Satzung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Sachsenberg / Am Redder / Hochweg"

für das Gebiet "nördlich der Straße Hochweg, östlich der Bebauung Reinbeker Weg 7 und 7a sowie Hochweg 7,südöstlich des Reinbeker Weges"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 16.11.2023 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Sachsenberg / Am Redder / Hochweg" der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, für das Gebiet "nördlich der Straße Hochweg, östlich der Bebauung Reinbeker Weg 7 und 7a sowie Hochweg 7, südöstlich des Reinbeker Weges", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017.

Planzeichnung (Teil A)

Grundlagen:

Übersicht DTK 25: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Vermessung: Sprick & Wachsmuth Vermessung, Große Straße 27-29, 22926 Ahrensburg

© Die Planunterlagen dürfen ohne Zustimmung des Verfassers nicht veröffentlicht, vervielfältigt, geändert oder für einen anderen als den vereinbarten Zweck benutzt werden.

Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0,2 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- GR 500 m² — Grundfläche GR (als Höchstzahl)
- GH max 9,00 m — Gebäudehöhe (als Höchstmaß)
- 11 WO — Wohnungen in Wohngebäuden

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

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- DN 22°- 48° — Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität - Trafo

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

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

- Erhaltung: Einzelbäume (Baumart, Stammdurchmesser im m, Kronendurchmesser im m)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  Ortsbildprägende Baumgruppen
  Schutz nach § 21 Abs. 4 Nr. 3 und § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- F min 1.500 m² — Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- GFL AGV — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, Gemeinde und Versorgungsträger (Ver- und Entsorger) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 2 — Nummer des Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahme

- 20 m — Waldabstand § 24 LWaldG
- 50 m — Gewässerschutzstreifen § 35 LNatSchG
- O.D. Abs. 025 km 1,127 — Ortsdurchfahrtsgrenze § 4 StrWG

III. Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Gebäude, künftig fortfallend
- 176/4 — Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenzen
- Flurgrenzen
- Gemeindegrenzen
- 27.00 — Höhenlinien (m ü. NHN)
- Einzelbäume
- 60 — Isophone gemäß Schallgutachten (in dB (A))

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen generell unzulässig.

1.2 Beschränkung für Garagen und Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO)
Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze nur zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze zulässig sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
Die Festsetzung gilt nicht für das Teilgebiet WA 1 und WA 7.

1.3 Tiefgaragen (§ 12 (4) BauNVO)
Innerhalb des WA 1 sind die notwendigen Stellplätze und Garagen (siehe Festsetzung 10.4) zu mindestens 80 % unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Zusätzliche Stellplätze sind auch oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Gebäudehöhe (§ 16 (2) und (6) BauNVO)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen wie z. B. Schornsteine oder Solaranlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Festsetzung gilt nicht für WA 4.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO)
Als Höhenbezugspunkt ist der gemittelte Wert zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes heranzuziehen.

2.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
Innerhalb des WA 1 kann für die Herstellung von Tiefgaragen die zulässige Grundfläche innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen -Tiefgarage- auf bis zu insgesamt 3.800 m² überschritten werden.

Innerhalb des WA 7 kann die festgesetzte GR für Nebenanlagen auf bis zu insgesamt 370 m² überschritten werden.

3. Ausnahmen von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 31 (1) BauGB i.V.m. § 23 (3) Satz 2 BauNVO)
Bei vorhandenen und auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplans genehmigten oder rechtlich anderweitig Bestandschutz genießenden baulichen Anlagen, die von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche abweichen und sich außerhalb der Baufenster befinden, sind bauliche Änderungen sowie Nutzungsänderungen ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO sind Balkone und Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

4. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für das Teilgebiet WA 1.

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Ein- und Ausfahrten
Innerhalb des WA 1 sind maximal zwei Ein- und Ausfahrten in einer Breite von jeweils bis zu 10,0 m zulässig. In den übrigen Teilgebieten ist je Grundstück maximal eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

5.2 Erschließung der Baugrundstücke
Baugrundstücke innerhalb des WA 2 sind über die Straße Am Sachsenberg zu erschließen.

6. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Oberflächenwasser ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf den Grundstücken zu versickern.
Sofern ein Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße des jeweiligen Grundstücks vorhanden ist, ist ausnahmsweise ein Anschluss an den Regenwasserkanal zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Grünflächen und Steingärten
Vorgärten, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege oder eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnung (z.B. Kies) ist nur zu einem Flächenanteil von 5 % des Vorgartens zulässig.

7.2 Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen
Tiefgaragen im Plangebiet, mit Ausnahme von den Zufahrtsbereichen, müssen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,40 m aufweisen und begrünt werden.
Oberirdische Gebäudeteile der Tiefgarage sind dauerhaft zu begrünen.

8. Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Fenster von Schlafräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind diese Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Durch diese ist eine ausreichende Belüftung sicherzustellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftung/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird.
Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 festgesetzt.

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

9. Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in engem räumlichem Bezug auf dem Baugrundstück in gleicher Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 3x verpflanzt, zu ersetzen.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBO)

10.1 Dach- und Fassadengestaltung
Glänzende oder stark reflektierende Dachmaterialien und Fassaden baulicher Anlagen sind unzulässig.
Dacheindeckungen in Grün- und Blautönen sind unzulässig.

10.2 Photovoltaikanlagen
Innerhalb des WA 3 sind auf den Richtung Osten gerichteten Dachseiten Photovoltaikanlagen unzulässig.
Innerhalb des WA 6 sind auf den nach Norden gerichteten Dachseiten Photovoltaikanlagen unzulässig.

Soweit Photovoltaikanlagen auf dem Dach installiert werden, kann die festgesetzte Dachneigung unterschritten werden.

10.3 Balkone und Terrassen
Auf Grundstücken, die an das nachrichtlich übernommene Kulturdenkmal angrenzen, oder die ausschließlich durch eine Straßenverkehrsfläche voneinander getrennt sind (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind davon ausgeschlossen), sind Balkone und Terrassen in Richtung Am Sachsenberg unzulässig.

10.4 Notwendige Stellplätze und Garagen
Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen für PKW auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten. Die Festsetzung gilt nicht für WA 1.

Innerhalb des WA 1 sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Werden Wohneinheiten als Altenwohnungen hergestellt, ist mindestens 1 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Die in WA 1 notwendigen Stellplätze sind zu mindestens 80 % unterhalb der Geländeoberfläche herzustellen.

Oberirdische Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialen herzustellen.

10.5 Gründächer
Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Größe von mindestens 25 m² sind als Gründächer anzulegen.

10.6 Einfriedungen
Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin nur in Form von Schnitthecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Umweltbericht zulässig. Eine Kombination mit einem Zaun ist zulässig. Dabei ist die Hecke stets außen und der Zaun stets innen anzulegen. Ein Zaun, der die Hecke überragt, ist unzulässig.

Hinweis:

Die DIN 4109 2018-01, Teil 1 und Teil 2, wird von der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, Hauptstraße 16, 21465 Wentorf bei Hamburg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 28.11.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 17.12.2019.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde vom 08.04.2022 bis 06.05.2022 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 01.04.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 25.08.2022 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2022 bis 04.11.2022 während der Öffnungszeiten nach § 3 (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, am 23.09.2022 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.wentorf.de" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 28.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wentorf, den __.__._____ (Siegel) Bürgermeisterin
Gemeinde Wentorf bei Hamburg

7. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.09.2023 bis 12.10.2023 während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.09.2023 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.wentorf.de" ins Internet eingestellt.

8. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und - bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen, mit dem Stand vom 13.11.2023, enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den __.__.____ Öff. best. Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.11.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.11.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wentorf, den __.__.____ (Siegel) Bürgermeisterin
Gemeinde Wentorf bei Hamburg

11. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wentorf, den __.__.____ (Siegel) Bürgermeisterin
Gemeinde Wentorf bei Hamburg

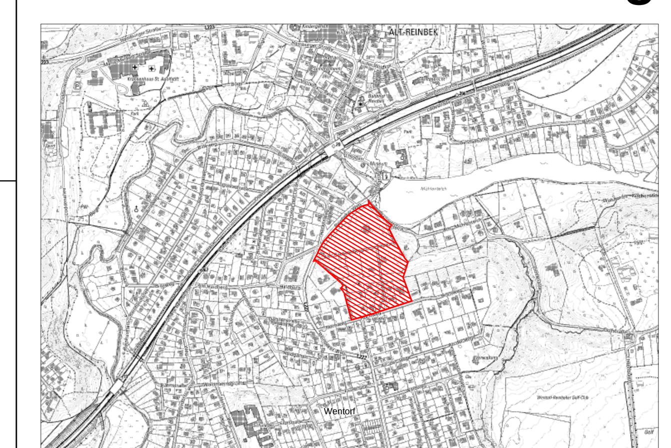
12. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die 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, 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 __.__.______ in Kraft getreten.

Wentorf, den __.__.____ (Siegel) Bürgermeisterin
Gemeinde Wentorf bei Hamburg

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Wentorf bei Hamburg übereinstimmt. Auf Anfrage beim Fachbereich Bauen & Entwicklung, Fachdienst Bauleitplanung, Bauordnung kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Wentorf bei Hamburg



GEMEINDE
Wentorf bei Hamburg

Hauptstraße 16
21465 Wentorf bei Hamburg

DATUM
16.11.2023

MASSSTAB
1:1.000

Satzung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Sachsenberg / Am Redder / Hochweg"

für das Gebiet "nördlich der Straße Hochweg, östlich der Bebauung Reinbeker Weg 7 und 7a sowie Hochweg 7, südöstlich des Reinbeker Weges"

VERFAHRENSSTAND
- Vorentwurf
- § 3 (1) BauGB
- § 4 (1) BauGB
- § 3 (2) BauGB
- § 4 (2) BauGB
- § 4a (3) BauGB
- Satzung

iPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
iPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH
Rendsburger Landstr. 196-198
D 24113 Kiel
Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
info@ipp-gruppe.de www.ipp-gruppe.de

P:\01 Projekte\2020\132 Gemeinde Wentorf b. HH, 2., Änderung B 13\10 Pläne-CAD\01 AutoCAD\07 Stadtebau\01 Zeichnungen\2023-11-16 Wentorf 2. Änd.B-13 - Satzung.dwg