitungssystem ist gem. Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser der Gemeinde Wentorf b. H. (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung), 2012, nicht erlaubt.
- 11.4.** Richtlinien und DIN-Normen, auf die verwiesen wird, werden durch die Gemeinde Wentorf bei Hamburg im Rathaus der Gemeinde, Hauptstraße 16, während der Dienstzeiten zur Einsicht bereit gehalten.
- 11.5 Anpflanzliste**
- heimische, mittel- großkrönige Laubbäume (Haupterschließung)**
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Acer platanoides i.S. - Spitz-Ahorn in Sorten
 Aesculus i.S. - Kastanie
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Quercus robur - Stiel-Eiche
 Quercus palustris - Sumpf-Eiche
 Tilia cordata i.S. - Winter-Linde in Sorten
- klein-mittelkrönige Laubbäume (Wohnwege)**
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Acer campestre Eiferj' - Feld-Ahorn-Sorte
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Crataegus laevigata Paul's Scarlet' - Echter Rotdorn
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
- keine Kugelformen da kein Lichtprofil herstellbar**
- Sträucher/ Heister (Knickkücken Lärmschutzwälle, Feldhecke)**
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
 Eonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Loncera xylostemon - Rote Heckenkirsche
 Quercus robur - Stiel-Eiche
 Rosa canina - Hund-Rose
 Salix aurita - Ohr-Weide
 Salix caprea - Sal-, Palm-Weide
 Salix cinerea - Asch-Weide
 Salix purpurea - Purpur-, Stein-Weide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen zu berücksichtigen:**
 Für die Knickdurchbrüche sind die Gehölze vor und unter Schonung der Bodenschichten im Zeitraum vom 01.11. bis zum 14.03. zu entnehmen. Die Eingriffe in den Wall und in die Bodenstrukturen dürfen erst im darauffolgenden Frühjahr ab April erfolgen. Entfallen von Bäumen mit Stammdurchmessern über 30 cm im Zeitraum vom 01.12. bis Ende Februar, bzw. außerhalb dieses Zeitraumes aber der gesetzlich erlaubten Fristen nur nach vorheriger Begutachtung durch einen Feldermaß-Sachverständigen. Für alle weiteren Gehölze und Gebüsche gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Fallverbotsfristen vom 15.03. bis zum 30.09.
- Baufriedung** außerhalb der Br- und Aufschutten der meisten potenziell vorkommenden Vogelarten vom 15.03. bis zum 31.07. Durch rechtzeitige Vermehrungsmaßnahmen kann diese Frist vermindert werden. Die Baummaßnahmen am Tümpel dürfen nur in der Zeit vom 15.07. bis zum 15.11. durchgeführt werden, um das Tötungsrisiko von Grasfinken weitgehend zu reduzieren. Während der Bauzeit sind für das Baufeld zwischen dem 28.02. und dem 01.11. Amphibenschutzmaßnahmen vorzusehen. Durch eine Umweltbegleitung ist die Einhaltung der naturschutzfachlich begründeten Maßnahmen zu überwachen und im Laufe der Bauabwicklung ggf. entsprechend der aktuellen Gegebenheiten anzupassen.
- 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 84 LBO SH in Verbindung mit § 9 BauGB**
- 10. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 (1) Nr. 1 LBO SH**
- 10.1 Geltungsbereich:**
 Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Wentorf bei Hamburg.
- 10.2 Dachdeckung und -farben**
 Für die Dachflächen der Wohngebäude sind ausschließlich Planeneindeckungen zulässig. Flach- und Pultdächer unter 12 Grad Neigung sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Eingetragene Dachdeckungen sind zulässig, glasierte Dachdeckungen sind unzulässig. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich mit roten (vergleichbar RAL 2001, 3000-3011) und anthrazitbraunen Materialien (vergleichbar RAL 9011) zu decken.
- 10.3 Dachform und -neigung**
 Für Einzelhäuser sind ausschließlich Sattel-, Pult-, Flach-, Walm-, und Zeltächer zulässig. Für Doppel- und Reihenhäuser sind ausschließlich Pultdächer zulässig. Krüppelwalmflächen sind im gesamten Planungsleistungsbereich ausgeschlossen. Um die maximale Dachneigung für Pultdächer von 20 Grad und für Sattel-, Walm- und Zeltächer von 40 Grad zulässig. Dabei sind alle Dachflächen eines Gebäudes mit der gleichen Neigung sowie symmetrisch zueinander herzustellen.
- Gemäß § 9(2) BauGB kann beim Antrag zum Bau einer Solarthermischen Anlage von den Festsetzungen der Dachneigungen für Satteldächer abgewichen werden, es ist dann ausnahmsweise eine Dachneigung von 45 Grad zulässig. Der Neigungswinkel der Solarthermischen Anlage ist exakt dem Neigungswinkel des Daches anzupassen, auf der die Anlage installiert ist. Auch bei Einsatz einer Solarthermischen Anlage sind alle Dachflächen des Gebäudes mit gleicher Neigung sowie symmetrisch zueinander auszuführen.
- 10.4 Fassadengestaltung**
 Die Außenfassaden der Wohngebäude sind in rotm bis rotbraunen Verbundmauerwerk (vergleichbar RAL 2001, 3000 - 3011, 8001 - 8004) oder in Putz (weiß, vergleichbar RAL 9001 oder 9003 oder grau, vergleichbar RAL 9002) mit einem Hellbezugswert größer als 60 herzustellen. Zulässig ist auch eine Kombination dieser Materialien. Untergeordnete Fassadenelemente können ausnahmsweise mit Holzverkleidungen versehen werden. Diese sind naturbelassen oder in einem grauen Farbton beschichtet (vergleichbar RAL 9001) herzustellen. Der Anteil der Holzverkleidungen darf maximal 30 % der gesamten Fassadenfläche betragen.
- 10.5 Einfriedungen**
 Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich Hecken einheimischer Gehölze gemäß Anpflanzungsgebote Pkt.7.2 und Pflanzliste Pkt. 11.5) in einer maximalen Höhe von 1,80 m oder freiwachsende Sträucher (gemäß Anpflanzungsgebote Pkt.7.2 und Pflanzliste Pkt. 11.5) zulässig. Diese müssen mindestens 50 cm von der Grenze zu öffentlichen Fläche entfernt innerhalb der Grundstücksfläche gepflanzt werden. Zusätzliche Zäune dürfen ausschließlich auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) angeordnet werden. Hecken und Zäune sind auf Straßenniveau herzustellen. Einfriedungen jeglicher Art über 1,20 m Höhe sowie Trockenmauerwerke (bspw. „Friesen