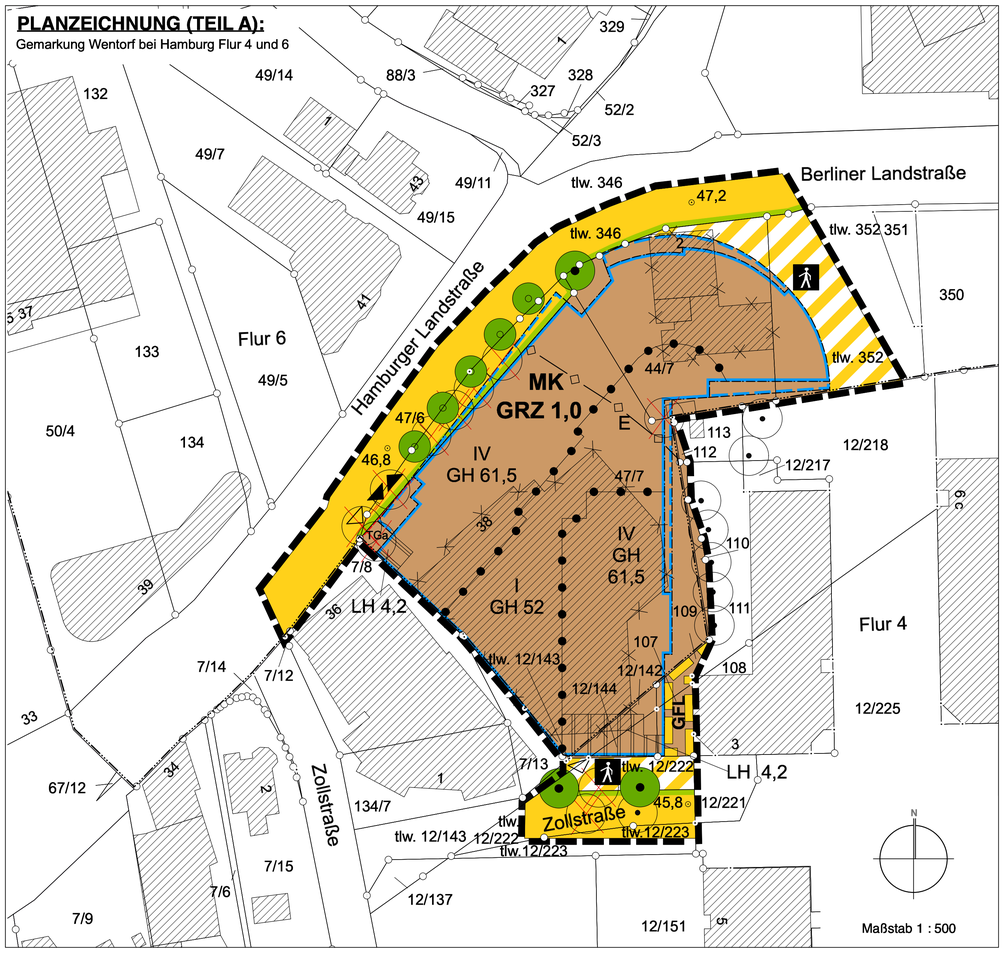
SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.9

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 04.05.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 1057, 1062) (BauNVO).

PLANZEICHNUNG (TEIL A):

Gemarkung Wentorf bei Hamburg Flur 4 und 6



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen:	Erläuterung:
I.	**FESTSETZUNGEN:**
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
MK	Kerngebiet
GRZ 1,0	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. GH 61,5	Gebäudehöhe über Normalnull (üNN), in m als Höchstmaß
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
	Baugrenze
	Baugrenze Vordach
	Auskragung
LH	Lichte Höhe, in m
z.B. LH mind. 4,2	als Mindestmaß, bezogen auf Höhe Gehweg
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Fußgängerbereich
TGa	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
	Einfahrt / Ausfahrt der Tiefgarage
	Einfahrt / Ausfahrt zur Anlieferung
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Erhaltung von Einzelbäumen
	Anpflanzung von Einzelbäumen
II.	**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE**
	Vorhandene Gebäude
	Entfallende Gebäude
	Vorhandenes Wirtschaftsgebäude
	Vorhandene Flurgrenze
z.B. Flur 4	Flurbezeichnung
	Vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. 27/1	Flurstücksbezeichnung
z.B. 47,2	Straßenhöhe, über Normalnull (üNN)
E	Vorhandene unterirdische Leitung Elektrizität
	Baumverlust
	Baum Bestand

HINWEISE

Altlasten und Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel liegen nicht vor.

Denkmalschutz, Archäologische Bodenfunde

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 Denkmalschutzgesetzt (DSchG) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

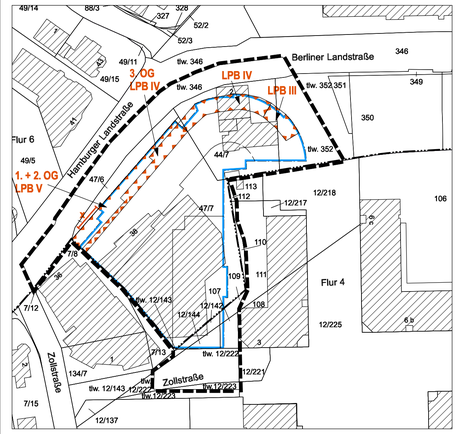
DIN Norm 4109 Schallschutz im Hochbau

Bei der DIN 4109-1 handelt es sich um die DIN Schallschutz im Hochbau, Teil 1 Mindestanforderungen aus dem Jahr 2016. Die DIN 4109 kann im Rathaus der Gemeinde Wentorf im Amt für Bürgerdienstleistungen, Bauen und Entwicklung, Hauptstraße 16, 21465 Wentorf bei Hamburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Artenschutz

Baufeldräumungen und Gehölzbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraums 01. März bis 30. September durchzuführen. Andernfalls sind diese Arbeiten nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten sicher ausgeschlossen werden kann.

NEBENZEICHNUNG 1 :
Festsetzungen zum Lärmschutz



	Umgenzung Lärmpegelbereich
z.B. LPB V	Lärmpegelbereich V
(x)	Besondere Festsetzung, siehe textliche Festsetzungen
	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 29.10.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 09.11.2015 erfolgt.

   Wentorf bei Hamburg, den 09.03.2017 gez. D. Petersen

   Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB am 05.07.2016 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt.

   Wentorf bei Hamburg, den 09.03.2017 gez. D. Petersen

   Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Wentorf bei Hamburg, den 09.03.2017 gez. D. Petersen

   Der Bürgermeister

4. Der Planungs- und Umweltausschuss hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung am 26.01.2017 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Wentorf bei Hamburg, den 09.03.2017 gez. D. Petersen

   Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.03.2017 bis 21.04.2017 während der allgemeinen Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 08.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

   Wentorf bei Hamburg, den 09.03.2017 gez. D. Petersen

   Der Bürgermeister

6. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 08.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   gez. D. Petersen

   Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 10.11.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Lübeck, den 08.12.2017

   Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.09.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

   Wentorf bei Hamburg, den 28.09.2017 gez. D. Petersen

   Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), am 21.09.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Wentorf bei Hamburg, den 28.09.2017 gez. D. Petersen

   Der Bürgermeister

10. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    Wentorf bei Hamburg, den 19.12.2017 gez. D. Petersen

    Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen 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 21.12.2017 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 22.12.2017 in Kraft getreten.

    Wentorf bei Hamburg, den 22.12.2017 gez. D. Petersen

    Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Im Kerngebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB nur diejenigen Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Im Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO im Erdgeschoss Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauGB und Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Im Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sowohl kerngebietstypische Vergnügungsstätten als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (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, unzulässig.

1.4 Im Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Sonstige Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

1.5 Im Kerngebiet sind Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauGB fallen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung im MK (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)

2.1 Oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses sind keine weiteren Geschosse mit Aufenthaltsräumen zulässig.

2.2 Im Bereich des Kerngebietes ist eine maximale Grundflächenzahl von 1,0 (inkl. aller Nebenanlagen, Wege, Zufahrten) zulässig.

2.3 Ausnahmsweise kann in dem Kerngebiet ein Überschreiten der als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten) und durch Aufbauten für technische Anlagen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Wärmepumpen, Rückkühler etc.) um bis zu 1,8 m zugelassen werden.

2.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen an den im Plan dargestellten Bereichen für ein Vordach oberhalb des Erdgeschosses ist zulässig.

3 Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3.1 Zu den Flurstücken 7/8, 7/13, 108, 111 und 113 der Gemarkung Wentorf bei Hamburg, Flur 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB keine Abstandsflächen erforderlich.

4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Im Kerngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

5.1 Die mit „GFL" bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 108 und 111 zu belasten.

6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 6 Nr. 24 BauGB)

6.1 In dem in der Nebenzeichnung 1 mit der Bezeichnung LPB V bezeichneten Bereich sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle den direkt angrenzenden Straßenzügen zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches LPB V der DIN 4109-1 auszubilden. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R'w,res für die Außenbauteile von Wohnräumen ist mit mindestens 45 dB vorzusehen. Für Büroräume kann das resultierende Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.

In dem in der Nebenzeichnung 1 mit der Bezeichnung LPB IV bezeichneten Bereich sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle den direkt angrenzenden Straßenzügen zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches LPB IV der DIN 4109-1 auszubilden. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R'w,res für die Außenbauteile von Wohnräumen ist mit mindestens 40 dB vorzusehen. Für Büroräume kann das resultierende Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.

In dem in der Nebenzeichnung 1 mit der Bezeichnung LPB III bezeichneten Bereich sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle an der Nordfassade und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches LPB III der DIN 4109-1 auszubilden. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R'w,res für die Außenbauteile von Wohnräumen ist mit mindestens 35 dB vorzusehen. Für Büroräume kann das resultierende Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.

Die 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 DIN 4109-2).

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

6.2 An den mit „(x)" bezeichneten Fassaden in der Nebenzeichnung sind an der Hamburger Landstraße im ersten und zweiten Obergeschoss
- Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
- Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zur Belüftung der Räume durch geeignete bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenfassade zu schützen

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

7.2 Im Kronentraufbereich eines jeden anzupflanzenden Baums ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Für die zu erhaltenden Bäume und die zu pflanzenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen in den zuvor genannten Mindestmaßen vorzunehmen. Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Baumpflanzungen erhalten bleiben.

7.4 Im Kerngebiet sind die Dachflächen des ersten Vollgeschosses, soweit sie nicht zur Belichtung, für Terrassen und für Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erforderlich sind, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenauswahlliste für Baumpflanzungen
*kleinkronige Baumarten

Acer platanoides „Columnare" *	säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides „Olmstedt"	schmalwachsender Spitzahorn
Acer campestre „Huibers Elegant" *	schmalwachsender Feld-Ahorn
Ostrya carpinifolia *	Hopfenbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzt, Drahtballen

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 LBO SH i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

8.1 **Geltungsbereich**
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9.

8.2 **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung, Materialwahl, Anbringung und Beleuchtung untereinander abzustimmen.

8.3 Werbeanlagen sind nur für Betriebe zulässig, deren Stätte der Leistung innerhalb des Kerngebietes liegt.

8.4 Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Bei der Verwendung von Weißlicht ist Warm-Weißlicht bis Neutral-Weißlicht (bis zu 5.000 K) zu verwenden. Die Kabelführungen zu Beleuchtungsanlagen sind unsichtbar zu verlegen. Lauf-, Wechsel- und Blinklichter sowie fluoreszierende oder grelle Farbgebungen sind unzulässig.

8.5 Als Quartierslogo sind an der Ecke Hamburger Landstraße/Berliner Landstraße eine Werbeanlage auf der Fassade auf einer Flächengröße von maximal 6,0 m² in einer maximalen Höhe der Oberkante von 13,0 m über dem Gehweg (Typ A1) sowie an der Hamburger Landstraße mit einer Flächengröße von maximal 3,0 m² in einer maximalen Höhe der Oberkante von 1,8 m über dem Gehweg (Typ A2) zulässig. Beide Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben auszuführen und indirekt zu beleuchten.

8.6 Für den mit dem Vorhaben vorgesehenen großflächigen Lebensmittelmarkt sind entlang der Hamburger Landstraße, Berliner Landstraße und Zollstraße bis zu 12 Werbeanlagen zulässig (Fensterbeklebungen sind darin nicht eingeschlossen). Die genauen Standorte und Typen sind der Anlage zum Durchführungsvertrag zu entnehmen.

8.7 Auf den Vordächern an der Hamburger Landstraße und der Berliner Landstraße sind maximal zwei Werbeanlagen für die großflächige Einzelhandelsfläche in einer maximalen Höhe der Oberkante von 5,3 m über dem Gehweg zulässig und in Einzelbuchstaben auszuführen (Typ B1 und B2).

8.8 Auf dem Fassadenband oberhalb der erdgeschossigen Schaufenster sind pro Stätte der Leistung/Betrieb maximal zwei bzw. für die großflächige Einzelhandelsfläche maximal drei Werbeanlagen auf der Fassadenfläche mit einer maximalen Höhe von 0,6 m in einer maximalen Höhe der Oberkante von 3,8 m über dem Gehweg zulässig. Die Werbeanlage kann als Logo oder in Einzelbuchstaben und muss auf anthrazitfarbenem Untergrund ausgeführt werden (Typ C).

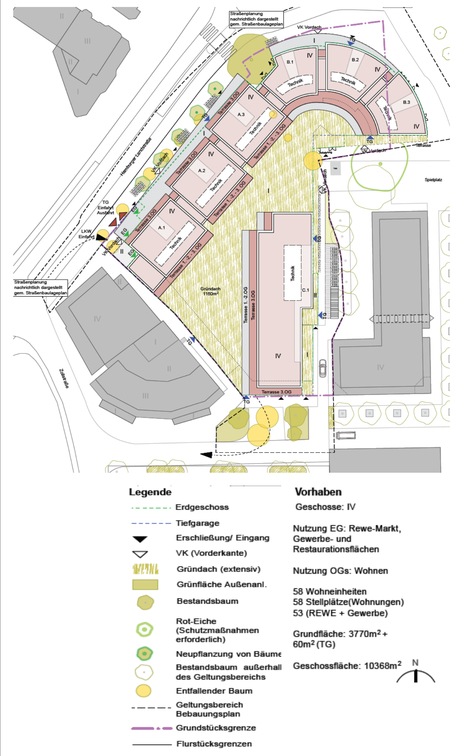
8.9 Orthogonal zur Schaufensterfassade sind pro Stätte der Leistung/Betrieb eine bzw. für gastronomische Einrichtungen maximal zwei Werbeanlagen (Ausleger/Nasenschilder) an dem Fassadenband oberhalb der erdgeschossigen Schaufenster mit einer maximalen Ansichtsfläche von 0,6 m x 0,6 m in einer maximalen Höhe der Oberkante von 3,8 m über dem Gehweg zulässig (Typ D).

8.10 Eine flächige Beklebung mit transluzenter, effektfreier Sichtschutzfolie in Milchglasoptik ist bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Gehweg zulässig. Zusätzlich können 25 % eines jeweiligen Fenster- oder Türenelements zu Werbezwecken beklebt werden.

8.11 An der Hamburger Landstraße ist im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt eine Werbeanlage als Sammelhinweisschild und zur Beschilderung der Parkgarage mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1,5 m² vom Vordach abgehängt zulässig (Typ E).

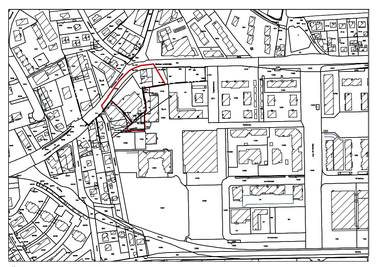
8.12 **Ordnungswidrigkeiten**
Gemäß § 82 LBO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße in einer Höhe von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (TEIL C)



PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 und 12 das Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.09.2017 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 für das unten genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben und Erschließungsplan (Teil C), erlassen:



Übersichtsplan M 1: 5.000

SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

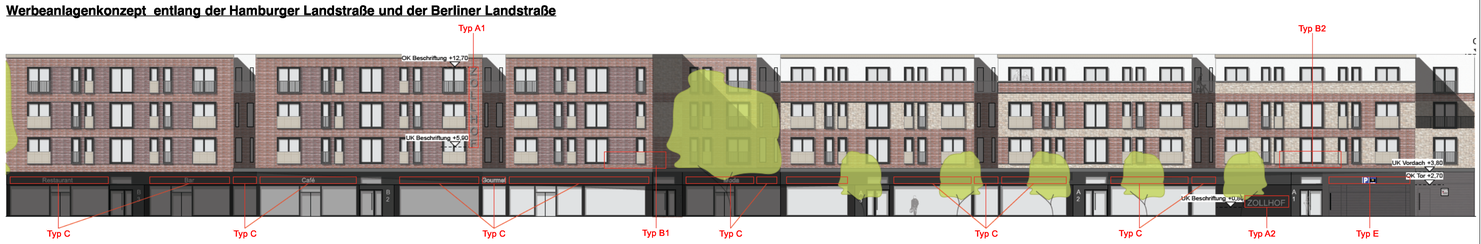
"Hamburger Landstraße 38 / Berliner Landstraße 2"

für das Gebiet

östlich der Hamburger Landstraße,
südlich der Berliner Landstraße
und
nördlich der Zollstraße

Datum: 28.11.2017

Verfahrensstand: Ausfertigung

Planungsbüro: claussen-seggelke stadtplaner

Werbeanlagenkonzept entlang der Hamburger Landstraße und der Berliner Landstraße