

BEBAUUNGSPLAN NR. 24, 1. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG (TEIL A):

Gemarkung Wentorf bei Hamburg Flur 2



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erläuterung:

I. FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung

- WR** Reines Wohngebiet
- z.B. **WR1** Zuordnung des Wohngebiets zur Nutzungsschablone
- z.B. **2 WE** Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. **GR 250 m²** zulässige Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH 8,5** Firsthöhe, als Höchstmaß
- B min. 25 m** Mindestbreite für Wohnbaugrundstücke

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsfläche

- F** Fußweg / Wanderweg

Flächen für Wald

- Wald

Planungen und Nutzungsregelungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhalt von Einzelbäumen
- Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Stellplätze mit Schutzdach (Carports)
- St (a)** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ohne Überdachung
- Ga** Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Ausschluss von Nebenanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen

- (K)** Kulturdenkmal gemäß §1 DSchG
- ▼** Waldschutzabstand gemäß § 24 LWaldG S.-H.

Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandenes Wirtschaftsgebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Bäume, 10 m Art, Kronenbreite des zu erhaltenden Baumes
- 1,3 m** Geländehöhenpunkt über Normalnull
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- F** Waldweg
- Erhalt von Einzelbäumen im Wald

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Art der baulichen Nutzung**
Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Für die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH) gelten jeweils die dem Baufenster nächstgelegenen Geländehöhenpunkte als Bezugspunkte. Die festgesetzten Firsthöhen gelten gleichzeitig als maximal zulässige Gebäudehöhen.
2.2 Bei der Ermittlung der als Höchstmaße in der Planzeichnung Teil A festgesetzten zulässigen Grundflächen, sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) (FORTSETZUNG):

- Mindestgrundstücksbreite**
Die festgesetzte Mindestbreite der Wohnbaugrundstücke von 25 m bezieht sich auf die straßenzugewandte Grundstücksgrenze, an der sich die Grundstückszufahrten befinden.
- Gestaltungsvorschriften**
4.1 Für Haupt- und Nebenanlagen sowie für Garagen sind Holzfassaden und Fachwerkfassaden unzulässig. Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich matte Verblendsteine in den Farben Rot, Grau oder sandfarben und Putzflächen in hellen gedeckten Farben zulässig. Für die Fassadengestaltung ist ein reines Weiß unzulässig.
4.2 Krüppelwalmdächer und Mansarddächer sind bei Haupt- und Nebenanlagen sowie bei Garagen unzulässig. Außer bei Flachdächern und untergeordneten Bauteilen (z.B. Wintergarten, Eingang- und Terrassenüberdachung) sind die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude und Garagen ausschließlich durch Dachsteine, -ziegel und -schindeln in Rot-, Grau- oder Anthrazit-Tönen herzustellen. Es sind ausschließlich Materialien zu verwenden, die nicht glänzen und nicht spiegeln.
4.3 Flach geneigte Dächer von Nebengebäuden mit einer Neigung von bis zu 20 Grad sind zu begrünen. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 3,5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.
4.4 Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen (Dachgeschossausbau) ausgeschlossen.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
5.1 Für die erste Wohneinheit in einem Gebäude sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, für jede weitere ein Stellplatz.
5.2 Unüberdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der Fläche "St (a)" sind ausschließlich Stellplätze ohne Überdachung zulässig.
5.3 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des 20 m-Waldabstandsstreifens nicht zulässig.
5.4 Im reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht innerhalb der Vorgärten zulässig. Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der Straße "Am Mühlenteich" (s. Fläche für den Ausschluss von Nebenanlagen). Ausgenommen sind unüberdachte und überdachte Stellplätze sowie Garagen innerhalb der dafür gesondert festgesetzten Flächen.
5.5 Bei Grundstücksgrößen bis 1.500 m² darf die Grundfläche von überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen oder Stellplätzen (ausgenommen deren Zufahrt) und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO maximal 60 m² betragen. Bei Grundstücksgrößen über 1.500 m² darf die Grundfläche von überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen oder Stellplätzen (ausgenommen deren Zufahrt) und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO maximal 120m² betragen.
5.6 Die Flächen für zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten, Terrassen etc.) sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**
6.1 Die Hecke zum öffentlichen Raum entlang der Straße "Am Mühlenteich" ist gemäß § 9 Abs. 25 b BauGB zu erhalten. Maschendraht- und Stahlmattenzäune sind nur hinter blickdichten Hecken zulässig. Je Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Wegesbreite von maximal 4 m zulässig. Lücken in der Hecke sind mit Pflanzen der Pflanzenart Rot-Buche (Fagus sylvatica) zu schließen.
6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 25 b BauGB uneingeschränkt zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume gleicher Art zu pflanzen. Dabei sind heimische Laubbäumearten in der Mindestqualität Hochstamm oder Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden.
6.3 Versiegelungen jeder Art sind unter den Baumkronen der zum Erhalt festgesetzten Bäume unzulässig. Ausnahmsweise sind Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
6.4 Bei der Rodung von Nadelbäumen auf der Fläche zum Erhalt von Laubbäumen sind die Wurzelballen der Bäume im Erdreich zu belassen.
6.5 Im Baufeld WR1 sind in dem Bereich zwischen der südlichen Fassade und dem Wald zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen drei junge Bäume (Sämlingsaufwuchs) der Art Spitz-Ahorn (Acer platanoides) dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume gleicher Art und Qualität zu pflanzen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen**
Die Veränderung des Neigungswinkels der Grundstücke durch Aufschüttungen oder Abgrabungen ist unzulässig. Abgrabungen sind ausschließlich für die Anpassung der Zufahrten an das Straßenniveau in einer Breite von maximal 4 m zulässig.

HINWEISE

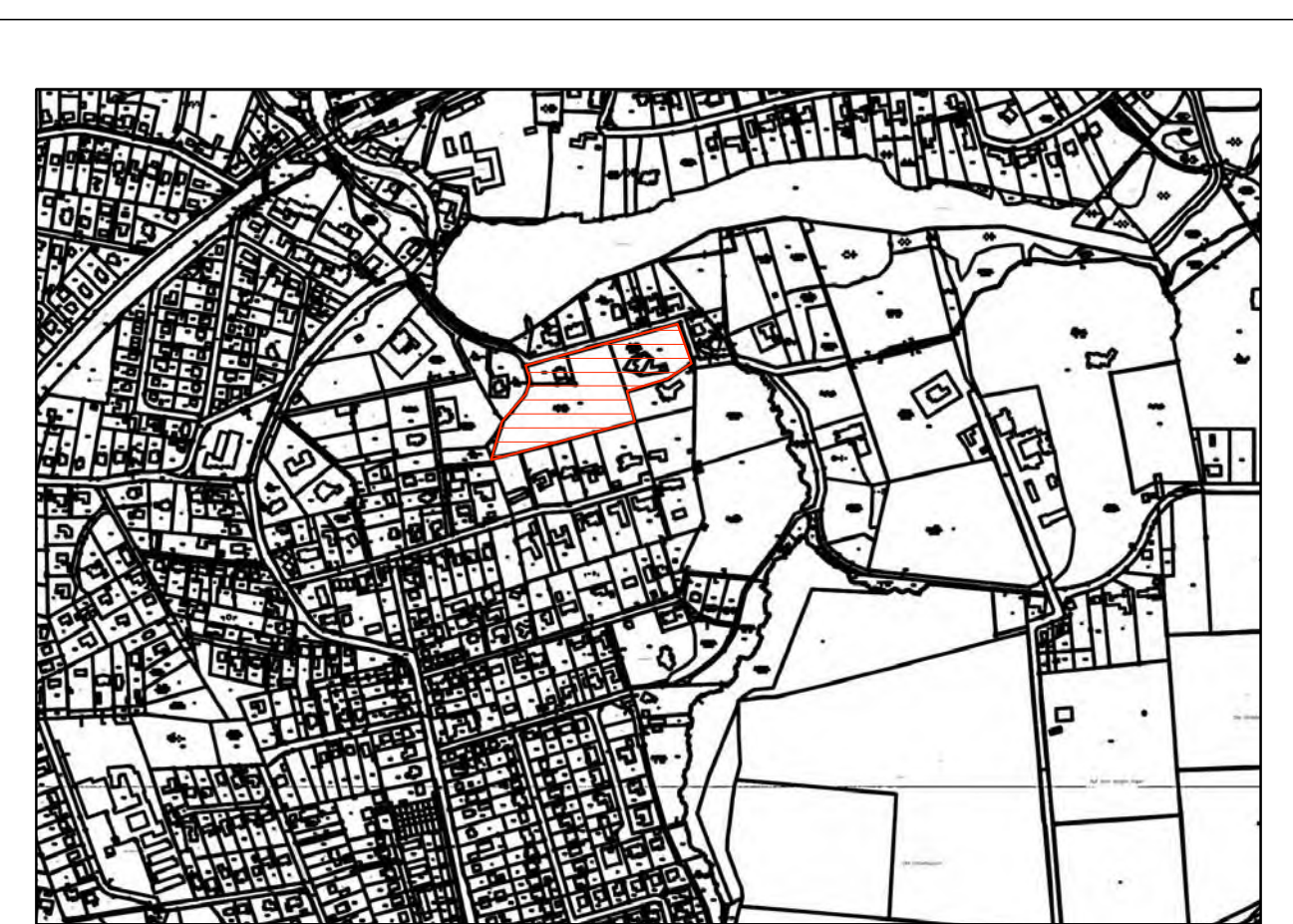
- Erhalt von Einzelbäumen im Wald**
Die gekennzeichneten Bäume im Wald sollen aufgrund ihres ökologischen und kulturhistorischen Werts erhalten werden. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen.
- Schutz des Mutterbodens**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Altlasten/Umweltgefährdende Stoffe und Kampfmittel**
Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, wird um umgehende Benachrichtigung der zuständigen Polizeidienststelle oder des Kampfmittelbeseitigungsdezernats gebeten.
- Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer oder der Leiter der Arbeiten.
- Planungsrechtlicher Hinweis**
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Am Mühlenteich" tritt der Bebauungsplan Nr. 24 in den überdeckten Teilbereichen außer Kraft.
- Baumschutz**
Bei Durchführung von Bau- und sonstigen Maßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten.
- Verlegung von Versorgungsleitungen**
Die Leitungen der Gas-, Wasser- und Stromversorgung sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 23.07.2009.
Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Bereitstellung im Internet unter www.wentorf.de am 06.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde in der Bergedorfer Zeitung am 06.08.2009 hingewiesen.
Wentorf bei Hamburg, den 22.10.2010
gez. Heidelberg
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.02.2010 bis 26.02.2010 durchgeführt.
Wentorf bei Hamburg, den 22.10.2010
gez. Heidelberg
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.02.2010 bis 05.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wentorf bei Hamburg, den 22.10.2010
gez. Heidelberg
Bürgermeister
- Der Planungs- und Umweltausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 22.04.2010 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wentorf bei Hamburg, den 22.10.2010
gez. Heidelberg
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.05.2010 bis 30.06.2010 während der allgemeinen Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Bereitstellung im Internet unter www.wentorf.de am 20.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde in der Bergedorfer Zeitung am 20.05.2010 hingewiesen.
Wentorf bei Hamburg, den 22.10.2010
gez. Heidelberg
Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand am 13.09.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Lübeck, den 16.09.2010
gez.
Katasteramt Lübeck
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.09.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Wentorf bei Hamburg, den 22.10.2010
gez. Heidelberg
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.09.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Wentorf bei Hamburg, den 22.10.2010
gez. Heidelberg
Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Wentorf bei Hamburg, den 22.10.2010
gez. Heidelberg
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht 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 03.11.2010 in Kraft getreten.
Wentorf bei Hamburg, den 03.11.2010
gez. Heidelberg
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.09.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 für das unten genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan unmaßstäblich

SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24, 1. ÄNDERUNG

"Am Mühlenteich 4-6"

für das Gebiet

nördlich der Flurstücke 115, 117, 118, 31/21, 31/22, 31/12, 31/19 und 31/20 sowie östlich der Flurstücke 31/15 und 10/1 und südlich bzw. westlich "Am Mühlenteich"

Datum: September 2010

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Planungsbüro: Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL
Holzdamm 39
20099 Hamburg