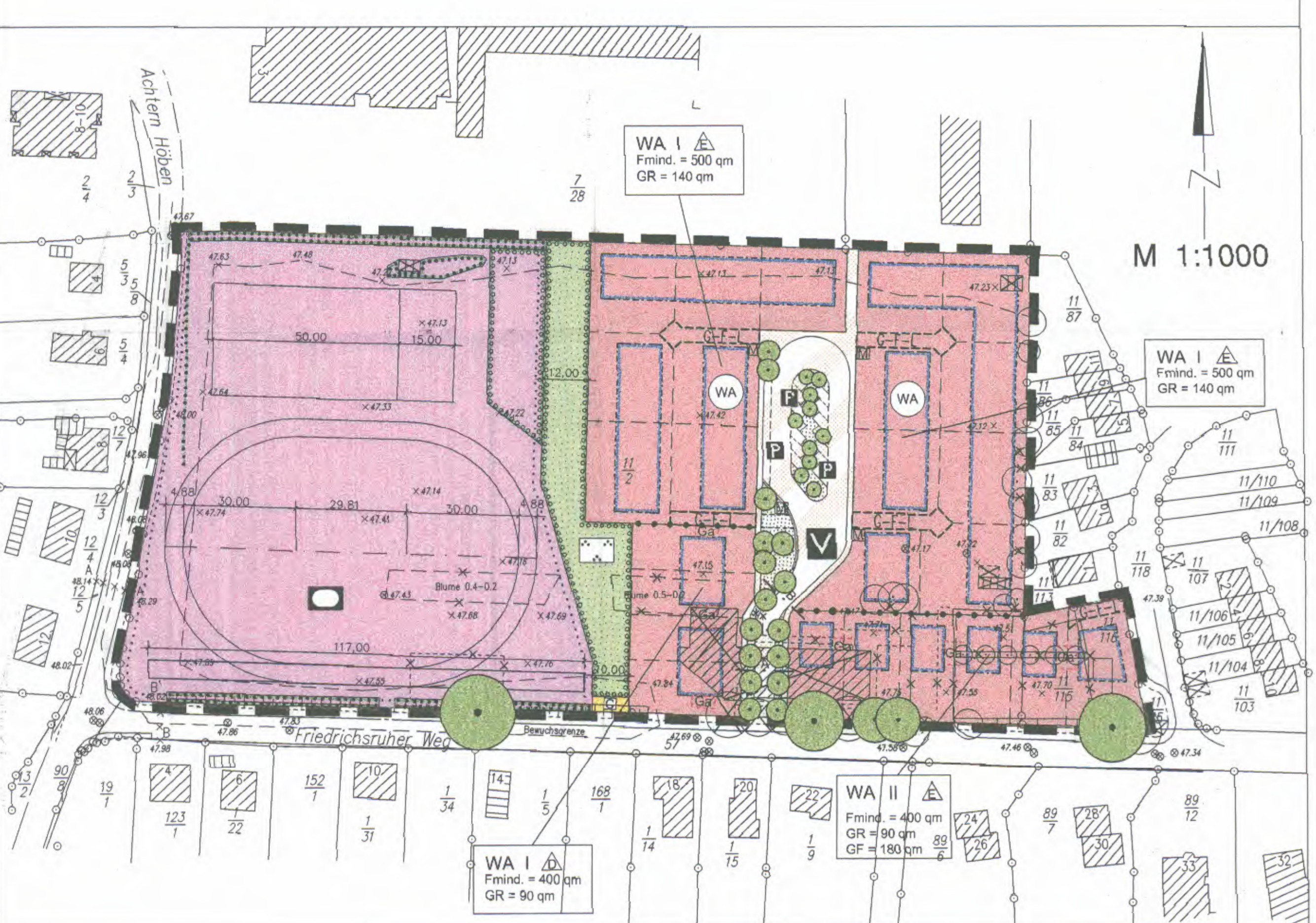


TEIL A - PLANZEICHNUNG -

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990



TEIL B - TEXT -

- 1.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 92 LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB**
- 1.1 Die Sockelhöhen (Maß zwischen festgesetzter Bezugshöhe und Oberkante Decke des Kellergeschosses bzw. der Bodenplatte) werden mit max. 0,60 m über der endgültigen mittleren Höhe der Straßenachse des dazugehörigen vorgelagerten Straßenschnittes festgesetzt.
- 1.2 Die Dachformen werden als Sattel-, Walm-, Pult-, Bogen oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 20° bis 48° festgesetzt. Dabei dürfen Firsthöhen der 1-geschossigen Gebäude ein Maß von 9,00 m und bei 2-geschossigen Gebäuden von 8,30 m, bezogen auf der unter Textziffer 1.1 genannten Bezugshöhe, nicht überschreiten. Flachere geneigte Dächer sind zulässig, wenn die Dachneigung mind. 15° beträgt und die Dächer begrünt werden.
- 1.3 Die Traufhöhe von zweigeschossigen Gebäuden wird mit maximal 6 m über der unter Textziffer 1.1 festgesetzten Bezugshöhe festgesetzt.
- 1.4 Für Nebenanlagen und Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Wintergärten sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15° zulässig.
- 1.5 Es wird festgesetzt, dass graue Putzfassaden und gelbes Sichtmauerwerk sowie glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien unzulässig sind, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren sowie Dächer von Wintergärten.
- 1.6 Dachflächen sind mit Tonziegeln bzw. Betondachsteinen mit gewellter Oberfläche (z. B. Hohlziegel) einzudecken. Metalldachplatten sind zulässig, wenn sie keine spiegelnden oder glänzenden Oberflächen aufweisen.
- 1.7 Straßen- und wegeseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über der mittleren Höhe der zugeordneten Straßen- bzw. Wegefläche nicht überschreiten. Andere Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über OKT (Oberkante gewachsener Boden / Terrain) nicht überschreiten.

- 2.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) 1 BauGB**
- 2.1 Nach § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind.

- 3.0 FESTSETZUNG DER HÖCHSTZULÄSSIGEN ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN gem. § 9 (1) 6 BauGB**
- 3.1 Nach § 9 (1) 6 BauGB wird festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind.

- 4.0 ERSCHLIESSUNG VON GRUNDSTÜCKEN gem. § 9 (1) 21 BauGB**
- 4.1 Die nach § 9 (1) 21 BauGB festgesetzten Geh-, Fahr-, (F) und Leitungsrechte (L) (GFL) werden festgesetzt mit einer Mindestbreite von 4,00 m zu Gunsten der rückwärtig gebildeten Baugrundstücke, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Gemeinde Wentorf bei Hamburg.
- 4.2 Ausnahmsweise darf auf die Erschließung des Grundstückes über diese festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verzichtet werden, wenn die Erschließung auf andere zulässige Art sichergestellt wird (§ 31 (1) BauGB).
- 4.3 Das festgesetzte Straßenbegleitgrün und „Flächen für das Parken von Fahrzeugen“ (Parkplätze) dürfen ausnahmsweise für notwendige Grundstückszu- und -abfahrten unterbrochen werden.

- 5.0 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 BauGB sowie ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE gem. § 9 (1) 25a und b BauGB.**
- 5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) gem. § 9 (1) 15 BauGB sind als Gestaltungselemente Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,50 m über OKT zulässig.
- 5.2 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB zu pflanzenden Einzelbäume werden festgesetzt als standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume mit einem Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) von mindestens 16 cm (siehe Anmerkungen und Hinweise Ziffer 2).
- 5.3 Die gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen (leichte Sträucher, leichte Heister, Heister) zu gestalten (siehe Anmerkungen und Hinweise Ziffer 1).
- 5.4 Die nach § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 (1) 25 b BauGB dauernd zu erhalten.
- 5.5 Nach § 9 (1) 25 a BauGB wird festgesetzt, dass pro angefangene 500 qm Grundstücksgröße ein Einzelbaum als standortgerechter, landschaftstypischer Laubbau mit einem Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) von mindestens 16 cm (siehe Anmerkungen und Hinweise Ziffer 2) zu pflanzen ist.
- 5.6 Die nach § 9 (1) 25 b BauGB als zu erhaltenden festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen nördlich, südlich und westlich der Sportanlage sind dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art neu zu pflanzen.

- 6.0 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN gem. § 9 (1) 24 BauGB**
- (Siehe Anmerkungen und Hinweise Ziffer 4.)
- 7.0 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN gem. § 9 (1) 4 BauGB**
- 7.1 Nach § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie bauliche Anlagen, soweit sie in den Abstandflächen zulässig sind.

Anmerkungen und Hinweise

- Als standortgerechte und landschaftstypische Gehölze gelten: Feldahorn, Sandbirke, Haselnuss, Weißdorn, Vogelkirsche, Schlehe, Stieleiche, Faulbaum, Hundstrose, Schwarzer Holunder und Eberesche.
- Als standortgerechte und landschaftstypische Einzelbäume gelten: Stieleiche, Feldahorn, Eberesche oder Sandbirke.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ableitung von Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen geprüft werden sollte, ob eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück selbst möglich und zulässig ist.
- Für den Sportplatz werden Nutzungszeiten entsprechend den festgestellten Anforderungen geregelt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Realisierung der Bebauung auf den Parzellen 11/115 und 11/116 erst erfolgen kann, wenn Ersatzstellplätze für die hier vorhandenen an anderer Stelle nachgewiesen sind.

Lageplan

Gemarkung: Wentorf / HH
 Gemeinde: Wentorf / HH
 Flur: 3
 Plan/Projekt: 003038
 Maßstab: 1 : 1000

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Dipl.-Ing. K. Sprick Dipl.-Ing. V. Teetzmann
 22926 Ahrensburg, Rathausplatz 31 21509 Glinda, Oster Weg 2a
 Tel.: 04102/5175-0, Fax: 04102/5175-25tel.: 04102/11920-0, Fax: 04102/11920-25

Zeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I. Festsetzungen		
	Art und Maß der Baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze	
II	Zahl der Vollgeschosse	
GR = 140 qm	Grundfläche (z.B. 140qm)	
GF = 180 qm	Geschossfläche (z.B. 180qm)	
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenze	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Doppelhäuser zulässig	
	Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken	§ 9 (1) 3 BauGB
Fmind. = 500 qm	Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 500qm)	
	Flächen für Nebenanlagen	§ 9 (1) 4 BauGB
	Müllstandort	
	Garagen	
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 (1) 5 BauGB
	Sportanlagen	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Flächen für besondere Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung)	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Öffentliche Parkfläche)	
	Straßenbegleitgrün	
	Flächen für die Abfallentsorgung	§ 9 (1) 14 BauGB
	Wertstoffcontainer	
	Öffentliche und private Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche Parkanlage	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten(L) zu belastende Flächen	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB und § 9 (1) 25b BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzungsgebot für Einzelbäume/ Erhaltungsgeländ für Einzelbäume	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.42 der Gemeinde Wentorf / Hamburg	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
	in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Bemaßung in Metern	
	künftig entfallende bauliche Anlagen	
	Böschungen	
Straßenquerschnitte		
M 1:100		
Schnitt "A"		
Schnitt "B"		
Aufgestellt am: 03.05.2000 Geändert am: 04.07.2000 (Stand) 13.09.2000		
Lübeck, den		
Planverfasser		

ÜBERSICHTSPLAN



M 1 : 20000

Satzung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg über den Bebauungsplan Nr. 42

Gebiet: Friedrichruher Weg / Achtern Höben

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.9.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42... für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.03.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bebauungsplan-Zeitung am 12.03.1998 erfolgt.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 28.9.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Wentorf, den 17.04.2001

Bürgermeister

Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 28.12.1998 bis 27.12.1999 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... in ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 LV. m. § 15 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Wentorf, den 17.04.2001

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.07.00 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Wentorf, den 17.04.2001

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.9.2001 in der Sitzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen. Wentorf, den 17.04.2001

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.07.00 bis zum 21.08.00 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.07.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen. Wentorf, den 17.04.2001

Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22.9.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. 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 24.09.2001 in Kraft getreten.

Der katastrmäßige Bestand am 20. FEB. 2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 18. JAN. 2001

Bürgermeister

Gemeinde Wentorf bei Hamburg Bebauungsplan Nr. 42

Planungsbüro Jürgen Andersson Ropsacker 12a - 23556 Lübeck Tel.: 0451-879870 Fax: 0451-8798722

Planverfasser

SATZUNG
 ...Ausfertigung