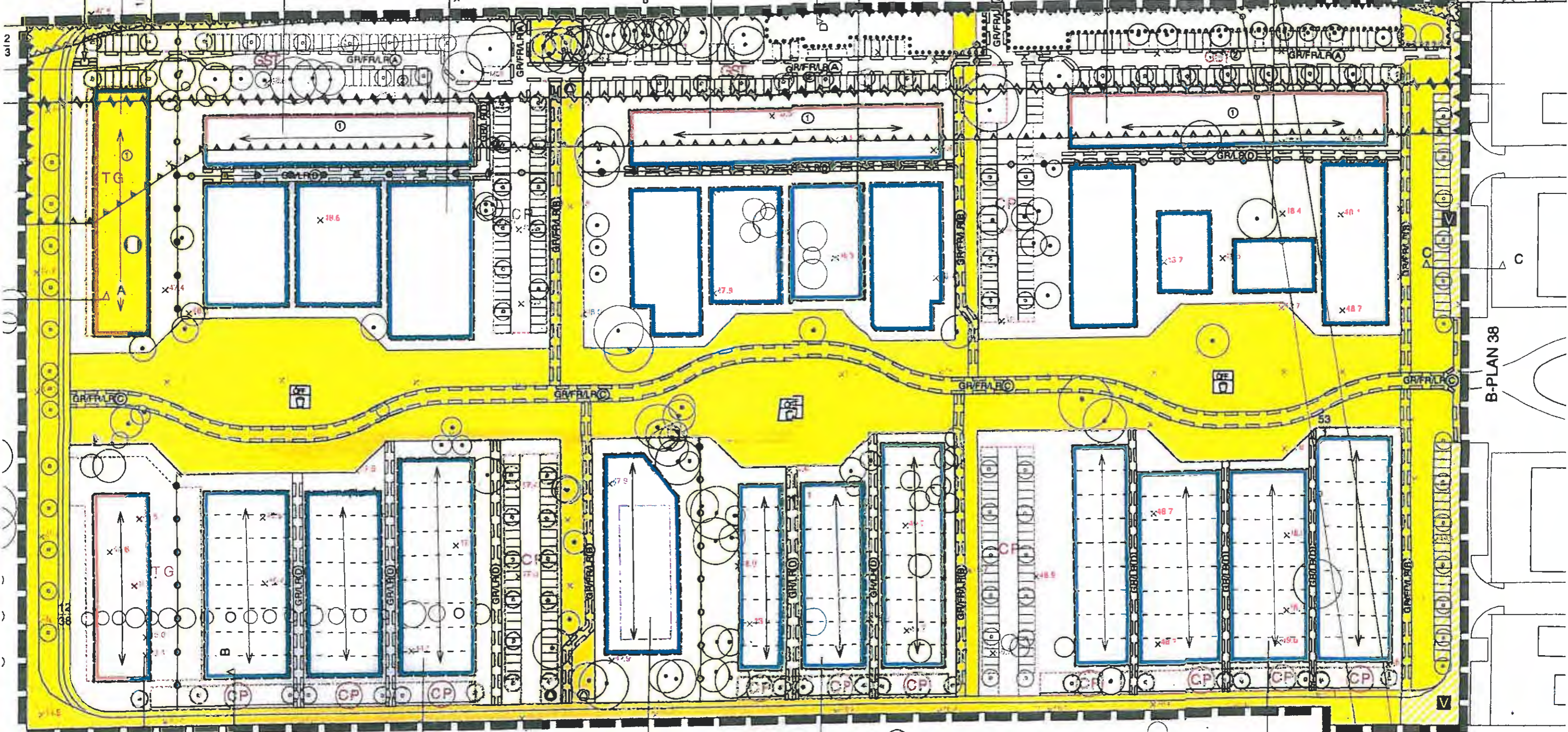


WA I Teilgebiet 1a IV GR 1.300 qm GF 4.000 qm TH 12,00 m FH 13,50 m	WA Teilgebiet 1b IV GR 1.300 qm GF 4.000 qm TH 12,00 m FH 13,50 m	WA Teilgebiet 1c III GR 1.600 qm GF 4.000 qm TH 9,00 m FH 10,50 m	WA Teilgebiet 3a IV GR 1.300 qm GF 4.000 qm TH 12,00 m FH 13,50 m	WA Teilgebiet 3b III GR 2.000 qm GF 5.500 qm TH 9,00 m FH 10,50 m	WA Teilgebiet 5a IV GR 1.300 qm GF 4.000 qm TH 12,00 m FH 13,50 m	WA Teilgebiet 5b III GR 2.000 qm GF 5.500 qm TH 9,00 m FH 10,50 m
--------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------



WA Teilgebiet 2a IV	WA Teilgebiet 2b III	WA Teilgebiet 4a III	WA Teilgebiet 4b III	WA Teilgebiet 6 III
--------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------

Berliner Landstraße B 207 OD km 21,191

B-PLAN 38

B-PLAN 39

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16-21 BauNVO)

GR Grundflächen als Höchstgrenze
GF Geschossfläche als Höchstgrenze
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH Traufhöhe als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 u. 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise
 Reihenhäuser
 Baulinie
 Baugrenze
 Firstrichtung

Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 und § 9 (6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 und § 9 (6) BauGB)

Grünflächen
 öffentlicher Spielplatz

Landschaftsschutz

(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 9 (6) BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und anderen Bepflanzungen
 Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Anpflanzungen z. B. Bäume
 Erhaltung z. B. Bäume

Sonstige Planzeichen

(§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzungen für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Geregen und Gemeinschaftsanlagen
TG Tiefgeroge
GSt Gemeinschaftsstellplätze
CP Carports oder Stellplätze zulässig
 Zwingende Festsetzung Carports
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr 21 und § 9 (6) BauGB)

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

GR Gerechts
LR Leitungsrechte
FR Fahrrechte
A Gehrecht zug. Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht zug. Anlieger, Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zug. Ver- u. Entsorger
B Gehrecht zug. Anlieger und Allgemeinheit, Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zug. Ver- u. Entsorger
C Gehrecht zug. Allgemeinheit, Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zug. Ver- u. Entsorger
D Gehrecht zug. Anlieger, Geh- u. Leitungsrecht zug. Ver- u. Entsorger
E Gehrecht zug. Allgemeinheit
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. hier: passiver Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 und § 9 (6) BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. hier: Sichtdreiecke (§ 9 (1) Nr. 10 und § 9 (6) BauGB)

LÄRMPEGELBEREICHE

① Lärmpegelbereich III
 ② Lärmpegelbereich IV

Flächen für Versorgungsanlagen

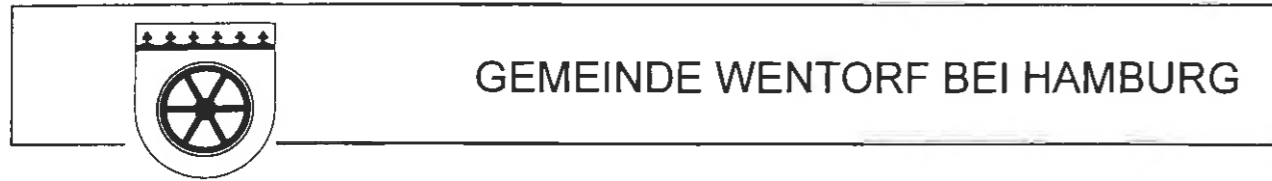
(§ 6 Abs. 2 Nr. 4 und Abs 4 und § 9 Abs 1. Nr 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
 Abfall; hier: Recyclingstandorte
 Fernwärme; hier: Heizkraftwerk

Darstellungen ohne Normcharakter

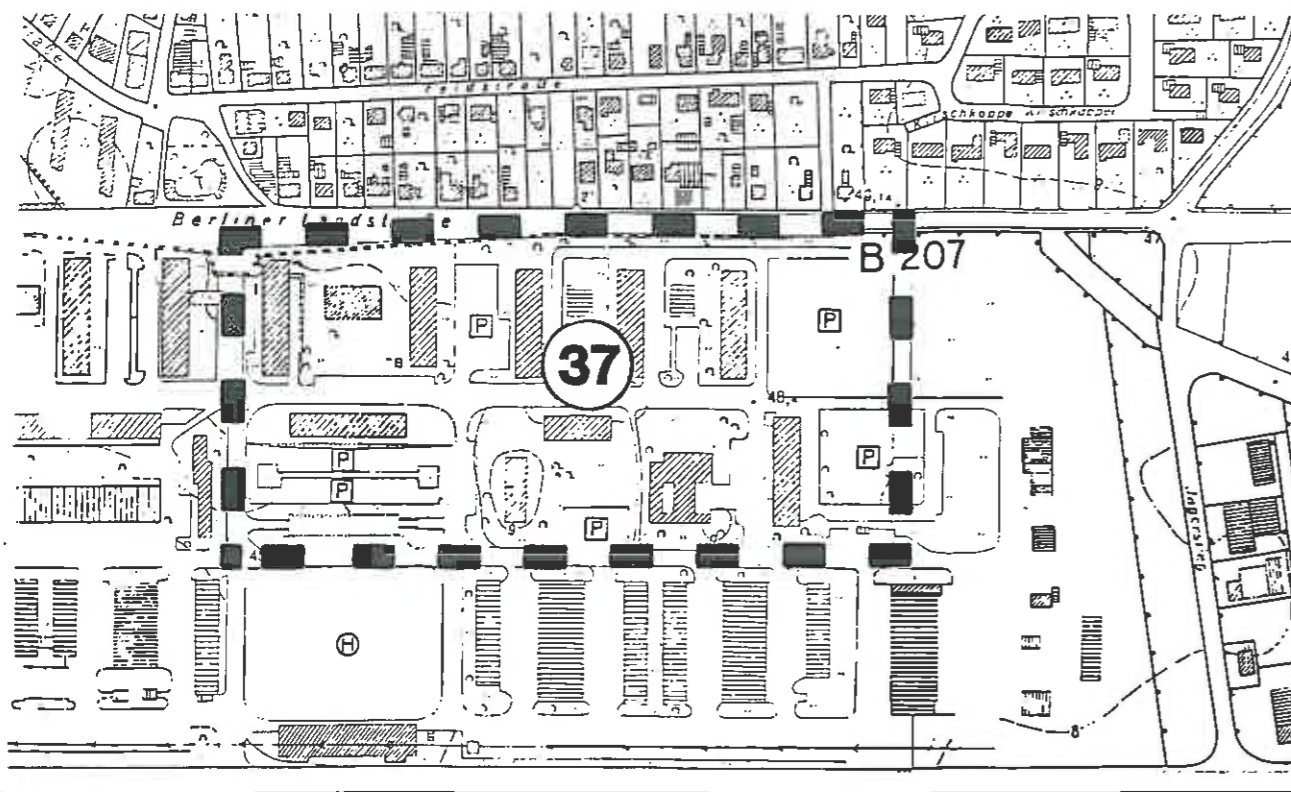
Parzellierungsvorschlag
 Stellplatzteilung
 Vorhandene Geländehöhen
2c Teilgebiets der WA
A Straßenschnitts

Vorhandener Baumkronendurchmesser
 Katastergrenzen
30
20 Bestandsgebäude
 nachrichtliche Übernahme der Planung
 Müllsammelstelle



BEBAUUNGSPLAN Nr.37

BERLINER LANDSTRASSE / AM ALTEN EXERZIERPLATZ /
 STÖCKENHOOP / ZWISCHEN DEN TOREN



TEXTTEIL

INHALT

1. Gesetzliche Grundlagen.....	4
2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
2.1 Vorbemerkungen.....	4
2.2 Art der Baulichen Nutzung.....	4
2.3 Maß der Baulichen Nutzung.....	5
2.4 Bauweise.....	5
2.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen.....	5
2.6 Nebenanlagen.....	5
2.7 Flächen für Versorgungseinrichtungen.....	5
2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur ..	5
2.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	6
2.10 Immissionsschutz.....	6
2.11 Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	7
2.12 Flächen mit Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	7
2.13 Höhenlage der Gebäude.....	8
2.14 Höhenbezugspunkt.....	8
3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
3.1 Äußere Gestaltung der Teilgebiete 1a, 1b, 2a, 3a und 5a (4-gesch. Wohnungsgeb.)....	9
3.2 Äußere Gestaltung der Teilgebiete 1c, 3b und 5b (3-gesch. Wohnungsbau).....	10
3.3 Äußere Gestaltung der Teilgebiete 2b, 4b und 6 (Reihenhäuser).....	11
3.4 Äußere Gestaltung des Teilgebiete 4a (ehem. Geb. 69).....	12



1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes 37 gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung,
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H vom 11. Juli 1994 GVOBL Schl. H. S. 321) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG - (vom 16. Juni 1993 GVOBL Schl. H. S. S. 215) in der zuletzt geänderten Fassung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 VORBEMERKUNG

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 sind in die Teilgebiete 1a bis 6 aufgeteilt.

2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.2.1 Unzulässigkeit von Ausnahmen in den Teilgebieten 1a und 2a (§ 2 (5) BauGB und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2.2.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen in den Teilgebieten 1b und 1c, sowie 2b bis 6 (§ 2 (5) BauGB und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.



2.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.3.1 Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 2 (5) BauGB und § 19 (4) und § 21a (3) BauNVO)

- Die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Grundflächen unberücksichtigt.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

2.4 BAUWEISE

(§ 2 (5) BauGB und § 22 BauNVO)

- In den Baugebieten mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände auch Baukörper über 50m Länge zulässig.
- Auf den Flächen mit der Festsetzung RH dürfen nur Reihenhäuser errichtet werden.

2.5 STELLPLÄTZE , CARPORTS, GARAGEN UND TIEFGARAGEN

(§ 2 (5) BauGB und § 12 (6) BauNVO)

- Stellplätze und Carports sind ausschließlich auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig bzw. zwingend festgesetzt.
- Carports dürfen nur als Gemeinschaftscarportanlagen errichtet werden.
- Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Tiefgaragen sind mit einer Mindestüberdeckung durch Erdreich von 80 cm zu errichten (siehe auch 2.11 "Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).
- Garagen sind im Planungsgebiet unzulässig.

2.6 NEBENANLAGEN

(§ 2 (5) BauGB und § 14 BauNVO)

- Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ist in den Wohngebieten zulässig.
- Ausnahmen von der allgemeinen Zulässigkeit von Nebenanlagen sind unter 2.12 geregelt.

2.7 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

(§ 2 (5) BauGB und § 9(1) Nr. 12 BauGB)

- In der festgesetzten Fläche des Teilgebietes 1a ist die Errichtung eines Heizkraftwerkes zulässig.

2.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 2 (5) BauGB und § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Stellplatzanlagen und Parkplatzflächen, sowie die Fußwege in den allgemeinen Wohngebieten und Grünflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Oberflächenausbildung herzustellen.



2.9 FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 2 (5) BauGB und § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh- und Leitungsrechte können in der Lage an die Objektplanung angepaßt werden.

2.10 IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 2 (5) BauGB und § 9 (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 Lüftung für Schlafräume
Fronten im nördlichen Bereich Teilgeb. 1a	IV	x
nördl. Fronten Teilgeb. 1b, 3a, 5a	III	-
östliche und westliche Seitenfronten Teilgebiete 1b, 3a, 5a und im südlichen Bereich des Teilgeb. 1a innerhalb der festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Lärmschutz	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 Außenbautelle 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 leistet werden keine Anforderungen gestellt.



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

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

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2

S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2

- 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.

2.11 FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 2 (5) BauGB und § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- Die in der Planzeichnung festgesetzte Lage der anzupflanzenden Bäume kann an die Objektplanung angepaßt werden. Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten.
- Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind in den Randbereichen - mit Ausnahme der notwendigen Zu- und Abfahrten - mit mindestens 1,20 m hohen geschnittenen Hecken oder freiwachsenden Sträuchern abzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf Stellplatzanlagen mit Ausnahme der Teilgebiete 1a und 1b ist mindestens nach vier Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.
- Auf den Stellplätzen der Teilgebiete 1a und 1b ist nach mindestens fünf Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.
- Für jeden neu zu pflanzenden Baum in den Stellplatzanlagen ist bei Senkrechtstellung eine Vegetationsfläche von mindestens 10 qm vorzusehen, wobei die Breite der Vegetationsfläche mindestens 2,5 m betragen soll. Bei Längsaufstellung ist eine Mindestvegetationsfläche von 8 qm pro Baum vorzusehen. Die Vegetationsflächen unter den Bäumen in Verkehrsflächen sind gegen das Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.
- Freiflächen auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Verkehrsflächen gärtnerisch zu gestalten und intensiv zu begrünen. Die Mindestüberdeckung von Tiefgaragen muß 80 cm betragen.

2.12 FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- Innerhalb des Wurzelbereiches der "zu erhaltenden Bäume" (Kronenbereich zuzüglich 1,50 m) und der "zu erhaltenden Bäume und Sträucher" (Kronenbereich) ist das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Nebenanlagen - mit Ausnahme der in der Planzeichnung eingetragenen Stellplatzanlagen - sind im Wurzelbereich nicht zulässig. Bei "zu erhaltenden Bäumen" innerhalb zukünftig befestigter Flächen ist eine mindestens



12 qm große Baumscheibe als offene Vegetationsfläche zu berücksichtigen.

- Die Entnahme von Gehölzen aus den "zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern" ist nur im Rahmen der fachgerechten Pflege zulässig, das Einbringen von nicht heimischen Gehölzen ist nicht zulässig. Die fachgerechte Pflege der zu erhaltenden Gehölze ist zu gewährleisten. Die Fristen des § 24 (4) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind zu berücksichtigen.
- Beim Abgang der mit Erhaltungs- oder Anpflanzungsgebot belegten Bäume oder Sträucher sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen. Davon ausgenommen sind die vorhandenen Pappeln im Teilgebiet 2. Bei Abgang dieser Bäume sind der Umgebung entsprechend einheimische Gehölze nachzupflanzen.

2.13 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

(§ 9 (2) BauGB)

- Die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses wird für die Teilgebiete 1a bis 3b und 4b bis 6 auf maximal 0,30 m über den definierten Höhenbezugspunkten festgelegt.
- Die zulässige Höhe OKFF (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses darf in dem Teilgebiet 1a bei Erhalt oder Neubau des Blockheizkraftwerkes bis maximal 1,25 m überschritten werden.
Bei Errichtung mehrerer Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche gilt diese Festsetzung nur für das Gebäude in dem das Blockheizkraftwerk angeordnet ist.
- Die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses wird für das Teilgebiet 4a auf maximal 1,25 m über den definierten Höhenbezugspunkten festgelegt.

2.14 HÖHENBEZUGSPUNKT

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

- Der Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des gewachsenen Bodens des jeweiligen Baugrundstücks. Die jeweiligen Geländehöhen sind aus dem im Rahmen der Ausführungsplanung erstellten Deckenhöhenpläne des Ing.-Büros Masuch + Olbrisch zu entnehmen.



3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 1a, 1b, 2a, 3a UND 5a (viergeschossiger Wohnungsbau)

3.1.1 Baukörpergestaltung

- Die Gestaltung der Baukörper und die Materialwahl soll mit den angrenzenden Teilgebieten 1c, 3b bzw. 5b abgestimmt werden.
- Die Außenwände sind in rotem / rot-orangem Verblendmauerwerk, auch in Kombination mit Holz oder Putz (max. 40%) oder in Putz, auch in Kombination mit rotem / rot-orangem Verblendmauerwerk oder Holz (max. 40%) auszuführen.
- Die Außenwände des vierten Geschosses sind in Material und Farbe von dem Hauptbaukörper abzusetzen.

3.1.2 Dachform / Dachneigung

- Es sind nur Sattel- oder Pultdächer zulässig.
- Die Dachneigung darf maximal 40° betragen.

3.1.3 Dachgestaltung

- Die Gestaltung der Dächer soll mit den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten 1c, 3b bzw. 5b abgestimmt werden.
- Als Dacheindeckung sind nur Metall, rote Dachsteine oder begrünte Dächer zulässig.
- Die Anbringung von Photovoltaik-Anlagen sowie von solaren Brauchwasseranlagen ist zulässig.
- Die Anordnung von Dachgauben muß sich auf die Fassadengliederung beziehen und darf innerhalb eines Gebäudes in der Höhe und Höhenlage nicht verspringen. Dachgauben müssen einen seitlichen Abstand zu der Dachkante und zu weiteren Gauben von mindestens 1,00 m einhalten.

3.1.4 Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

- Die Dächer Nebenanlagen sind als Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° oder als Flachdächer auszubilden.
- Die Dächer der Nebenanlagen sind mit roten Dachsteinen oder Metall einzudecken, Flachdächer sind zu begrünen.
- Zulässige Materialien für die Stellplatzanlagen sind Schotterrasen, Betonstein- oder Natursteinpflaster mit hohem Fugenanteil und wassergebundene Decken.

3.1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

- Alle nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beanspruchten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

3.1.6 Einfriedungen

- Als Abgrenzung der jeweiligen Baugrundstücke zum öffentlichen Raum hin sind nur Hecken oder eine Kombination von Regenversickerungsmulden mit Gehölzpflanzungen zulässig.
Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen errichtet werden, wenn diese zum öffentlichen Raum hin heckenartig eingegrünt werden.

3.1.7 Müllbehälter / Müllstandorte

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

3.1.8 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,3 qm zulässig.



3.2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 1c, 3b UND 5b (dreigeschossiger Wohnungsbau)

3.2.1 Baukörpergestaltung

- Die Gestaltung der Baukörper und die Materialwahl soll mit den angrenzenden Teilgebieten 1b, 3a bzw. 5a abgestimmt werden.
- Die Außenwände sind in rotem / rot-orangem Verblendmauerwerk, auch in Kombination mit Holz oder Putz (max. 40%) oder in Putz, auch in Kombination mit rotem / rot-orangem Verblendmauerwerk oder Holz (max. 40%) auszuführen.
- Die Außenwände des dritten Geschosses sind in Material und Farbe von dem Hauptbaukörper abzusetzen.

3.2.2 Dachform / Dachneigung

- Es sind nur Sattel- oder Pultdächer zulässig.
- Die Dachneigung darf maximal 40° betragen.

3.2.3 Dachgestaltung

- Die Gestaltung der Dächer soll mit den angrenzenden Teilgebieten 1b, 3a bzw. 5a abgestimmt werden.
- Als Dacheindeckung sind nur Metall, rote Dachsteine oder begrünte Dächer zulässig.
- Die Anbringung von Photovoltaik-Anlagen sowie von solaren Brauchwasseranlagen ist zulässig.
- Die Anordnung von Dachgauben muß sich auf die Fassadengliederung beziehen und darf innerhalb eines Gebäudes in der Höhe und Höhenlage nicht verspringen. Dachgauben müssen einen seitlichen Abstand zu der Dachkante und zu weiteren Gauben von mindestens 1,00 m einhalten.

3.2.4 Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

- Die Dächer der Nebenanlagen sind als Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° oder als Flachdächer auszubilden.
- Die Dächer der Nebenanlagen sind mit roten Dachsteinen oder Metall einzudecken, Flachdächer sind zu begrünen.
- Zulässige Materialien für die Stellplatzanlagen sind Schotterrasen, Betonstein- oder Natursteinpflaster mit hohem Fugenanteil und wassergebundene Decken.

3.2.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

- Alle nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beanspruchten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

3.2.6 Einfriedungen

- Als Abgrenzung der jeweiligen Baugrundstücke zum öffentlichen Raum hin sind nur Hecken oder eine Kombination von Regenversickerungsmulden mit Gehölzpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen errichtet werden, wenn diese zum öffentlichen Raum hin heckenartig eingegrünt werden.

3.2.7 Müllbehälter / Müllstandorte

- Die Standorte der Müllbehälter sind mit lebenden Hecken einzugrünen oder einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. 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 qm zulässig.



3.3 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 2b, 4b UND 6 (Reihenhäuser)

3.3.1 Baukörpergestaltung

- Die Gestaltung der Baukörper und die Materialwahl ist innerhalb eines Wohngebietes aufeinander abzustimmen.
- Die Außenwände sind in rotem / rot-orangem Verblendmauerwerk, auch in Kombination mit Holz oder Putz (max. 40%) oder in Putz, auch in Kombination mit rotem / rot-orangem Verblendmauerwerk oder Holz (max. 40%) auszuführen.
- Die Außenwände des dritten Geschosses sind in Material und Farbe von dem Hauptbaukörper abzusetzen.

3.3.2 Dachform / Dachneigung

- Es sind nur Sattel- oder Pultdächer zulässig.
- Die Dachneigung darf maximal 40° betragen.

3.3.3 Dachgestaltung

- Die Gestaltung der Dächer ist innerhalb eines Teilgebietes aufeinander abzustimmen.
- Als Dacheindeckung sind nur Metall, rote Dachsteine oder begrünte Dächer zulässig.
- Die Anbringung von Photovoltaik-Anlagen sowie von solaren Brauchwasseranlagen ist zulässig.
- Die Anordnung von Dachgauben muß sich auf die Fassadengliederung beziehen und darf innerhalb eines Gebäudes in der Höhe und Höhenlage nicht verspringen. Dachgauben müssen einen seitlichen Abstand zu der Dachkante und zu weiteren Gauben von mindestens 1,00 m einhalten.
- Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Breite 1/2 der anteiligen Reihenhausbreite nicht überschreitet.

3.3.4 Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

- Die Dächer der Nebenanlagen sind als Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° oder als Flachdächer auszubilden.
- Die Dächer der Nebenanlagen sind mit roten Dachsteinen oder Metall einzudecken, Flachdächer sind zu begrünen.
- Zulässige Materialien für die Stellplatzanlagen sind Schotterrasen, Betonstein- oder Natursteinpflaster mit hohem Fugenanteil und wassergebundene Decken.

3.3.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

- Alle nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beanspruchten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

3.3.6 Einfriedungen

- Als Abgrenzung der jeweiligen Baugrundstücke zum öffentlichen Raum hin sind nur Hecken oder eine Kombination von Regenversickerungsmulden mit Gehölzpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen errichtet werden, wenn diese zum öffentlichen Raum hin heckenartig eingegrünt werden.

3.3.7 Müllbehälter / Müllstandorte

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

3.3.8 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,3 qm zulässig.



- 3.4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM TEILGEBIET 4a**
(ehemaliges Gebäude 69)
- 3.4.1 Baukörpergestaltung**
- Die Außenwände sind in hellgelbem oder rot-orangen Verblendmauerwerk oder Putz oder Holzwerkstoffen oder einer Kombination dieser Materialien auszuführen.
- 3.4.2 Dachform / Dachneigung**
- Es sind nur Sattel- oder Pult- oder Flachdächer zulässig.
 - Die Dachneigung darf maximal 40° betragen.
- 3.4.3 Dachgestaltung**
- Als Dacheindeckung sind nur Metall, rote Dachsteine oder begrünte Dächer zulässig.
 - Die Anbringung von Photovoltaik-Anlagen sowie von solaren Brauchwasseranlagen ist zulässig.
- 3.4.4 Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
- Die Dächer der Nebenanlagen sind als Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° oder als Flachdächer auszubilden.
 - Die Dächer der Nebenanlagen sind mit roten Dachsteinen oder Metall einzudecken, Flachdächer sind zu begrünen.
 - Zulässige Materialien für die Stellplatzanlagen sind Schotterrasen, Betonstein- oder Natursteinpflaster mit hohem Fugenanteil und wassergebundene Decken.
- 3.4.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**
- Alle nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beanspruchten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
- 3.4.6 Einfriedungen**
- Als Abgrenzung der jeweiligen Baugrundstücke zum öffentlichen Raum hin sind nur Hecken oder eine Kombination von Regenversickerungsmulden mit Gehölzpflanzungen zulässig.
Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen errichtet werden, wenn diese zum öffentlichen Raum hin heckenartig eingegrünt werden.
- 3.4.7 Müllbehälter / Müllstandorte**
- Die Standorte der Müllbehälter sind mit lebenden Hecken einzugrünen oder einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Für Einhausungen sind Holz oder gleiche Außenwandmaterialien der Hauptgebäude zu verwenden.
- 3.4.8 Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,3 qm zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.06.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Wentorf bei Hamburg, den 28. JAN. 2000


Bürgermeister

