

Teilgebiet ②

WA	III+ST 0
GR max.	1300 m <sup>2</sup>
TH max.	12,00 m
FH max.	14,50 m

HAMBURGER LANDSTRASSE  
B 207

Teilgebiete ⑥+⑦

WA	I o
GR max.	300 m <sup>2</sup>
FH max.	8,00 m

Teilgebiet 2a

WA	III+ST 0
GR max.	500 m <sup>2</sup>
TH max.	12,00 m
FH max.	14,50 m

Teilgebiet ⑧

WA	I o
GR max.	250 m <sup>2</sup>
FH max.	8,00 m

Teilgebiet ⑨

WA	I o
GR max.	300 m <sup>2</sup>
FH max.	8,00 m

Teilgebiet ③

WA	III+ST 0
GR max.	500 m <sup>2</sup>
TH max.	12,00 m
FH max.	14,50 m

Teilgebiet ①

WA	III+ST 0
GR max.	610 m <sup>2</sup>
TH max.	9,00 m
FH max.	14,00 m

Teilgebiete ④+⑤

WA	I o
GR max.	400 m <sup>2</sup>
TH max.	9,00 m
FH max.	10,20 m

Teilgebiet ⑩

WA	I o
GRZ	0,25
FH max.	11,50 m

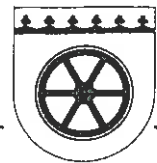


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. GR 300	Grundfläche max.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. GRZ 0,35	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z.B. II + ST	Zahl der Vollgeschosse mit Staffelgeschoß als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	nur Reihenhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	§ 16 Abs 5 BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sportanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Stellplätze für die Sporthalle	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußweg	
	Öffentliche Parkfläche	

	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Flächen für die Abfallentsorgung	
	Abfall / Wertstoff-Container	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Bäume zu pflanzen	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Bäume zu erhalten	
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger z. B. Teilgebiet 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, und Gemeinschaftscarports	§§ 9 Abs. 1 Nr. 4+22 BauGB
	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB
	Fläche für Gemeinschaftscarports	§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB
	Abfallsammelbehälter	§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs.6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB

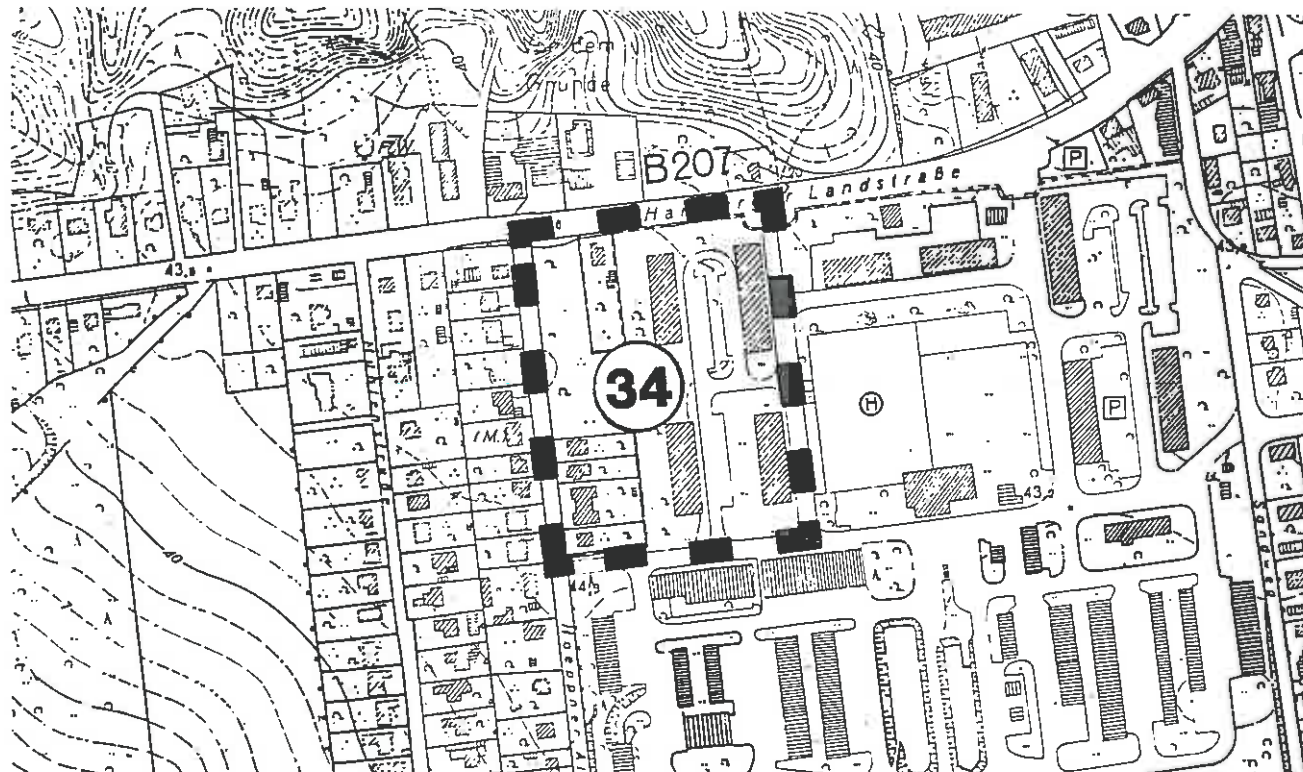




GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

# BEBAUUNGSPLAN 34

HAMBURGER LANDSTRASSE / AN DER WACHE / HÖPPNERALLEE



TEXTTEIL

## INHALT

	Seite
<b>1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1 VORBEMERKUNG	4
2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
2.3 ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE	4
2.4 UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN	4
2.5 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS	5
2.6 HÖHENLAGEN DER BAULICHEN ANLAGEN	5
2.7 HÖHENBEZUGSPUNKT	5
2.8 ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	5
2.9 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	5
2.10 FLÄCHEN FÜR SONSTIGE BEPFLANZUNG	6
2.11 IMMISSIONSSCHUTZ	6
<b>3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
3.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 1, 2, 2A UND 3	7
3.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 4 - 9	8



## 1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 34 gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. 1 S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung,
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG vom 28. April 1993 BGBl. 1 S. 622),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 S. 58),
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) vom 11. Juli 1994 (GVOBl Schl. H.-S. 321),

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 VORBEMERKUNG

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 sind in die Teilgebiete 1 - 10 aufgeteilt.

### 2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 2 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind in den WA-Gebieten nicht zulässig.

### 2.3 ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE

(§ 2 Abs. 5 BauGB und § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt.

### 2.4 UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN

(§ 2 Abs. 5 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Private Abfallbehälter sind in den dafür festgesetzten Flächen unterzubringen.

Ausnahmsweise sind private Abfallbehälter innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen und -carports, im oder am Gebäude zulässig.



## 2.5 STELLPLÄTZE; GARAGEN UND CARPORTS

(§9 Abs. 1, Nr. 4 und Nr. 11 BauGB in Verb. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Gemeinschaftscarports sind auf den dafür festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einzelcarports und Garagen sind unzulässig.

Auf den mit (CP) bezeichneten Flächen sind Carports zu errichten.

In den Teilgebieten 6 - 9 sind auf den Flächen für Stellplätze auch Gemeinschaftscarports zulässig.

Im Teilgebiet 1 sowie im Teilgebiet 2 (hier nur der Teil, mit Belegenheit am Askanierweg) sind auf den Flächen für Stellplätze auch Gemeinschaftscarports zulässig.

## 2.6 HÖHENLAGEN DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB)

In den Teilgebieten 1, 2, 2a und 3 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß 0,65 m nicht überschreiten, in den Teilgebieten 4 bis 10 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß 0,50 m nicht überschreiten, jeweils bezogen auf den Höhenbezugspunkt.

## 2.7 HÖHENBEZUGSPUNKT

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Höhenbezugspunkt für Trauf- und Firshöhen sowie die unter 2.6 aufgeführte OKFF EG ist die Oberkante des gewachsenen Bodens des jeweiligen Baugrundstückes. Die jeweiligen Geländehöhen sind aus den im Rahmen der Ausführungsplanung erstellten Deckenhöhenpläne des Ing. Büros Masuch + Olbrisch zu entnehmen.

## 2.8 ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb des Wurzelbereiches der zu erhaltenden Bäume (Traufbereich zuzüglich 1,50 m) und der zu erhaltenden Bäume und Sträucher (Traufbereich) sind Relief und Boden zu erhalten.

Bei zu erhaltenden Bäumen innerhalb zukünftig befestigter Flächen ist eine mindestens 15 m<sup>2</sup> große Baumscheibe als offene Vegetationsfläche freizuhalten.

Beim Abgang der mit Erhaltungs- oder Anpflanzungsgebot belegten Bäume oder Sträucher sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen. Beim Abgang vorhandener Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## 2.9 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgelegte Lage der anzupflanzenden Bäumen kann an die Objektplanung angepaßt werden. Die Anzahl der Bäume ist dabei einzuhalten.

Stellplatzanlagen sind in den Randbereichen mit mindestens 1,2 m hohen, geschnittenen Hecken oder freiwachsenden Sträuchern abzupflanzen.

Auf Stellplatzanlagen ist mindestens nach vier Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Auf Stellplatzanlagen und innerhalb von Verkehrsflächen ist im Kronenbereich jedes Baumes eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen und zu begrünen.



**2.10 FLÄCHEN FÜR SONSTIGE BEPFLANZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flachdächer bis zu einer Neigung von 15° sind mit Dachbegrünungsmaßnahmen zu versehen.

**2.11 IMMISSIONSSCHUTZ**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Schallschutzvorkehrungen werden zur Sicherung ausreichend niedriger Innenpegel passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Anforderungen richten sich nach den in der folgenden Übersicht angegebenen Lärmpegelbereichen.

Tabelle I: Umfang des passiven Schallschutzes

Bereich	Lärmpegelbereich	schallgedämmte Lüftungen für Schlafräume
• nördliche Fronten	IV	X
• westliche Front des Gebäudes im Teilgebiet 1	IV	X
• übrige östliche und westliche Seitenfronten in den Teilbereichen 1 + 2 innerhalb der festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Lärmschutz	IV	X
• alle übrigen Seitenfronten	III	-

Den Lärmpegelbereichen sind die in Tabelle II zusammengestellten Schalldämmmaße zugeordnet. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle III zu erhöhen oder zu mindern.

Tabelle II: Schalldämmmaße

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1</sup>	
		Wohnräume DB(A)	Büroräume <sup>2</sup> DB(A)
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

1. resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände und Fenster zusammen)
2. an Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle III: Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämmmaß nach Tabelle II in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)} / S$

$S_{(W+F)} / S^1$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)} / S_G$ : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>

$S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>



Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Schallschutzvorkehrungen sind Schlafräume und Kinderzimmer :

- zu den straßenabgewandten Fronten hin auszurichten, die dem Lärmpegelbereich III zugeordnet sind, oder
- mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, wenn sie zu den Straßen hin angeordnet werden, die dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet sind.

**3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 92 LBO)**

**3.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 1, 2, 2A UND 3 (DREIGESCHOSSIGER WOHNUNGSBAU)**

**3.1.1 AUSSENWÄNDE**

Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk auszuführen, für untergeordnete Flächenanteile sind Holz-, Glas-, geputzte oder geschlämmte Oberflächen zulässig.

Farbig behandelte Oberflächen sind in Grüntönen, Grautönen oder Weiß zu gestalten.

**3.1.2 DÄCHER**

Dächer der festgesetzten Staffelgeschosse sind als Walm-, Sattel-, Pult oder Bogendächer mit maximal 25° Dachneigung und einer Dacheindeckung aus nichtglänzenden, hell- bis mittelgrauen Metallplatten oder als Grasdach auszuführen.

**3.1.3 STAFFELGESCHOSSE**

Staffelgeschosse sind an zwei Seiten mindestens 1,50 m von der Fassade zurückzusetzen. In Staffelgeschossen sind an Traufseiten Dachüberstände von mindestens 0,20 m und maximal 0,60 m auszuführen.

Wird das Dachgeschoß an allen vier Gebäudeseiten zurückversetzt, so ist auf allen Seiten ein Rücksprung von mindestens 1,00 m einzuhalten. In diesem Fall ist ein Dachüberstand von mindestens 0,20 m und maximal 1,00 m auszuführen.

In Staffelgeschossen sind Mauerwerk, Naturstein und Sichtbeton unzulässig.

**3.1.4 GEBÄUDEGLIEDERUNG**

Bei Gebäuden über 20 m Länge sind die Fassaden durch folgende Gestaltungselemente zu gliedern:

- Materialwechsel
- Fassadenbegrünung
- Zäsur / Höhenversprung / Fassadenvor- oder Rücksprung



### 3.1.5 STELLPLÄTZE UND CARPORTS

Gemeinschafts-Carports müssen mit einem grasbewachsenen Pultdach mit einem Substrataufbau von mindestens 0,20 m und einer Dachneigung von maximal 15° errichtet werden. Die Anlage muß einheitlich gestaltet sein.

Offene Stellplatzanlagen sind mit versickerungsfähigen Belägen, (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundener Oberfläche, Natur- oder Betonsteinen) zu gestalten. Stellplatzanlagen sind mit Hecken zu umgeben.

### 3.1.6 EINFRIEDIGUNGEN

Als Abgrenzungen der jeweiligen Baugrundstücke zum öffentlichen Raum hin sind nur Hecken zulässig.

Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen errichtet werden, wenn diese zum öffentlichen Raum hin heckenartig eingegrünt werden.

### 3.1.7 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Zuwegungen sind mit Pflasterungen mit hohem Fugenanteil oder wassergebundenen Oberflächen auszuführen.

### 3.1.8 MÜLLBEHÄLTER / -STANDORTE

Die Standorte der Müllbehälter sind mit lebenden Hecken einzugrünen oder einzuhausen. Für Einhausungen sind Holz oder gleiche Außenwandmaterialien der Hauptgebäude zu verwenden.

### 3.1.9 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,3 m<sup>2</sup> je Stätte der Leistung zulässig.

## 3.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 4 - 9 (REIHENHÄUSER)

### 3.2.1 AUSSENWÄNDE

Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk auszuführen, untergeordnete Flächenanteile sind nur als weiße Putzflächen oder Holzschalung oder -platten zulässig, die weiß oder hell lasiert bzw. gestrichen sind.

### 3.2.2 DÄCHER

Dächer sind als Sattel-, Bogen- oder Pultdächer auszuführen.

Bei Grasdächern sind Dachneigungen von 10° bis 25° zulässig.



Innerhalb eines Baublocks sind Außenwandmaterialien und Dachausbildung für Reihenhäuser einheitlich zu gestalten.

Zur Eindeckung der geneigten Dächer dürfen nur Tonziegel oder Betondachsteine in roten, grauen oder rotbraunen Farbtönen verwendet werden.

Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Breite ½ der anteiligen Reihenhäusbreite nicht überschreitet.

### 3.2.3 GEBÄUDEGLIEDERUNG

Bei Gebäuden über 20 m Länge sind die Fassaden durch folgende Gestaltungselemente zu gliedern:

- Materialwechsel
- Fassadenbegrünung
- Zäsur / Höhenversprung / Fassadenvor- oder Rücksprung

### 3.2.4 STELLPLÄTZE UND CARPORTS

Gemeinschafts-Carports müssen mit einem grasbewachsenen Pultdach mit einem Substrataufbau von mindestens 0,20 m und einer Dachneigung von maximal 15° errichtet werden. Die Anlage muß einheitlich gestaltet sein.

Offene Stellplatzanlagen sind mit versickerungsfähigen Belägen, (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundener Oberfläche, Natur- oder Betonsteinen) zu gestalten. Stellplatzanlagen sind mit Hecken zu umgeben.

### 3.2.5 EINFRIEDIGUNGEN

Als Abgrenzungen der jeweiligen Baugrundstücke zum öffentlichen Raum hin sind nur Hecken zulässig.

Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen errichtet werden, wenn diese zum öffentlichen Raum hin heckenartig eingegrünt werden.

### 3.2.6 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Zuwegungen sind mit Pflasterungen mit hohem Fugenanteil oder wassergebundenen Oberflächen auszuführen.

### 3.2.7 MÜLLBEHÄLTER / -STANDORTE

Die Standorte der Müllbehälter sind mit lebenden Hecken einzugrünen oder einzuhausen. Für Einhausungen sind Holz oder gleiche Außenwandmaterialien der Hauptgebäude zu verwenden.

### 3.2.8 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,3 m<sup>2</sup> je Stätte der Leistung zulässig.



Der Bebauungsplan Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.03.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Wentorf bei Hamburg, den 06.01.2000

Bürgermeister

