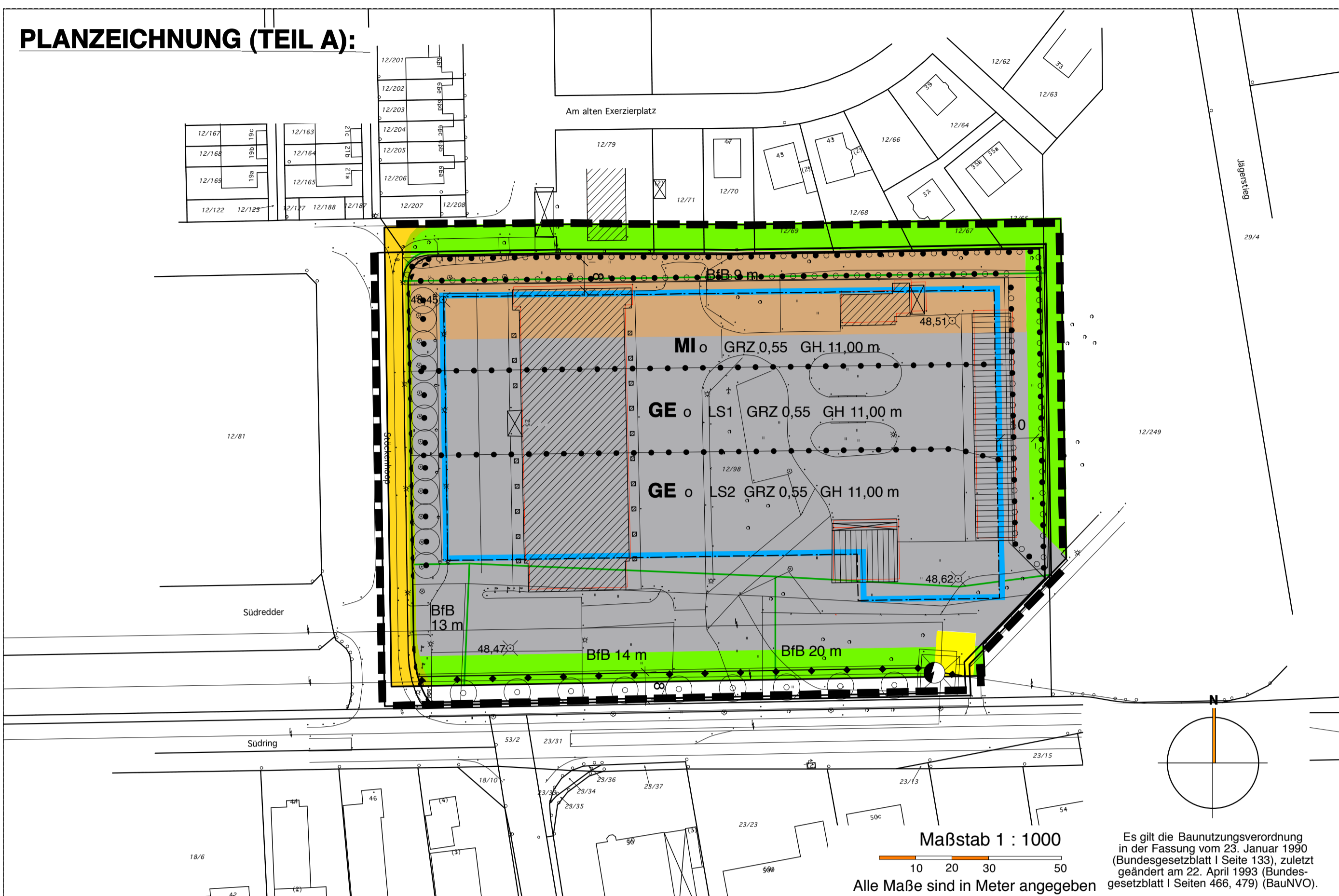


# 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 39 DER GEMEINDE WENTORF

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



## VERFAHRENSVERMERKE

Der Planungs- und Umweltausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung am 26.08.2010 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wentorf bei Hamburg, den 17. Januar 2011

L.S. .... gez. M. 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 20.09.2010 bis zum 19.10.2010 während der allgemeinen Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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](http://www.wentorf.de) am 10.09.2010 ortstüblich bekannt gemacht.

Auf die Bereitstellung im Internet wurde in der Bergedorfer Zeitung am 10.09.2010 hingewiesen.

Wentorf bei Hamburg, den 17. Januar 2011

L.S. .... gez. M. Heidelberg.....  
(Bürgermeister)

Der katastermäßige Bestand am 01.12.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwarzenbek, den 01.12.2010

L.S. .... gez. Agnar Boysen.....  
(Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur)

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wentorf bei Hamburg, den 17. Januar 2011

L.S. .... gez. M. Heidelberg.....  
(Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.12.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wentorf bei Hamburg, den 17. Januar 2011

L.S. .... gez. M. Heidelberg.....  
(Bürgermeister)

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wentorf bei Hamburg, den 17. Januar 2011

L.S. .... gez. M. Heidelberg.....  
(Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.01.2011 ortstüblich 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 21.01.2011 in Kraft getreten.

Wentorf bei Hamburg, den 21.01. 2011

L.S. .... gez. M. Heidelberg.....  
(Bürgermeister)

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erläuterung: Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>GE</b>	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
<b>MI</b>	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
GRZ 0,55	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 19 BauNVO
GH 11 m	Gebäudehöhe über vorhandenem Gelände, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
	Anpflanzung von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
z.B.	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen: maximale Aufwuchshöhe über Geländeoberfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
	Versorgungsfläche: Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
z.B. LS1	Lärmschutzbereich: siehe textliche Festsetzung Nr. 2.6 des Bebauungsplans Nr. 39	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Vorhandene oberirdische Stromleitung	§ 9 Abs. 6 BauGB
--	--------------------------------------	------------------

### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE

	Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
	Vorhandenes Nebengebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
53/2	Flurstücksnummer
48,45	Geländeoberfläche bezogen auf NN
	Laterne
	Rasen
	Gehölzgruppe
	Einzelbaum
	Freileitung
	Hydrant
	Fahnenmast

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Die festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch Aufzugs- und Lüftungsanlagen, Lüftungskanäle sowie andere haustechnische Anlagen mit dazugehörigen Einhausungen um 1,5 m überschritten werden, wenn sie mindestens einen Abstand von 1,5 m zu den Gebäudeaußenwänden einhalten.
- Flachdächer sind auf einer Fläche von mindestens 40 m Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrat aufzubauen zu versehen und zu begrünen.
- Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.
- Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind einheimische, mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden.
- Innerhalb der an der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein 1,2 m bis 1,5 m hoher Erdwall aus durchwurzelbarem Substrat zu errichten. Die Gesamtbreite des Erdwalls muss mindestens 6 m betragen, die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 26,6° (Verhältnis 1 zu 2) sein. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze auf 1,5 qm mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Alle 20 m Walllänge ist ein Solitärbaum zu pflanzen.
- Die an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze auf 1,5 qm mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Alle 20 m ist ein Solitärbaum zu pflanzen.
- Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der ersten und zweiten Änderungen gelten - soweit zutreffend - auch für diese dritte Änderung.
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie
  - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, oder
  - mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern, oder
  - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### Rechtsgrundlage

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- § 1 Abs. 5 BauNVO

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 28.01.2010.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Bereitstellung im Internet unter [www.wentorf.de](http://www.wentorf.de) am 09.02.2010 ortstüblich bekannt gemacht.

Auf die Bereitstellung im Internet wurde in der Bergedorfer Zeitung hingewiesen.

Wentorf bei Hamburg, den 17. Januar 2011

L.S. .... gez. M. Heidelberg.....  
(Bürgermeister)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 30.06.2010 durchgeführt.

Wentorf bei Hamburg, den 17. Januar 2011

L.S. .... gez. M. Heidelberg.....  
(Bürgermeister)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wentorf bei Hamburg, den 17. Januar 2011

L.S. .... gez. M. Heidelberg.....  
(Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2010 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 für das unten genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG



### ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 39

für das Gebiet

südlich der Straße Am alten Exerzierplatz,  
westlich der Grünanlage an der Straße Jägerstieg,  
nördlich der Straße Südring  
und östlich der Straße Stöckenhoop

Planungsbüro: **Evers & Küssner** | **Stadtplaner**  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg

Fassung vom: 25.11.2010

Verfahrensstand: Ausfertigung