

Teilgebiet 12a

WA
GR GF
3900 qm 12600 qm
siehe Einschriebe
a

Teilgebiet 12b

WA
GR GF
700 qm 1900 qm
siehe Einschriebe
a

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Es gilt die BauNVO vom 23.1.1990
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990

1. Art der beulichen Nutzung

§§ 11 BauNVO
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 11 Nr 1 BauNVO § 15 BauNVO

GR 100 qm Gruhfläche als Höchstgrenze

GF 100 qm Geschosfläche als Höchstgrenze

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III + St Zahl der Vollgeschosse + Stiefl als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse zwingend

III + St Zahl der Vollgeschosse + Stiefl zwingend

TH / FH / 10,00m Traufhöhe / Firsthöhe als Höchstmaß z.B. TH / FH 10,00m über Gehweg

3. Bauweise, Baulinien, Begrenzen

§§ 11 Nr 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO


 abweichende Bauweise


 Bautlinie


 Baugrenze


4. Verkehrsflächen


§ 9 (1) Nr 11 und 6 BauNVO

 Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung


 Straßenbegrenzungslinie


 Fußgängerbereich


 Teilgaragen- und ausfahrten


5. Grünflächen

§ 9 (1) Nr 25 a - b und § 9 (6) BauNVO

 off Grünflächen


 priv Grünfläche


 Pflanzgebot für Bäume


 Bindung für die Erhaltung von Bäumen


6. Sonstige Planzeichen

§§ 11 Nr 21 und 6 BauNVO

 GFL x Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte

 GF zugunsten Teilgebiet 11


 GFL zugunsten Teilgebiet 10 u. 11


 Umgrenzung von Flächen für Neben-anlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr 4 u 22 BauNVO)


GS1 Gemeinschaftsstellplätze (z.GTG1-zugunsten Teilgebiet 1)

GS2 Gemeinschaftsstellplätze (Gemeinschaftscarpools zulässig)

TGa Teilgaragen-Stellplätze

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) u § 16 (5) BauNVO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauNVO)


 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passiver Lärmschutz (siehe Text 2 21) (§ 9 (1) Nr 24 und § 9 (6) BauNVO)

1 Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75


2 Lärmpegelbereich IV nach DIN 4106 maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70


3 Lärmpegelbereich III nach DIN 4106 maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65

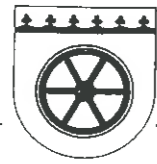
LS1 / LS2 Lärmschutzbereich 1 bzw 2 hier: aktiver Lärmschutz (siehe Text 2 21)

 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr 10 BauNVO)

Darstellung ohne Normcharakter

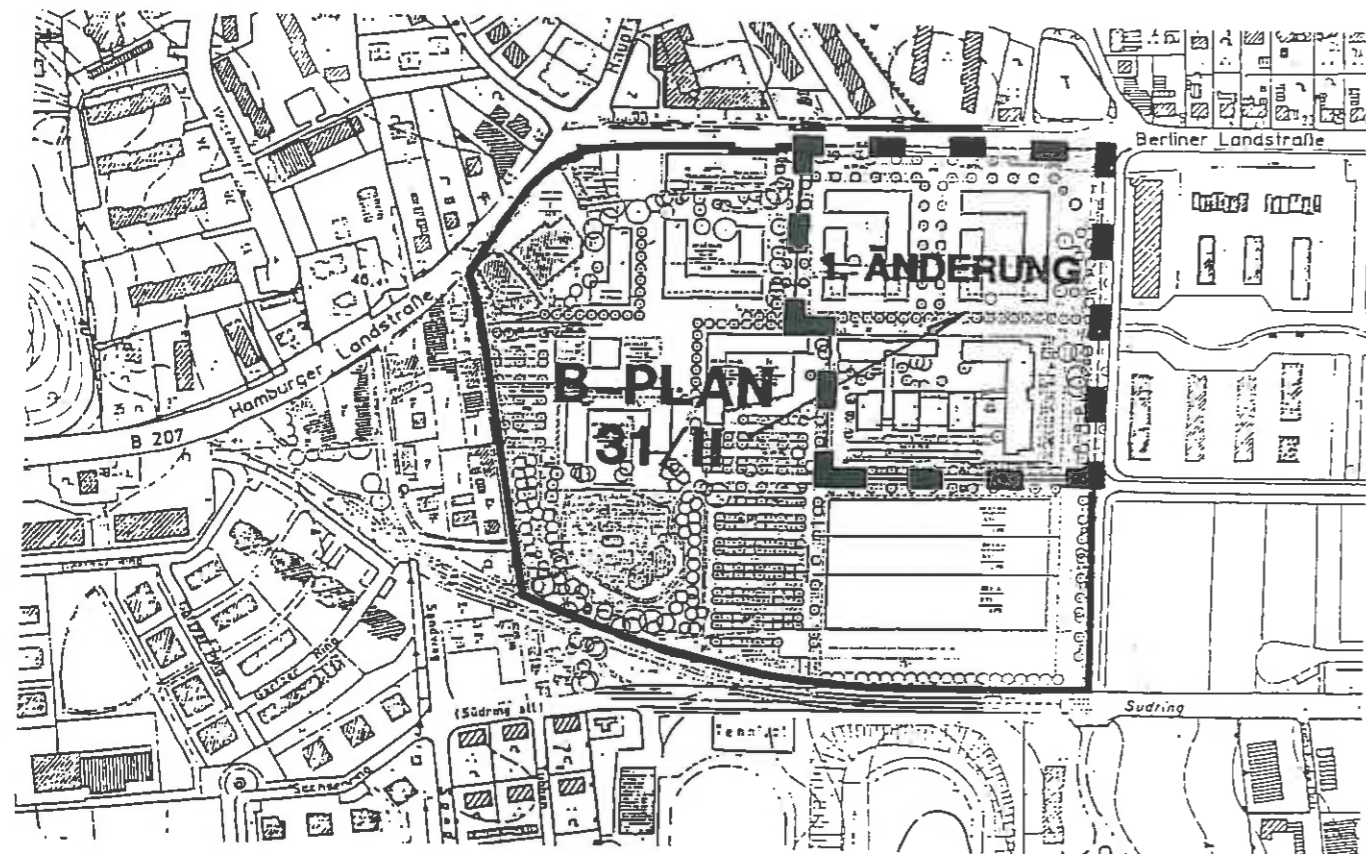
 Vormandener Baumkronendurchmesser

 vorhandene bauliche Anlagen



1. Änderung BEBAUUNGSPLAN Nr. 31/II

BERLINER LANDSTRASSE / ZWISCHEN DEN TOREN / AM
KASINOPARK (NORD) / ECHARDUSSTIEG



INHALT

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 2.1 VORBEMERKUNG
 - 2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM WA
 - 2.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, TEILGEBIETE 10 - 12
 - 2.4 ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE
 - 2.5 UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN
 - 2.6 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS IM WA
 - 2.7 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
 - 2.8 HÖHENBEZUGSPUNKT
 - 2.9 BAUWEISE
 - 2.10 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 - 2.11 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 - 2.12 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 - 2.13 FLÄCHEN FÜR SONSTIGE BEPFLANZUNG
 - 2.14 FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
 - 2.15 IMMISIONSSCHUTZ
3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 3.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN
TEILGEBIETEN 10 - 12 (WA)



1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung und Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/II gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 1B. Dezember 1990 (BGBl. I S. 5B),
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVObI. S-H S. 47)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 VORBEMERKUNG

Die Bauflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 31/II sind in die Teilgebiete 10 - 12 aufgeteilt.

2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM WA (TEILGEBIETE 10 - 12)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 und 5 BauNVO, § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (Teilgebiete 10 - 12) sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

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

unzulässig.

2.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (TEILGEBIETE 10 - 12)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

In den Teilgebieten 10 -12 ist das Maß der baulichen Nutzung festgelegt durch die Festsetzung:

- der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen,
- der Größe der Geschoßfläche der baulichen Anlagen,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Trauf- und Firsthöhe.

Die Traufhöhe beschreibt dabei die Höhe der aufgehenden Wand vor den Vollgeschossen, bei einer Ausweisung von 3 Vollgeschossen und einer Staffel einschließlich einer massiven Brüstung vor dem Staffageschoß.

An den Fassaden zum öffentlichen Fußgängerbereich (Baulinien) und zur Berliner Landstraße hin ist die Traufhöhe zwingend festgesetzt.



2.4 ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO, § 21a Abs. 3 BauNVO)

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

2.5 UNTERGEDRNETE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

In den Teilgebieten 10 - 12 sind in den am öffentlichen Fußgängerbereich gelegenen Bereichen auch zwischen den Baufeldern keine untergeordneten Nebenanlagen zulässig.

In den Teilgebieten 10 - 12 sind auch in den an der Schulwegachse (Zwischen den Toren) gelegenen Bereichen keine untergeordneten Nebenanlagen zulässig.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

Die Standorte für die Müllbehälter sind in den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete geregelt.

2.6 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS IM WA (TEILGEBIETE 10 - 12)

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

Stellplätze, Tiefgaragen und Gemeinschaftscarports sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Einzelcarports und Garagen sind unzulässig.

Die privaten Stellplätze sind wie folgt unterzubringen:

- für die Teilgebiete 10 und 11 in der ausgewiesenen Gemeinschaftsanlage an der Berliner Landstraße und in der ausgewiesenen Gemeinschaftsanlage zwischen den Teilgebieten. Im letzteren, mit GSt.(CP) gekennzeichneten Bereich sind Gemeinschaftscarports zugelassen. Darüber hinausgehender Stellplatzbedarf ist in Tiefgaragen - auch außerhalb der Baufelder - mit Zufahrt vom Echardusstieg oder den Gemeinschaftsanlagen unterzubringen.
- für das Teilgebiet 12 in den ausgewiesenen Gemeinschaftsanlagen an der Straße Am Kasinopark und im südwestlichen Grundstücksteil. Darüber hinausgehender Stellplatzbedarf ist in Tiefgaragen - auch außerhalb der Baufelder - im südlichen Grundstücksbereich unterzubringen.

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

2.7 HÖHENLAGEN DER BAULICHEN ANLAGEN

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

Die OKFF EG (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses) der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.



2.8 HÖHENBEZUGSPUNKT

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

Der Höhenbezugspunkt für Trauf- und Firsthöhen sowie die OKFF EG in den Teilgebieten 10 – 12 ist die Oberkante des ausgeführten Abschnitts des jeweils angrenzenden öffentlichen Fußwegs. Die jeweiligen Geländehöhen sind aus den im Rahmen der Ausführungsplanung erstellten Deckenhöhenpläne des Ing. Büros Masuch + Olbrisch bzw. einem vom Büro Hess • Jacob erstellten Plan der Höhenbezugspunkte zu entnehmen.

2.9 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In den Teilgebieten 10 – 12 wird die abweichende Bauweise festgelegt. Die Baufelder umschreiben präzise die bestehende oder geplante Bebauung. Teilweise rückt die Bebauung unmittelbar an die Grundstücksgrenzen heran und unterschreitet somit die erforderlichen Abstandsflächen nach LBO. Teilweise werden die Grenzabstände eingehalten.

In den Teilgebieten 10 - 12 sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, wo die Ausweisung der überbaubaren Fläche dies zuläßt.

Im Teilgebiet 12 sind die Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m gemäß den Einschnürungen der Baufelder in Abschnitte von weniger als 40 m zu gliedern. Näheres regeln die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

2.10 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

An den Baulinien in den Teilgebieten 10 - 12 (WA) muß durchgehend geschlossen gebaut werden. Die Gliederung der Baukörper regeln die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

In den Teilgebieten 10 – 12 (WA) dürfen Balkone/Loggien, Erker oder andere Vorbauten höchstens 1,0 m über die Baulinien auskragen. Im Erdgeschoß sind keine Vorbauten erlaubt.

Vordächer dürfen höchstens 2,0 m über die Fassade auskragen.

2.11 ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 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) sind Relief und Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Einfriedungen sind im Wurzelbereich nicht zulässig. Bei "zu erhaltenden Bäumen" innerhalb zukünftig befestigter Flächen ist eine mindestens 12qm 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 unzulässig. Die fachgerechte Pflege der zu erhaltenden Gehölze ist zu gewährleisten. Die Fristen des § 24 Abs. 4 LNatSchG sind zu berücksichtigen.

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



2.12 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

Ebenerdige Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind mit je einem Laubbaum für vier Stellplätze zu begrünen. In der Regel ist mindestens nach vier Stellplätzen ein Baum zu pflanzen. Zu den öffentlichen Flächen hin sind die Randbereiche der Gemeinschafts- und Parkplatzanlagen - mit Ausnahme der notwendigen Zu- und Abfahrten - mit einer geschnittenen Hainbuchenhecke mit einer Höhe von 1,00 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche abzupflanzen. Die Pflanzflächen für diese randliche Eingrünung sollen eine Mindestbreite von 1,00 m aufweisen.

Für jeden neu zu pflanzenden Baum im Straßenraum und in den Stellplatzanlagen ist bei Senkrechtaufstellung eine Vegetationsfläche von mindestens 10 qm vorzusehen. 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 0,8 m betragen.

Private Grünflächen, die an öffentlichen Grund grenzen, sind mit geschnittenen Hainbuchenhecken mit einer Höhe von 1,0 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche einzufrieden.

Freiflächen, die an die Straße Zwischen den Toren grenzen, müssen sich in der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche angleichen.

2.13 FLÄCHEN FÜR SONSTIGE BEPFLANZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Flachdächer folgender Baukörper - bzw. deren Teilbereiche - sind extensiv zu begrünen:

- Wohngebäude, soweit Flachdachbereiche gemäß bauordnungsrechtlicher Festsetzung zulässig und nicht als Terrassen genutzt sind
- Anbauten an Wohngebäude, deren Dächer flach geneigt sind mit Ausnahme von Wintergärten
- Garagen und Carports

2.14 FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

2.15 IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz, Bebauung entlang der Berliner Landstraße

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	Schallgedämpfte Lüftungen für Schlafräume erforderlich
Erste Baureihe an der Berliner Landstraße (Bereich geplante Bebauung)		
Nördliche Fronten	IV	ja
Westliche und östliche Seitenfronten bis zu einer Tiefe von ca. 20 m von der Baugrenze	III	nein

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 DB(A)
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	30

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände und Fenster zusammen)

- an Außenbauteile 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 qm

S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in qm

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Schallschutzvorkehrungen sind Schlafräume und Kinderzimmer:

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



Für Gebäude entlang der Berliner Landstraße werden Maßnahmen der Grundrißgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschmischungen festgesetzt. Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sollen an den der Straße abgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden. Ersatzweise sind an der Straße zugewandten Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen.

Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin auszurichten. Werden sie ausnahmsweise an Gebäudefronten angeordnet, die in den Lärmpegelbereichen III bis V liegen, so sind sie mit schallgedämpften Zuluftöffnungen zu versehen.

Sollte der Lärmschutz durch andere bauliche Maßnahmen wie der Anordnung von vorgelagerten Nebenraumzonen, Wintergärten o.ä. gewährleistet werden, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 92 LBO)

3.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 10 – 12 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA)

3.1.1 AUSSENWÄNDE

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

Für die rückwärtigen Fassaden können auch „leichte“ Materialien wie Metall, Holz, heller Putz mit hohem Glasanteil verwendet werden.

Die Außenwände des 2.Obergeschosses im Teilgebiet 12b sind in der Art eines Staffelgeschosses - wie unter 3.1.4 beschrieben - auszuführen

3.1.2 AUSSENWÄNDE AM HENKENHOOP, AN DER BERLINER LANDSTRASSE UND AN DER STRASSE ZWISCHEN DEN TOREN

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

3.1.3 DÄCHER

Als Dachform sind nur flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 15° zugelassen. Sie sollen zu den öffentlichen Bereichen hin ansteigen und als Flugdach mit deutlichem Dachüberstand ausgebildet sein.



In den Teilgebieten 10 und 11 können die Pultdächer der Geschößwohnungsbauten ausnahmsweise aus belichtungstechnischen Gründen auch zu den nichtöffentlichen Bereichen hin ansteigen. Die Dächer der Stadtvillen am Henkenhoop müssen zwingend zum öffentlichen Bereich hin ansteigen.

Für die beiden Baufelder im Südwesten des Teilgebiets 12 sind auch flachgeneigte Walm-, Zelt- und Tonnendächer zugelassen.

Als Dachdeckung sind nur Metall- oder Gründächer zulässig.

3.1.4 STAFFELGESCHOSSE

Das Staffelgeschoß ist mit senkrechten Außenwänden auszuführen. Seine Fläche darf höchstens 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Seine Außenwände müssen mindestens 1,0 m hinter die der darunterliegenden Geschosse zurückspringen. Die so entstehenden Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Als Material für die Außenwände sollen kein Mauerwerk, sondern „leichte“ Materialien wie Blech, Holz, heller Putz verwendet werden.

3.1.5 GEBÄUDEGLIEDERUNG

Die Sockelhöhe (OKFF EG – Oberkante Fertigfußboden) darf höchstens 0,5 m betragen. Außenwände mit einer Länge von mehr als 40 m müssen durch deutliche vertikale Zäsuren in Abschnitte von höchstens 30 m Länge gegliedert werden.

Außenwände, die dem Fußgängerbereich Henkenhoop oder öffentlichen Grünflächen zugewandt sind, müssen in allen Geschossen mit Fensteröffnungen versehen sein.

Alle Ecken an Fassadenabschnitten, die sich öffentlichen Flächen zuwenden, sind rechtwinklig auszuführen.

3.1.6 GEBÄUDEGLIEDERUNG AM HENKENHOOP, AN DER BERLINER LANDSTRASSE UND AN DER STRASSE ZWISCHEN DEN TÖREN

Das sichtbare Achsmaß der Stützen im Erdgeschoß darf höchstens 5,5 m betragen.

Balkone/Loggien, Erker oder andere Vorbauten dürfen höchstens 2,0 m über die Baulinie auskragen und müssen zur Oberkante der Wand einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Im Erdgeschoß sind keine Vorbauten erlaubt.

Vordächer sind mit hohem Glasanteil frei tragend oder vom Gebäude abgespannt auf filigraner Konstruktion auszuführen und dürfen höchstens 2,0 m über die Fassade auskragen. (Siehe: Planungsrechtliche Festsetzungen 2.10)

Für die Fenster sind vertikale Formate zu verwenden.

Im Bereich der vertikalen Einschnürungen der Baufelder im Teilgebiet 12 sind die Gebäude transparent (großflächig verglast) auszubilden.

Die Giebelansichten der beiden äußeren Baufelder im Teilgebiet 12 sind in die Tiefe zu staffeln, sofern sie eine Breite von 15 m überschreiten (siehe Zuschnitt der Baufelder).



3.1.7 FARBEN UNO MATERIALIEN

Farben und Materialien sind sparsam zu verwenden und im Teilgebiet aufeinander abzustimmen.

Für Vorbauten und Vordächer an Fassaden zum Henkenhoop, zur Berliner Landstraße und zur Straße Zwischen den Toren hin dürfen nur Metall und Glas zur Anwendung kommen. Sie sind in Farbe und Material mit anderen Metallteilen wie Brüstungen abzustimmen.

3.1.8 STELLPLÄTZE UND CARPORTS

Offene Stellplatzanlagen sind mit versickerungsfähigen Belägen – z.B. Natur- oder Betonsteinen – zu gestalten und mit geschnittenen Hainbuchenhecken von 1,0 m Höhe zu umpflanzen.

Carports sind nur als Gemeinschaftscarports zugelassen, d. h. als ein Pultdach von maximal 10° Neigung, das in der Regel 4 Stellplätze zwischen zwei Bäumen überdeckt. Die Dachflächen sind zu begrünen. Die Anlagen sind offen zu gestalten: geschlossene Außen- und Zwischenwände sind nicht zugelassen. Alle Anlagen sind einheitlich zu gestalten.

Die Carportanlagen dürfen die Fluchtlinie der Baulinien am Henkenhoop nicht überschreiten.

3.1.9 EINFRIEDUNGEN

Private Grünflächen, die an öffentlichen Grund grenzen, sind mit geschnittenen Hainbuchenhecken mit einer Höhe von 1,0 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche einzufrieden.

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

3.1.10 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die unbebauten Grundstücksflächen, die an die Fußgängerbereiche grenzen, sind als Grünfläche zu gestalten bzw. im Teilgebiet 12 in der Gestaltung an die der öffentlichen Flächen angleichen. Private Flächen, die an die Straße Zwischen den Toren grenzen, sind dieser in der Gestaltung anzugleichen.

Die rückwärtigen Bereiche in allen drei Teilgebieten sind als Grünfläche, im Bereich der erhaltenen Baumgruppen naturnah, zu gestalten.

Zuwegungen sind mit Pflasterungen oder wassergebundener Oberfläche auszuführen.

3.1.11 MÜLLBEHÄLTER/-STANDORTE

In den Freiflächen am Fußgängerbereich und an der Straße Zwischen den Toren sowie an der öffentlichen Grünfläche westlich von Teilgebiet 12 sind keine Müllanlagen zugelassen.

Die Standorte für die Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder gebäudenah in den restlichen Freiflächen unterzubringen.

Die Müllbehälter für die Wohnungen im Osten des Teilgebietes 11 können ausnahmsweise in der Freiflächen zwischen den Baufeldern an der Straße Zwischen den Toren oder innerhalb des großen Baufeldes aufgestellt werden.

Freistehende Müllstandorte sind an drei Seiten mit Laubgehölzen (Hecken) einzugrünen.



3.1.12 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind in allen drei Teilgebieten unzulässig.

Ausnahmsweise sind freistehende Hinweisschilder zu den Nutzungen im Teilgebiet 12 am Fußgängerbereich, an den Straßen Zwischen den Toren und Am Kasinopark zugelassen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/II, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06. Dezember 2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Wentorf bei Hamburg, den 20.03.2002

Grunke
Bürgermeister

