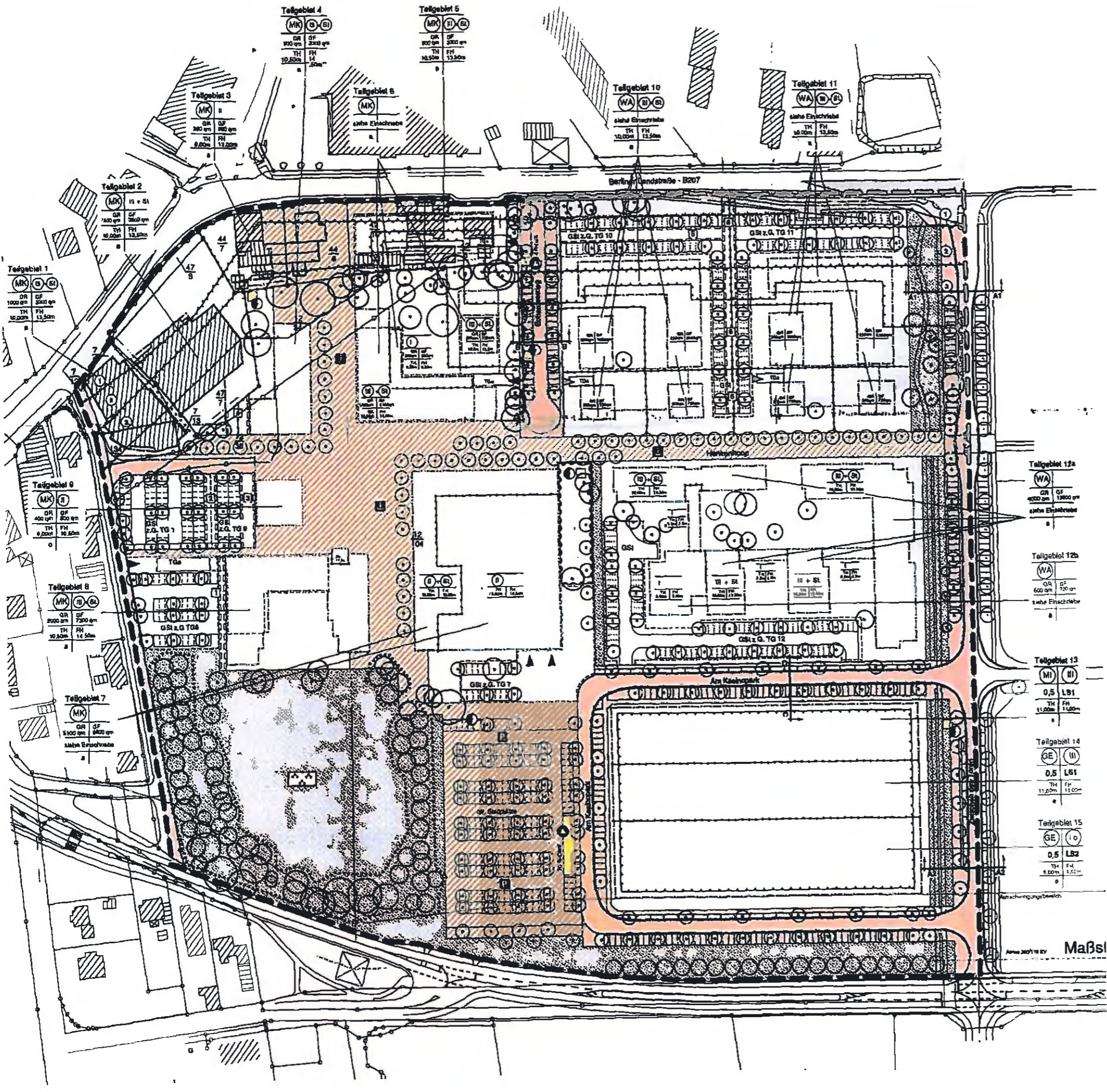


**Festsetzungen**  
 Es gilt die BauNVO vom 23.1.1990  
 Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990



**1. Art der baulichen Nutzung**

(§§ 1-11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
MK	Kerngebiete	(§ 7 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 18 BauNVO)

GR 100 qm	Grundfläche als Höchstgrenze
GF 100 qm	Geschoßfläche als Höchstgrenze
IB	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III + St	Zahl der Vollgeschosse + Staffel als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse zwingend
III - St	Zahl der Vollgeschosse + Staffel zwingend
TH / FH 10,00m	Trauthöhe / Firsthöhe als Höchstmaß z.B. TH / FH 10,00m über Gehweg

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

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

G	Offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
—	Baulinie
—	Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 11 und (8) BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Parkplätze
	Fußgängerbereich
	Teilgaragen- und -ausfahrten

**5. Grünflächen**

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

	Öff. Grünflächen
	Parkanlage
	priv. Grünfläche
	Pflanzgebiet für Bäume
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen sowie sonstigen Pflanzungen sowie Gewässern

**6. Sonstige Planzeichen**

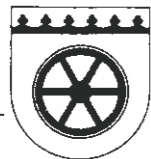
(§ 9 (1) Nr. 21 und 6 BauGB)

	ÖFL = Geh-, Fahr- u. Leitungsweg
	ÖL zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- u. Entsorgung
	ÖF zugunsten Teilgebiet 1 u. 9
	ÖG zugunsten der Allgemeinheit
	ÖFL zugunsten Teilgebiet 2 u. 4
	ÖF zugunsten Teilgebiet 11
	ÖFL zugunsten Teilgebiet 10 u. 11
	Umgrenzung von Flächen für Neben-anlagen, Stellplätze, Umräun- und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB)
	Gemeinschaftsstellplätze (z.B. TG1- zugunsten Teilgebiet 1)
	Teilgaragen-Stellplätze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 14 u. § 16 (5) BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bausatzplanes (§ 9 (7) BauGB)
	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) BauGB)
	Lärmpegelbereich V nach DIN 4105 maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75
	Lärmpegelbereich IV nach DIN 4105 maßgeblicher Außenlärmpegel 68-70
	Lärmpegelbereich III nach DIN 4105 maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65
	Lärmschutzbereich 1 bzw. 2 hier: Aktiver Lärmschutz (siehe Text 2.21)
	Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)
	Elektrizität - Standort Trafostation
	Abfall - Standort Recyclingcontainer

**Darstellung ohne Normcharakter**

	Vorhandener Baumtrunkendurchmesser
	vorhandene bauliche Anlagen
	künftig wegfallende Gebäude
	Hochspannungsmaß 380/110 KV Leitung
	Grenze des Ausschwingungsbereichs der 380/110 KV Leitung
	Sichtfläche





GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 31/II

BERLINER LANDSTRASSE / ZWISCHEN DEN TOREN / SÜDRING /  
ZOLLSTRASSE / HAMBURGER LANDSTRASSE

---

TEXTTEIL



GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 31/II  
BERLINER LANDSTRASSE / ZWISCHEN DEN TOREN / SÜDRING /  
ZOLLSTRASSE / HAMBURGER LANDSTRASSE

TEXTTEIL

**BEBAUUNGSPLAN NR. 31/II**  
BERLINER LANDSTRASSE / ZWISCHEN DEN TOREN / SÜDRING / ZOLLSTRASSE /  
HAMBURGER LANDSTRASSE

TEXTTEIL

PLANVERFASSER  
WELM SEIFERT MÖLLER  
ARCHITEKTEN BDA

PROJEKTBEARBEITUNG  
DIPL.-ING. R. SEIFERT  
DIPL.-ING. M. BRECH

INHALT



## 1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 VORBEMERKUNG
- 2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM WA
- 2.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM MI
- 2.4 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM MK
- 2.5 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM GE
- 2.6 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, TEILGEBIETE 1 - 12
- 2.7 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, TEILGEBIETE 13 - 15
- 2.8 ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE
- 2.9 UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN
- 2.10 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS IM MK
- 2.11 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS IM WA
- 2.12 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS IM MI UND GE
- 2.13 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
- 2.14 HÖHENBEZUGSPUNKT
- 2.15 BAUWEISE
- 2.16 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- 2.17 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- 2.18 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- 2.19 FLÄCHEN FÜR SONSTIGE BEPFLANZUNG
- 2.20 FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
- 2.21 IMMISIONSSCHUTZ
- 2.22 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN AUFGRUND VON  
VERSORGUNGSLEITUNGEN

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN  
TEILGEBIETEN 1 - 9 (MK)
- 3.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN  
TEILGEBIETEN 10 - 12 (WA)
- 3.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN  
TEILGEBIETEN 13 - 15 (MI UND GE)



## 1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 31/II gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), 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 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) vom 11. Juli 1994 (GVObI. S-H S. 321)

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 VORBEMERKUNG

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31/II sind in die Teilgebiete 1 - 15 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 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM MI (TEILGEBIET 13)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, 5 und 9 BauNVO, § 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (Teilgebiet 13) sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Wohnungen (im Erdgeschoß)

unzulässig.

Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Verkaufsräume und -flächen, Vorführ- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind im Mischgebiet ausgeschlossen.

### 2.4 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM MK (TEILGEBIETE 1 - 9)



(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO, § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Verkaufsräume und -flächen, Vorführ- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind im Kerngebiet ausgeschlossen.

Die allgemein bzw. ausnahmsweise im Kerngebiet zulässigen Tankstellen sind unzulässig.

Für die Teilgebiete 1 bis 9 wird die folgende vertikale Gliederung festgesetzt:

Bereich	Geschoß	Zulässige Nutzungen gem. § 7 (2) BauNVO	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 7 (3) BauNVO
Teilgebiet 1	KG + EG	Nr. 1 Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3 und 4	
	1. OG - ST	Nr. 1 Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3 und 4 sowie Nr. 6 und 7	Nr. 2
Teilgebiet 2	KG + EG	Nr. 1 Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3 und 4	
	1. OG - ST	Nr. 1 Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3 und 4 sowie Nr. 6 und 7	Nr. 2
Teilgebiet 3	KG + EG	Nr. 1 Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3 und 4	
	OG	Nr. 1 Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3 und 4 sowie Nr. 6 und 7	Nr. 2
Teilgebiet 4	KG + EG	Nr. 1, Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3 und 4	
	1. OG - ST	Nr. 1, Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3, 4, 6 und 7	Nr. 2

Bereich	Geschoß	Zulässige Nutzungen gem. § 7 (2) BauNVO	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 7 (3) BauNVO



Teilgebiet 5	KG	Nr. 1 Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3 und 4	
	EG	Nr. 1, Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3 und 4 sowie Nr. 6 und 7	Nr. 2
	1. OG - ST	Nr. 1 Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3 und 4 sowie Nr. 6 und 7	Nr. 2
Teilgebiet 6 (ohne Stadtvilla)	KG + EG	Nr. 1, Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3 und 4	
	1. OG - ST	Nr. 1, Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3, 4, 6 und 7	Nr. 2
Teilgebiet 6 (Stadtvilla)	Alle Geschosse	Nr. 7	Nr. 2
Teilgebiet 7	KG	Nr. 1, Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3 und 4	
	EG	Nr. 1, Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 sowie max. 1.500 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelbereiche, Nr. 3 und 4	
	1. OG u. ST	Nr. 1, Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3, 4, 6 und 7	Nr. 2
Teilgebiet 8	KG	Nr. 1, Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3 und 4	
	EG	Nr. 1, Nr. 2 mit der Einschränkung der o.g. textlichen Festsetzung unter Punkt 2.4 Nr. 3, 4, 6 und 7	Nr. 2
	1. OG - ST	Nr. 7	

Bereich	Geschoß	Zulässige Nutzungen gem. § 7 (2) BauNVO	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 7 (3) BauNVO
Teilgebiet 9	KG u. EG	Nr. 1, aus Nr. 2 nur: Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, aus Nr. 3 nur: Anlagen für soziale Zwecke	



OG	Nr. 1, aus Nr. 2 nur: Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, aus Nr. 3 nur: Anlagen für soziale Zwecke Nr. 6
----	---

## 2.5 ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM GE (TEILGEBIETE 14 - 15)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 und 5 BauNVO, § 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (Teilgebiete 14 - 15) sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig.

Im Erdgeschoß sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen unzulässig.

## 2.6 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (TEILGEBIETE 1 - 12)

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

In den Teilgebieten 1 – 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 Staffelgeschoß.

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

## 2.7 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (TEILGEBIETE 13 - 15)

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

In den Teilgebieten 13 – 15 ist das Maß der baulichen Nutzung festgelegt durch die Festsetzung:

- der Geschoßflächenzahl,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Trauf- und Firsthöhe.

Die Traufhöhe beschreibt dabei die Höhe der aufgehenden Wand vor den Vollgeschossen.

## 2.8 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.

## 2.9 UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN

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

In den Teilgebieten 1 - 12 sind in den am öffentlichen Fußgängerbereich gelegenen Bereichen auch zwischen den Baufeldern keine untergeordneten Nebenanlagen zulässig.

In den Teilgebieten 10 – 15 sind auch in den an der Schulwegachse (Zwischen den Toran) gelegenen Bereichen keine untergeordneten Nebenanlagen zulässig.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind - außer in Teilgebiet 7 und 8 - 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.

## 2.10 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS IM MK (TEILGEBIETE 1 – 9)

(§ 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:

- in den ausgewiesenen Gemeinschaftsanlagen an der Zollstraße
- in den ausgewiesenen Tiefgaragen in den Teilgebieten 5, 6 und 8 (Überschreitung von Baugrenzen erlaubt, Zugänge und Lüftungseinrichtungen in die Gebäude integriert)
- auf den Parkdecks über dem Erdgeschoß im Teilgebiet 7. (Die Zufahrtsrampen sind in das Gebäude integriert)
- für die Teilgebiete 2, 3 und 4 auf den Grundstücksflächen der Teilgebiete 2, 3 und 4
- auf der ausgewiesenen Stellplatzfläche im Teilgebiet 6 am Echardusstieg

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

## 2.11 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 den ausgewiesenen Gemeinschaftsanlagen an der Berliner Landstraße und zwischen den Teilgebieten (darüber hinausgehender Stellplatzbedarf ist in Tiefgaragen – auch außerhalb der Baufelder - mit Zufahrt vom Echardusstieg oder den Gemeinschaftsanlagen unterzubringen)
- für das Teilgebiet 12 in der ausgewiesenen Gemeinschaftsanlage 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.

## 2.12 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS IM MI UND GE (TEILGEBIET 13 – 15)

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

Die privaten Stellplätze sind wie folgt unterzubringen:

- in Garagen, Carports oder auf offenen Stellplatzanlagen im Teilgebiet 15
- in Tiefgaragen im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden in den Teilgebieten 13, 14 und 15 innerhalb der Baugrenzen

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

## 2.13 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.

In den Teilgebieten 3 - 9 muß „OKFF EG“ der Gebäude am Fußgängerbereich der Südlichen Ortsmitte niveaugleich sein mit dem unmittelbar anschließenden Abschnitt des öffentlichen Fußwegs.

Für den westlichen Flügel des Baufeldes im Teilgebiet 8 gilt die maximale Sockelhöhe von 1,2 m, sofern im EG keine Ladennutzung vorgesehen ist.

Für das einzelne Baufeld im Teilgebiet 6 (Stadtvilla) gilt die maximale Sockelhöhe von 0,5 m bezogen auf das endgültige Straßenniveau „Echardusstieg“.

## 2.14 HÖHENBEZUGSPUNKT

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

Der Höhenbezugspunkt für Trauf- und Firsthöhen sowie die unter 2.6 aufgeführte OKFF EG in den Teilgebieten 1 – 15 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.

## 2.15 BAUWEISE

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

In den Teilgebieten 1 – 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 5 – 8 sowie 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.

In den Teilgebieten 13 – 15 wird die offene Bauweise festgelegt.

## 2.16 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

An den Baulinien in den Teilgebieten 1 - 12 (MK, WA) muß durchgehend geschlossen gebaut werden. Die Gliederung der Baukörper regeln die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

In den Teilgebieten 1 – 9 (MK) und 13 – 15 (MI, GE) dürfen Balkone/Loggien, Erker oder andere Vorbauten höchstens 0,6 m über die Baulinien auskragen. Im Erdgeschoß sind keine Vorbauten erlaubt.

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

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.

## 2.17 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 12 m<sup>2</sup> 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.

## 2.18 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 1,0 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 m<sup>2</sup> vorzusehen. Bei Längsaufstellung ist eine Mindestvegetationsfläche von 8 m<sup>2</sup> 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 Grundgrenzen, sind mit geschnittenen Hainbuchenhecken mit einer Höhe von 1,0 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche einzufrieden.

Der Versiegelungsgrad der unbebauten Gewerbegrundstücksflächen ist zu minimieren. Hier ist pro angefangenen 500 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum regionstypischer Sorte zu pflanzen und zu erhalten. Freiflächen, die an die Straße Zwischen den Toren grenzen, müssen sich in der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche angleichen.

## 2.19 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

## 2.20 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.



**2.21 IMMISSIONSSCHUTZ**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

**A Aktiver Lärmschutz, Gewerbegebiet**

Zum Schutz von geplanter Wohnbebauung im nördlich angrenzenden MI und WA-Gebiet sowie benachbarter vorhandener und geplanter Wohnbebauung sind im Gewerbebereich des Bebauungsplans Nr. 31/II nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen während der Nachtzeit auf maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß folgender Bezeichnung begrenzt werden:

Maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L <sup>w</sup> während der Nacht im Teilgebiet 13 und 14 (Lärmschutzbereich 1)	48 dB(A)/m <sup>2</sup>
im Teilgebiet 15 (Lärmschutzbereich 2)	58 dB(A)/m <sup>2</sup>

Grundlage der Festsetzungen ist §1, Abs. 4, Satz 1, Ziffer 2 der BauNVO. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach der VDI-Richtlinie 2714 unter Verwendung des der lärmtechnischen Untersuchung zugrunde liegenden Rechenmodells;
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1 mit dem Ziel, die gemäß 1. ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile, mindestens aber die Immissionsrichtwerte für den betrachteten Betrieb einzuhalten.

Nachweis nach Nummer 2 sind für Betriebe ohne wesentliche Lärmerzeugung nicht erforderlich.

Grundlage für das Nachweisverfahren ist ebenfalls § 1, Abs. 4, Satz 1, Ziffer 2 der BauNVO, da die Einhaltung der Gliederung auf andere Weise nicht nachgeprüft werden kann.

**B Passiver Lärmschutz, Bebauung entlang der Hamburger und 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
<b>Erste Baureihe an der Berliner Landstraße (Bereich vorhandene Bebauung)</b>		
Nordwestliche Fronten	V	ja
Südwestliche und nordöstliche Front des westlichen Gebäudes bis zu einer Tiefe von ca. 10 m von der B-Plangrenze	V	ja
Nordöstliche Front des östlichen Gebäudes bis zu einer Tiefe von 22 m von der B-Plangrenze	V	ja
Südwestliche und nordöstliche Front des westlichen Gebäudes ab einer Tiefe von ca. 10 m von der B-Plangrenze	IV	ja



Nordöstliche Front des östlichen Gebäudes bis zu einer Tiefe von ca. 30 m von der B-Plangrenze	IV	ja
Alle übrigen Seitenfronten	III	nein
<b>Erste Baureihe an der Berliner Landstraße (Bereich vorhandene Bebauung)</b>		
Nördliche Fronten	V	ja
Westliche Front des westlichen Gebäudes bis zu einer Tiefe von ca. 20 m von der B-Plangrenze	V	ja
Östliche Front des westlichen Gebäudes bis zu einer Tiefe von ca. 10 m von der B-Plangrenze	V	ja
Westliche und östliche Front des östlichen Gebäudes bis zu einer Tiefe von ca. 5 m von der B-Plangrenze	V	ja
Westliche und östliche Front des östlichen Gebäudes in einer Tiefe von ca. 5 bis ca. 25 m von der B-Plangrenze	IV	ja
Alle übrigen Seitenfronten	III	nein
<b>Erste Baureihe an der Berliner Landstraße (Bereich geplante Bebauung)</b>		
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 <sup>1</sup>	
		Wohnräume DB(A)	Büroräume DB(A)
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	30

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände und Fenster zusammen)

1. 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 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 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 Geräuschmissionen 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.

## 2.22 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN AUFGRUND VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

In dem in Teil A - Planzeichnung - kenntlich gemachten Ausschwingungsbereich der 380/110 kV Hochspannungsleitung im Gewerbegebiet ist die Überschreitung einer Bauhöhe von 58,00 m über NN grundsätzlich unzulässig. Das gleiche gilt für Arbeitsmittel, Arbeitsgerät, Nebenanlagen und Dachaufsätze aller Art.

Für die mit dem Bau bzw. späteren Reparaturen befaßten Personen und Geräte gelten die maximal zulässigen Arbeitshöhen, die als Grenzhöhen von keinem Körperteil oder Gerät auch nur vorübergehend überschritten werden dürfen.

Die Richtlinien für Bauvorhaben im Bereich von 110 kV Freileitungen der Hamburger Elektrizitätswerke (HEW) sind zwingend einzuhalten.

Vor Aufnahme der Bauarbeiten muß sich der Bauherr bzw. sein Vertreter mit der Abteilung Netzanlagenmontage der HEW, Telefon 040 / 646 77 241, in Verbindung setzen. Ein Baubeginn darf erst nach Einweisung eines Beauftragten der HEW an einen örtlich Verantwortlichen erfolgen.

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 92 LBO)

### 3.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 1 – 9 KERNGEBIET (MK)

#### 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 Süd- und Ostfassade vor den Parkdecks von Teilgebiet 7 muß oberhalb des Erdgeschosses leicht und transparent ausgeführt werden.

#### 3.1.2 AUSSENWÄNDE AM FUSSGÄNGERBEREICH UND AN DER BERLINER LANDSTRASSE

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.

Die Außenwände im Teilgebiet 9 sind in „leichten“ Materialien wie Metall, Holz, hellem Putz mit hohem Glasanteil auszuführen.

#### 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.

Im Teilgebiet 3 sind nur Zeltdächer mit einer Neigung von 15° - 30° zulässig.

Im Teilgebiet 9 ist ausschließlich ein flach geneigtes Zeltdach mit einer Neigung von 10° - 15° zulässig.

Als Dachdeckung sind nur Metall oder Gründächer zu verwenden.

#### 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 Erschließung der Gebäude hat von außen von den öffentlichen Flächen her zu erfolgen.

Die Sockelhöhe (OKFF EG – Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses) muß niveaugleich sein mit dem zugehörigen Abschnitt des Fußgängerbereichs.

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 der Südlichen Ortsmitte 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 FUSSGÄNGERBEREICH UND AN DER BERLINER LANDSTRASSE





Das sichtbare Achsmaß der Stützen im Erdgeschoß darf höchstens 5,5 m betragen. Diese Erdgeschoßgliederung muß ablesbar sein. Arkaden sind zugelassen.

Balkone/Loggien, Erker oder andere Vorbauten dürfen höchstens 0,6 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.

Die Ausbuchtung des Baufeldes im Teilgebiet 8 markiert den Endpunkt der Achse Rathaus – Südliche Ortsmitte. Hier ist ein turmartiges Bauglied mit einer maximalen Höhe von 16,5 m erlaubt. (Siehe: Planungsrechtliche Festsetzungen 2.6)

Für die Fenster sind vertikale Formate zu verwenden.

Das Baufeld im Teilgebiet 3 umschreibt zwei Baukörper auf quadratischem Grundriß und einen niedrigeren flach gedeckten Verbindungsbau.

### 3.1.7 FARBEN UND MATERIALIEN

Farben und Materialien sind sparsam zu verwenden und im gesamten Zentrumsbereich aufeinander abzustimmen.

Für Vorbauten und Vordächer an Fassaden zum Fußgängerbereich und zur Berliner Landstraße 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.

### 3.1.9 EINFRIEDUNGEN

Private Grünflächen, die an öffentlichen Grundgrenzen, 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 GRUNDSTÜCKE

Die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, die an die Fußgängerbereiche grenzen, muß sich an die der öffentlichen Flächen angleichen.

Vorhandene Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind zu erhalten und in die Freiflächengestaltung zu integrieren.

Die rückwärtigen Bereiche in den Teilgebieten 5, 6 und 8 sind als Grünfläche, im Bereich der erhaltenen Baumgruppen naturnah, zu gestalten. Zuwegungen sind mit Pflasterungen oder wassergebundener Oberfläche auszuführen.

### 3.1.11 MÜLLBEHÄLTER/-STANDORTE

Die Standorte für die Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

Die Müllbehälter für die Wohnungen in den Teilgebieten 5 und 6 können in den Freiflächen am Echardusstieg untergebracht werden. Sie sind an drei Seiten mit Laubgehölzen (Hecken) einzugrünen.



### 3.1.12 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung dem Fußgängerbereich der Südlichen Ortsmitte und der Berliner Landstraße zugeordnet und unmittelbar am Gebäude bis zu einer Höhe von 5,0 m über dem zugehörigen Abschnitt des Fußgängerbereichs zulässig.

Ausnahmsweise ist ein freistehendes Element mit Hinweisschildern zu den Läden im Zentrum im Bereich der Parkplatzanlage Am Kasinopark erlaubt. Seine Höhe darf die zulässige Traufhöhe des zweigeschossig ausgewiesenen Bereichs des Teilgebietes 7 nicht überschreiten.

Spruchbänder und Werbefahnen, mit Ausnahme von kurzfristigen Werbeveranstaltungen, sowie grelle, fluoreszierende, blinkende und bewegliche Leuchtwerbungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

### 3.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 10 – 12 ALLGEMEINE WOHNGBIETE (WA)

#### 3.2.1 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.

#### 3.2.2 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.

#### 3.2.3 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 Geschoßwohnungsbauten ausnahmsweise aus belichtungstechnischen Gründen auch zu den nichtöffentlichen Bereichen hin ansteigen. Die 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.

#### 3.2.4 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.



### 3.2.5 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 der Südlichen Ortsmitte oder öffentlichen Grünflächen zugewandt sind, müssen in allen Geschossen mit Fensteröffnungen versehen sein.

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

### 3.2.6 GEBÄUDEGLIEDERUNG AM HENKENHOOP, AN DER BERLINER LANDSTRASSE UND AN DER STRASSE ZWISCHEN DEN TOREN

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

Balkone/Loggien, Erker oder andere Vorbauten dürfen höchstens 1,0 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 höchsten 2,0 m über die Fassade auskragen. (Siehe: Planungsrechtliche Festsetzungen 2.6)

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).

### 3.2.7 FARBEN UND 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.

### 3.2.8 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.

### 3.2.9 EINFRIEDUNGEN

Private Grünflächen, die an öffentlichen Grundgrenzen, 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.

### 3.2.10 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



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.

#### 3.2.11 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.

#### 3.2.12 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.

## 3.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN TEILGEBIETEN 13 - 15 MISCH- UND GEWERBEGEBIET (MI / GE)

### 3.3.1 AUSSENWÄNDE

Die Teilgebiete 13 – 15 sollen keine Erweiterung der Südlichen Ortsmitte darstellen und sich daher in Nutzung und Gestaltung von den anderen Teilgebieten des Bebauungsplans absetzen.

Die Fassaden zu öffentlichen Flächen hin dürfen daher nicht in Mauerwerk ausgeführt werden. Stattdessen sollten leichte technische Materialien zur Anwendung kommen.

Fensterlose Flächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> Größe müssen begrünt werden.

### 3.3.2 DÄCHER

Als Dachform sind nur Flachdächer oder andere flach geneigte Dachformen mit einer Neigung von 5° - 15° zugelassen.

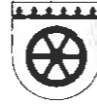
Als Dachdeckung sind nur Metall-, Papp- oder Gründächer zu verwenden.

### 3.3.3 GEBÄUDEGLIEDERUNG

Außenwände mit einer Länge von mehr als 50 m müssen durch deutliche vertikale Zäsuren in Abschnitte von höchstens 30 m Länge gegliedert werden.

Fassaden, die öffentlichen Flächen zugewandt sind, müssen eine durchlaufende Dachkante haben. Vorbauten dürfen nicht mehr als 0,6 m über die Fassade auskragen und müssen zur Oberkante der Wand einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. (Siehe Planungsrechtliche Festsetzungen 2.6)





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

### 3.3.4 FARBEN UND MATERIALIEN

Für die Fenster darf kein farbiges oder verspiegeltes Glas zur Anwendung kommen.

Für Vorbauten und Vordächer dürfen nur Metall und Glas zur Anwendung kommen. Sie sind in Farbe und Material mit anderen Metallteilen wie Brüstungen abzustimmen.

Farben und Materialien sind sparsam zu verwenden und in den drei Teilbereichen aufeinander abzustimmen.

### 3.3.5 STELLPLÄTZE UND CARPORTS

Offene Stellplatzanlagen sind mit versickerungsfähigen Belägen – z.B. Natur- oder Betonsteinen – zu gestalten

### 3.3.6 EINFRIEDUNGEN

Die maximale Höhe straßenseitiger Einfriedungen in den Teilgebieten 13 und 14 beträgt 1,0 m. Sollten aus Sicherheitsgründen höhere Einfriedungen nötig sein, sind sie in die Bauflucht zurückzunehmen und straßenseitig heckenartig einzugrünen.

Einfriedungen zum nördlichen Arm der Straße Am Kasinopark sind in die Bauflucht zurückzunehmen.

Einfriedungen zur Straße Zwischen den Toren hin sind entweder als Hainbuchenhecken von 1,0 m Höhe auszuführen oder in die Bauflucht zurückzunehmen und straßenseitig durch Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen.

### 3.3.7 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Der Versiegelungsgrad der unbebauten Grundstücksfläche ist zu minimieren. Freiflächen, die an die Straße Zwischen den Toren grenzen, müssen sich in der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche angleichen.

### 3.3.8 MÜLLBEHÄLTER/-STANDORTE

Die Standorte für die Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder in den Freiflächen dreiseitig mit Laubgehölzen (Hecken) einzugrünen.

In den Freiflächen am nördlichen Arm der Straße Am Kasinopark sowie an der Straße Zwischen den Toren sind keine Müllstandorte zugelassen.

### 3.3.9 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung auf der Fassade zulässig. Die Größe darf maximal 10% der Werbung tragenden Fassadenfläche betragen. An der Straße Zwischen den Toren sind keine Werbeanlagen zugelassen.

Spruchbänder und Werbefahnen, mit Ausnahme von kurzfristigen Werbeveranstaltungen, sowie grelle, fluoreszierende, blinkende und bewegliche Leuchtwerbungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 31/2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.12.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Wentorf bei Hamburg, den 30.11.2000

Bürgermeister