

# SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 31/II - 7. Änderung

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Planzeichen:	Erläuterung:
<b>I. FESTSETZUNGEN:</b>			Fußgängerbereich
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Ein- und Ausfahrt, Auffahrt
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
<b>MK</b>	Kerngebiet		Erhaltung von Einzelbäumen
GRZ 1,0	Grundflächenzahl, als Höchstmaß		Anpflanzung von Einzelbäumen und Erhaltung
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	<b>A</b>	Festsetzungen zu Wurzelschutzbrücken: s. Punkt 5.1 der textlichen Festsetzungen (Teil B)
<b>S</b>	Staffelgeschoss als nicht Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein		Versorgungsfläche: Elektrizität
z.B. TH 56,75 m	Traufhöhe, als Höchstmaß in Metern über NHN	<b>St</b>	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
z.B. FH 60,75 m	Firsthöhe, als Höchstmaß in Metern über NHN	<b>II.</b>	<b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE</b>
	Baulinie		Vorhandene Gebäude
	Baugrenze		Vorhandene Flurstücksgrenze
	Straßenverkehrsfläche		z.B. 12/227
	Straßenbegrenzungslinie		Vorhandene Einzelbäume
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		Entfallende Einzelbäume
<b>P</b>	Öffentliche Parkplätze		Geländeoberfläche in Metern bezogen auf NHN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 und § 7 BauNVO)

Im Kerngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses können jedoch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Sortimentsliste für Wentorf) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall in einem Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten die Einhaltung der Ziele der Raumordnung bezüglich des Einzelhandels gemäß des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans nachgewiesen wird.

Im Kerngebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sowie sonstige Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, unzulässig. Einzelhandelsbetriebe zulässig, die im Kernsortiment zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste für Wentorf führen. Der Anteil nicht zentrenrelevanter Sortimente als Handsortimente gemäß Sortimentsliste für Wentorf darf insgesamt 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten.

Die alleinigen und ausnahmsweise im Kerngebiet zulässigen Tankstellen sind unzulässig.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind in den Kerngebieten unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsräume oder Lüftungsanlagen sowie Anlagen, die der Solarenergiegewinnung dienen, um bis zu 0,5 m überschritten werden.

#### 3. Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Kerngebiet ist die OKFF EG der Gebäude am Fußgängerbereich niveaugleich mit dem unmittelbar anschließenden Abschnitt des öffentlichen Fußgängerbereichs herzustellen.

#### 4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Private Stellplätze und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Stellplätzen zulässig.

#### 5. Erhaltung / Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Innerhalb des Wurzelbereichs der als zu erhalten festgesetzten Bäume (Kronbereich zuzüglich 1,50 m) sind Relief und Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Einfriedungen sind im Wurzelbereich unzulässig. Bei zu erhaltenden Bäumen innerhalb befestigter Flächen ist eine mindestens 12 qm große Baumscheibe als offene Vegetationsfläche auszuführen. Dabei ist der Erhalt der mit 'A' bezeichneten Bäume durch Wurzelvorhänge bei Abgrabungen i.V.m. fachgerechtem Kronenschnitt und fachgerechter Wurzelbehandlung gem. ZTV Baumpflege zu sichern. Wurzelvorhänge sind während der Vegetationsruhe vor der Baumaßnahme gem. DIN 18920 und ZTV Baumpflege fachgerecht herzustellen. Die Maßnahmen sind von einem Baumsachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.

Bei Abgang der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, 3x verpflanzt mit Drahtballen im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 qm durchwurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren durch Kfz zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

Für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:  
1x großkroniger Laubbaum, Hochstamm, Mindeststammumfang 20 cm, 3x verpflanzt mit Drahtballen  
1x Salix alba tristis (Trauerweide) Mindeststammumfang 50 cm, 6x verpflanzt mit Drahtballen  
Abweichungen von der zur Anpflanzung festgesetzten Baumstandorten sind bis zu 5 m zulässig.

### II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 94 Abs. 3 LBO)

#### 6. Außenwände

Die Außenwände sind in Mauerwerk aus orange-roten Ziegeln ohne gerabte oder anders künstlich strukturierte Oberfläche auszuführen. Andersfarbige Steine dürfen nur als Streifen im EG zur Anwendung kommen.

Für die von den Verkehrsflächen abgewandten Fassaden dürfen auch abweichende Materialien wie Metall, Glas, Holz oder heller Putz mit hohem Glasanteil verwendet werden.

#### 7. Dächer

In dem mit 'II + S' abgegrenzten Kerngebiet sind ausschließlich flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 15° zulässig. Sie sollen zu den öffentlichen Bereichen hin ansteigen und mit deutlichem Dachüberstand ausgebildet sein.

In dem mit 'II + S' abgegrenzten Kerngebiet sind als Dachdeckung nur Metall oder Gründächer zu verwenden. Die Gründächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm betragen. Von den Dachbegrünungen ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten sowie Terrassen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung gilt nicht für autgeständerte Photovoltaikanlagen.

#### 8. Staffelgeschosse

Abweichend von der festgesetzten Baulinie müssen die Außenwände der Staffelgeschosse mindestens 1,0 m hinter denen der darunter liegenden Geschosse zurückspringen.  
Abweichend von Punkt 6.1 dürfen als Material für die Außenwände der Staffelgeschosse kein Mauerwerk, sondern müssen Materialien wie Blech, Glas, Holz oder heller Putz verwendet werden.

#### 9. Gebäudegliederung

Außenwände, die dem Fußgängerbereich oder der öffentlichen Grünfläche südlich des Geltungsbereichs zugewandt sind, sind in allen Geschossen mit Fensteröffnungen zu versehen.

#### 10. Gebäudegliederung am Fußgängerbereich

An den Baulinien ist die Bebauung geschlossen herzustellen. Balkone, Loggien, Erker oder andere Vorbauten dürfen höchstens 0,6 m über die Baulinie ausragen und müssen zur Oberkante der Wand einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Im Erdgeschoss sind mit Ausnahme von Vordächern keine Vorbauten zulässig. Vordächer sind mit hohem Glasanteil frei tragend oder vom Gebäude abgespannt auf filigraner Konstruktion auszuführen und dürfen höchstens 2,0 m über die Fassade ausragen.

#### 11. Farben und Materialien

Für Vorbauten und Vordächer an Fassaden zum Fußgängerbereich darf nur Glas auf Metallkonstruktionen zur Anwendung kommen. Sie sind in Farbe und Material mit anderen Metallteilen wie Brüstungen abzustimmen.

#### 12. Einfriedungen

Private Freiflächen, die im Norden und Osten an öffentlichen Grundgrenzen, sind mit geschrittenen Heckenhecken mit einer Höhe von mindestens 1,0 m bis maximal 1,4 m über der angrenzenden Fläche einzufrieden.

Ausnahmsweise können auch Einfriedungen der selben Höhe errichtet werden, wenn diese zum öffentlichen Raum hin mit Hecken eingegrünt werden.

#### 13. Gestaltung der umbauten Grundstücke

Zuwegungen sind mit Pflasterungen oder wassergebundener Oberfläche auszuführen.

#### 14. Müllbehälter / -standorte

Die Standorte für die Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

#### 15. Werbeanlagen

Werbeanlagen richten sich nach der Werbeanlagensatzung der Gemeinde in der aktuellen Fassung.

### Sortimentsliste für Wentorf gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept (2014)

#### Zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Babys)
- Bücher
- Computer und Zubehör
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Foto, Film
- Hausart/Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel
- Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Heimtextilien (inkl. Raumausstattung)
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schirme)
- Musikinstrumente, Musikalien
- Optik, Hörgeräteakustik
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung (inkl. Jagd-, Reit- und Angelausstattung)
- Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Sanitätswesen (inkl. orthopädische Schuhe)
- Telekommunikation
- Unterhaltungselektronik (TV, Antennen/Satellitenanlagen, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
- Uhren und Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Reformwaren
- Drogerie- und Parfümartikel (inkl. freiverk. Arzneimittel)
- Schnittblumen
- Zeitschriften / Zeitungen

#### Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung)
- Baustoffe, Baumarktartikel (z.B. Holz, Rollläden, Installationsmaterial, Beschläge, Badeeinrichtungen/-ausstattungen)
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Farben, Lacke, Tapeten
- Fahrräder samt Zubehör
- Fitnessgeräte
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen und -zubehör, Rasenmäher)
- Golfausrüstung (ohne Bekleidung)
- Großelektro (weiße Ware)
- Kfz-Zubehör
- Leuchten
- Möbel (inkl. Matratzen, Büroeinrichtung)
- Sanitärbedarf
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf (inkl. Tierfutter)

## HINWEISE

### Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer und den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf der dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu 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.

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

### Artenschutz

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf dem Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG). Durch einen Nachweis des Fehlens von Nestern ggf. i.V.m. rechtzeitiger Vergrößerung kann diese Frist vermindert werden.

### Boden- und Gewässerunterreinigungen

Werden während der Ausführung der Baumaßnahme wider aller Erwartungen Boden- oder Gewässerunterreinigungen festgestellt ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, Der Landrat, Fachamt Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg, darüber zu unterrichten.

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses am 24.11.2016.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 26.11.2016 erfolgt. Zusätzlich wurde sie unter www.wentorf.de im Internet veröffentlicht.  
Am 28.03.2019 hat der Planungs- und Umweltausschuss eine Änderung des Geltungsbereichs zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/II beschlossen.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.06.2019 bis 28.06.2019 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.06.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 29.08.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.09.2019 bis zum 01.11.2019 während folgender Öffnungszeiten:  
Montag und Freitag 8 - 12 Uhr  
Dienstag 7 - 12 Uhr  
Donnerstag 9 - 12 und 15 - 18 Uhr

der Gemeinde Wentorf bei Hamburg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 17.09.2019 erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.wentorf.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 23.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wentorf, den 26.05.2020

Gemeinde Wentorf bei Hamburg  
gez. Dirk Petersen  
(Bürgermeister Dirk Petersen)

(Siegelabdruck)

7. Es wird bestätigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 12.12.2019, in der Planunterlage enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 10.03.2020

Sprick & Wachsmuth Vermessung  
(öfftl. bestellter Vermessungsingenieur)

(Siegelabdruck)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.12.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.

Wentorf, den 26.05.2020

Gemeinde Wentorf bei Hamburg  
gez. Dirk Petersen  
(Bürgermeister Dirk Petersen)

(Siegelabdruck)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.05.2020 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. 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 29.05.2020 in Kraft getreten.

Wentorf, den 29.05.2020

Gemeinde Wentorf bei Hamburg  
gez. Dirk Petersen  
(Bürgermeister Dirk Petersen)

(Siegelabdruck)

### Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungssatzung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/II der Gemeinde Wentorf bei Hamburg übereinstimmt. Auf Anfrage beim Sachgebiet Bauen & Entwicklung, Bereich Planung kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009 S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juni 2016 (GVOBl. 2016 S. 369) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.12.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31/II - 7. Änderung - für das Gebiet nördlich des gemeindlichen Parkplatzes an der Straße Am Casinopark, östlich der Bebauung Zollstraße 7 sowie südlich der Bebauung Echardustieg 6 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1:5 000

## SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31/II,

### 7. ÄNDERUNG

für das Gebiet nördlich des gemeindlichen Parkplatzes an der Straße Am Casinopark, östlich der Bebauung Zollstraße 7 sowie südlich der Bebauung Echardustieg 6

Datum: Fassung vom 12.12.2019

Verfahrensart: Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB  
Verfahrensstand: Ausfertigung

Planungsbüro: Evers & Küssner | Stadtplaner