



Teilgebiet ②

MI	III o
GR 725 m ²	
TH max. 8,00 m	FH max. 14,00 m

Teilgebiet ①

MI	I o
GR 200 m ²	
TH max. 3,20 m	FH max. 14,00 m

Teilgebiet ③

MI	III o
GR 820 m ²	
TH max. 8,00 m	FH max. 14,00 m

Teilgebiet ⑩

WA	g
GR 1300 m ²	
TH max. 14,40 m	FH max. 14,40 m

Teilgebiet ④

WA	I + ST o
GR 315 m ²	
TH max. 6,00 m	FH max. 11,00 m

Teilgebiet ⑪

WA	g
GR 400 m ²	
TH max. 14,40 m	FH max. 14,40 m

Teilgebiet ⑫

WA	o
GR 300 m ²	
TH max. 6,20 m	FH max. 11,70 m

Teilgebiet ⑤

WA	I + ST o
GR 340 m ²	
TH max. 6,00 m	FH max. 11,00 m

Teilgebiet ⑥

WA	I o
GR 300 m ²	
TH max. 6,40 m	FH max. 9,90 m

Teilgebiet ⑦

WA	I o
GR 370 m ²	
TH max. 6,40 m	FH max. 9,90 m

Teilgebiet ⑧














WA	I o
GR 520 m ²	
TH max. 6,40 m	FH max. 9,90 m

Teilgebiet ⑨

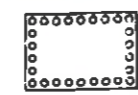
WA	I a
GR 760 m ²	
TH max. 6,40 m	FH max. 9,90 m

59
39

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Mischgebiete	§ 6 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. 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
	geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	nur Reihenhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und Grünflächen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen	
	Stellplätze für den Gemeinbedarf	

	Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen	
	Stellplätze für den Gemeinbedarf	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußgängerbereich	
	Öffentliche Parkfläche	
	Abfall/Wertstoff-Container	
		
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Öffentliche und private Grünflächen	
	Parkanlage	
	Spielplatz	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Bäume zu pflanzen

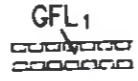
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Bäume zu erhalten

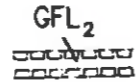
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



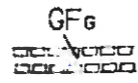
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Teilgebiete 1, 2 und 3

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des E-Werkes Reinbek-Wentorf

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



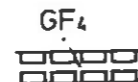
Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechten zugunsten der Gemeinde

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorger

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Nutzer der anliegenden TGGa

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftstiefgaragen und Gemeinschaftscarports

§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

TGGa

Gemeinschaftstiefgarage

§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB

St

Stellplätze

GSt

Gemeinschaftsstellplatzanlage

z.B. ①

Nummer eines Teilgebietes

A

Abfallsammelbehälter



Nutzungsbestimmung: Stellplatz mit Gemeinschaftscarport



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

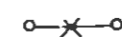
Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlagen



vorhandene Flurstücksgrenze



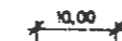
fortfallende Flurstücksgrenze

51/2

Flurstücksbezeichnung



Durchgang



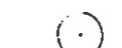
Bemessung in m



Schnitt des Straßenprofils



Böschung



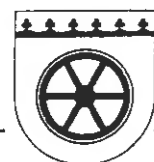
Baum vorhanden

Nachrichtliche Übernahmen

§ 5 Abs. 4,
§ 9 Abs. 6 BauGB
und § 5 DSchG



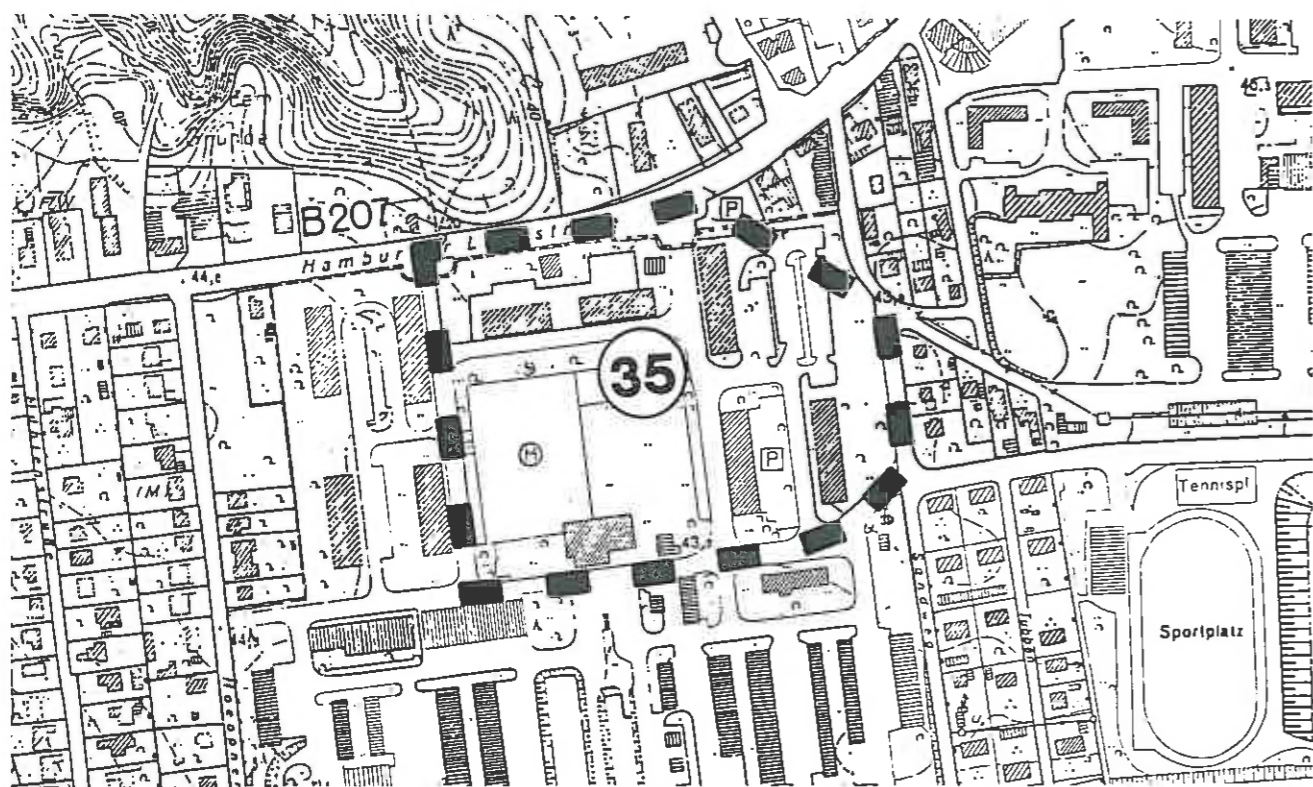
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

BEBAUUNGSPLAN 35

HAMBURGER LANDSTRASSE / SANDWEG / SACHSENRING /
AN DER WACHE



TEXTTEIL

TEXTTEIL

GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 35
HAMBURGER LANDSTRASSE / SANDWEG / SACHSENRING / AN DER WACHE



INHALT

	Seite
1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
2.1 VORBEMERKUNG	4
2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
2.3 ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE	4
2.4 UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN	5
2.5 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS	5
2.6 HÖHENLAGEN DER BAULICHEN ANLAGEN	5
2.7 HÖHENBEZUGSPUNKT	5
2.8 BAUWEISE	5
2.9 ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	5
2.10 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	6
2.11 FLÄCHEN FÜR SONSTIGE BEPFLANZUNG	6
2.12 IMMISSIONSSCHUTZ	6
3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 4 UND 5	7
3.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM TEILGEBIET 12	8
3.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 10 UND 11	9
3.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 6 BIS 9	11
3.5 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 1 BIS 3	12
3.6 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 13 UND 14	13



1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 35 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 (GVObI Schl.-H. S. 321),

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 VORBEMERKUNG

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 sind in die Teilgebiete 1 - 14 aufgeteilt.

2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 2 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 3, § 4 u. § 6 BauNVO)

In den Mischgebieten (Teilgebiete 1, 2 und 3) sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten 1. S. d. § 4 a, Abs. 3, Nr. 2 sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten

unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

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

unzulässig.

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, Tiefgaragen 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 7 u. 8 sind auf den Flächen für Stellplätze auch Gemeinschaftscarports zulässig.

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fertigdecke, zu versehen.

2.6 HÖHENLAGEN DER BAULICHEN ANLAGEN

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

Die OKFF EG der Wohngebäude darf maximal 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

2.7 HÖHENBEZUGSPUNKT

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Höhenbezugspunkt für Trauf- und Firsthöhen 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 BAUWEISE

(§ 22 BauNVO)

Im Teilgebiet 9 sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

2.9 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 m² 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.



2.10 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauG8)

Die in der Planzeichnung festgelegte Lage der anzupflanzenden Bäume 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 m² vorzusehen und zu begrünen.

2.11 FLÄCHEN FÜR SONSTIGE BEPFLANZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauG8)

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

2.12 IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Schallschutzvorkehrungen werden zur Sicherstellung 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
vorhandenes Einzelgebäude an der nördlichen Bebauungsplan-Grenze (Teilgebiet 1)		
• nördliche Front	V	X
• westliche und östliche Front	V	X
• straßenabgewandte Front	IV	X
vorhandene erste Baureihe an der Hamburger Landstraße (Teilgebiete 2 und 3)		
• nördliche Fronten	IV	X
• östliche und westliche Fronten	III	-
geplante erste Baureihe an der Südumgehung (Teilgebiete 10 und 11)		
• nordöstliche Front	IV	X
• übrige Nordostfronten	III	-
• nordwestl. + südöstl. Front	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 ¹	
		Wohnräume DB(A)	Büroräume ² 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 leisten 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 m²

S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

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 4 UND 5 (STADTVILLEN)

3.1.1 AUSSENWÄNDE

Außenwände sind mit geputzten oder geschlammten Oberflächen oder mit Holzschalung oder -platten auszuführen. Holzoberflächen sind deckend oder lasierend zu streichen. Untergeordnete Flächenanteile sind in Sichtmauerwerk zulässig.

Farbig behandelte Oberflächen sind in weiß oder hellgrau zu gestalten.

3.1.2 DÄCHER

Dächer sind als Walmdach oder Satteldach mit 15° - 25° Dachneigung und einer Dachdeckung aus hell- bis mittelgrauen, nichtglänzenden 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.

Brüstungen an Staffelgeschossen müssen als filigranwirkende Konstruktion aus Holz, Metall oder Glas gestaltet werden.

In Staffelgeschossen sind Mauerwerk, Naturstein und Sichtbeton unzulässig.

3.1.5 TIEFGARAGEN

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist entweder einzugrünen, oder aber in Materialwahl und Farbgebung an die Gestaltung der Wohngebäude anzugleichen.

3.1.6 EINFRIEDUNGEN

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 m² je Stätte der Leistung zulässig.

3.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM TEILGEBIET 12 (STADTVILLEN)

3.2.1 AUSSENWÄNDE

Außenwände sind mit geputzten oder geschlammten Oberflächen auszuführen. Untergeordnete Flächenanteile sind in Sichtmauerwerk oder mit Holzschalung zulässig.



3.2.2 DÄCHER

Dächer sind als Bogendächer und mit einer Dachdeckung aus hell- bis mittelgrauen, nichtglänzenden Metallplatten auszuführen.

3.2.3 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.

Brüstungen an Staffelgeschossen müssen als filigranwirkende Konstruktion aus Holz, Metall oder Glas gestaltet werden.

In Staffelgeschossen sind Mauerwerk, Naturstein und Sichtbeton unzulässig.

3.2.5 TIEFGARAGEN

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist entweder einzugrünen, oder aber in Materialwahl und Farbgebung an die Gestaltung der Wohngebäude anzugleichen.

3.2.6 EINFRIEDUNGEN

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.

3.2.7 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.

3.2.8 MÜLLBEHÄLTER / -STANDORTE

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

3.2.9 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,3 m² je Stätte der Leistung zulässig.



3.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 10 UND 11 (MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSBAU)

3.3.1 AUSSENWÄNDE

Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk oder in Putz oder einer Kombination beider Materialien auszuführen.

3.3.2 DÄCHER

Dächer sind als Walm- oder Satteldächer mit maximal 25° Dachneigung auszuführen.

Zur Eindeckung der Dächer dürfen nur Tonziegel oder Betondachsteine in roten Farbtönen verwendet werden.

3.3.3 STAFFELGESCHOSSE

Staffelgeschosse sind an zwei Seiten mindestens 1,00 m von der Fassade zurückzusetzen.

In Staffelgeschossen sind an Traufseiten Dachüberstände von mindestens 0,20 m auszuführen.

Brüstungen an Staffelgeschossen müssen als filigranwirkende Konstruktion aus Holz, Metall oder Glas gestaltet werden.

In Staffelgeschossen sind Mauerwerk, Naturstein und Sichtbeton unzulässig.

3.3.4 GEBÄUDEGLIEDERUNG

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

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

3.3.5 STELLPLÄTZE UND CARPORTS

Gemeinschafts-Carports müssen mit einem grasbewachsenen Pultdach mit einem Subtrataufbau 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. Räsengittersteinen, wassergebundener Oberfläche, Natur- oder Betonsteinen) zu gestalten. Stellplatzanlagen sind mit Hecken zu umpflanzen.

3.3.6 EINFRIEDUNGEN

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.



3.3.7 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.

3.3.8 MÜLLBEHÄLTER /-STANDORTE

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

3.3.9 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,3 m² je Stätte der Leistung zulässig.

3.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 6 BIS 9 (REIHENHÄUSER)

3.4.1 AUSSENWÄNDE

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

3.4.2 DÄCHER

Dächer sind als Satteldächer mit 25° bis 45° Dachneigung oder als gegeneinander versetzte Pultdächer mit 20° bis 30° Dachneigung auszuführen. Bei Grasdächern sind geringe Dachneigungen von 10° bis 25° zulässig.

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

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

3.4.4 GEBÄUDEGLIEDERUNG

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

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

3.4.5 STELLPLÄTZE UND CARPORTS

Gemeinschafts-Carports müssen mit einem grasbewachsenen Pultdach mit einem Subtrataufbau 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 umpflanzen.

3.4.8 EINFRIEDUNGEN

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.

3.4.7 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.

3.4.8 MÜLLBEHÄLTER/ -STANDORTE

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

3.4.9 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,3 m² je Stätte der Leistung zulässig.

3.5 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 1 BIS 3 (DENKMALGESCHÜTZTER BEREICH)

3.5.1 ALLGEMEINES

Die Gebäude in diesen Teilbereichen stehen unter Denkmalschutz und sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes (gem § 9 Abs. 6 BauGB) nachrichtlich dargestellt. Veränderungen an den denkmalgeschützten Kulturdenkmälern und alle bauliche Maßnahmen - auch Tiefbaumaßnahmen und Freiflächengestaltungen - in deren Umgebungsschutzbereich bedürfen gemäß § 9 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

3.5.2 STELLPLÄTZE UND CARPORTS

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



3.5.3 EINFRIEDUNGEN

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.

3.5.4 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.

3.5.5 MÜLLBEHÄLTER/ -STANDORTE

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

3.6 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 13 UND 14 (GEMEINBEDARFSFLÄCHEN)

3.6.1 GEBÄUDEGLIEDERUNG

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

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

Gebäude mit mehr als 50 m² fenster- und türloser Fassadenfläche sind dauerhaft mit Fassadenbegrünung zu versehen.

3.6.2 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 umpflanzen.

3.6.3 EINFRIEDUNGEN

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.



3.6.4 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.

3.6.5 MÜLLBEHÄLTER/ -STANDORTE

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

Der Bebauungsplan Nr. 35, 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 21.12.1999

Bürgermeister

