

Gemeinde Wentorf bei Hamburg
Bebauungsplan Nr. 56 „Südliche Hauptstraße“

Teil B -Textliche Festsetzungen -

Stand: 24.10.2023 - Vorentwurf -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 6 BauNVO

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

§ 6 a BauNVO i.V.m. den §§ 1 und § 13 a BauNVO

1.1.1 Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) unzulässig.

1.1.2 Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) sind die nach § 6 a Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, mit Ausnahme von E-Ladestationen, ausgeschlossen.

1.1.3 Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) sind oberirdische Garagenvollgeschosse nicht zulässig.

1.1.4 Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) sind Wohnnutzung nur oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) zulässig. Ausgenommen vom Ausschluss der Wohnnutzung sind die rückwärtigen, straßenabgewandten Bereiche.

1.2 Sonstige Sondergebiete (SO)

§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

1.2.1 Das als Sondergebiet gekennzeichnete Gebiet (SO) innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Innerhalb des Sondergebietes (SO) sind folgende Nutzungen zulässig:

- großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsstätten und Läden,
- Wohngebäude, Wohnungen und Wohnnutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Büros und Räume für freiberuflich Tätige,
- dem Einkaufszentrum zugeordneten Anlagen für die Verwaltung,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen und Flächen für Lademöglichkeiten der E-Mobilität,
 - Stellplätze, gedeckte Stellplätze und Garagen einschließlich deren Zufahrten,
 - Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO,
- soweit nicht nachstehend einschränkende Festsetzungen getroffen wurden.

- 1.2.2 Verkaufsfläche ist die gesamte den Kunden ordnungsgemäß zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich der Schaufenster, soweit sie von Kunden betreten werden können) innerhalb der Verkaufsräume mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.). Nicht zur Verkaufsfläche zählen: Gastronomieflächen (Restaurants, Cafés u.a.), Nebenflächen der Einzelhandelsbetriebe (z.B. Personalräume, Toiletten, Lagerflächen), allgemein zugängliche Flächen (z.B. die Ladenpassagen, Malls), Kinderspielplätze, Kinderbetreuungsfläche und Verwaltungsflächen (Büros etc.).
- 1.2.3 Innerhalb des Sondergebietes (SO) sind Wohnungen und Wohnnutzungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) zulässig. Ausgenommen vom Ausschluss der Wohnnutzung sind die rückwärtigen, straßenabgewandten Bereiche.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, und 19 BauNVO

- 2.1.1 Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Eine weitergehende Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist nicht zulässig.
- 2.1.2 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.
- 2.1.3 Eine weitergehende Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist in den Baugebieten nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

- 2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).
- 2.1.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 2,0 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- 3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Loggien, Vordächer oder Werbeanlagen) um maximal 0,5 m überschritten werden. Rücksprünge von den Baulinien durch Teile der baulichen Anlage sind bis zu einem Maß von 2,5 m zulässig.
- 3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Loggien, Vordächer oder Werbeanlagen) um maximal 2,0 m überschritten werden. Rücksprünge von den Baulinien durch Teile der baulichen Anlage sind bis zu einem Maß von 2,5 m zulässig.
- 3.3 Der Flächenanteil der Summe aller Vor- und Rücksprünge darf maximal 30 vom Hundert der Gesamtfläche der zugehörigen Fassadenfläche betragen.
- 3.4 Stellplatzanlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

- 4.1 Gedeckte Stellplatz (Carports) und Garagen sind außerhalb der durch Baulinien und -grenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen allgemein ausgeschlossen.
- 4.2 Stellplatzanlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.1 Innerhalb der Baugebiete sind Wegeflächen, oberirdische Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich derer Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 5.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit einer mindestens 15 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv mit einer standortgerechten Saatgutmischung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen oder für technische Anlagen mit Ausnahme von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie deren erforderliche Unterhaltungswege sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.
- 5.4 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

- 5.5 Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und anderer baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Wegeflächen, der Flächen für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, Spielplatzflächen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 50 cm betragen. Abweichend davon muss der durchwurzelbare Substrataufbau im Bereich zu pflanzender Bäume mindestens 100 cm betragen.
- 5.6 Die Emissionen von Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Bei Außenbeleuchtungen sind insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Es sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit warmweißem Licht (< 2.700 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken. Eine Beleuchtung im Bereich des uferbegleitenden Wanderweges ist unzulässig.

6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80 vom Hundert mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen oder für technische Anlagen sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

7 Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 7.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen
(zeichnerische Darstellung folgt im weiteren Verfahren).
- 7.2 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

8 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB

- 8.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen und Einzelfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu

erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

- 8.2 Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) und des Sondergebietes (SO) ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste A zu pflanzen.
- 8.3 Oberirdische Stellplatz- und Parkplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen fünf Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste B und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m³ und einer Baumscheibe von mind. 6 m² zu pflanzen.

Die Bäume sind hierbei innerhalb der Stellplatzreihen zu pflanzen. Soweit aufgrund der Überstellung mit Photovoltaik-Modulen oder anderen technischen Gründen eine Pflanzung von Bäumen nicht möglich ist, so ist der erforderliche Anteil der Bäume in den direkt angrenzenden Randbereichen zu pflanzen. Diese Regelung greift gleichfalls bei erforderlichen Standortabweichungen durch technische Leitungen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

(die weitere Konkretisierung der bauordnungsrechtlichen „gestalterischen“ Festsetzungen folgt im weiteren Verfahren)

1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz-, Metall- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben zulässig.
- 1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- 1.3 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.

2 Dachform und -gestaltung

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- 2.1 Für die Hauptgebäude sind symmetrische geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad sowie begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15 Grad zulässig.
- 2.2 Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie) sind unzulässig.
- 2.4 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.

3 Werbeanlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO S-H

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den Gebäudefassaden unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 3.2 Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4 Einfriedungen

§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H

- 4.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als standortheimische Laubhecken zulässig. Zäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,20 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Eine Kombination von Hecken und Zäunen ist möglich, wenn Zäune auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

- 4.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 4.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind nur im rückwärtigen, der Vorgartenfläche abgewandten Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Gesamtlänge von 5,0 m zulässig.
- 4.4 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelegerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

III HINWEISE

A Werbeanlagen

Für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen wird auf die Satzung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg über die Aufstellung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) der Gemeinde Wentorf bei Hamburg in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

B Natur- und Artenschutz

Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen, zu fällen bzw. zu roden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG).

Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse vorzunehmen.

C Denkmalschutz § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

D Löschwasser

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Stadt in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

E Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Verwaltung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, Hauptstraße 16, 21465 Wentorf bei Hamburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

IV. PFLANZLISTEN

A Pflanzliste A - Baumpflanzungen Grundstücke

Acer buergerianum	Dreizahn-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Schnee-Felsenbirne

<i>Crataegus lavalleyi</i> 'Carrierei'	Apfeldorn
<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum
<i>Crataegus x prunifolia</i>	Pflaumenblättriger Weißdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'sunburst'	Gold-Gleditschie
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenesche

Mindestqualität: Hochstamm dreimal verpflanzt, 16 -18 cm Stammumfang oder Solitär viermal verpflanzt, Breite 150 - 200 cm, Höhe 250 - 300 cm

B Pflanzliste B - Bäume Stellplatz-/Parkplatzanlagen

<i>Acer monspessulanum</i> L.	Französischer Ahorn
<i>Amelanchier arborea</i>	Schnee-Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	Rot-Esche/Grün-Esche
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Schein-Akazie
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang bzw. 18 - 20 cm im öffentlichen Straßenraum