



GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

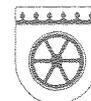
BEBAUUNGSPLAN 38

BERLINER LANDSTRASSE / JÄGERSTIEG /
AM ALTEN EXERZIERPLATZ

TEXTTEIL

PLANVERFASSER

PETERSEN + PÖRKSEN
Architektur und Planung
Kanalstraße 52 23552 Lübeck
Tel. 0451 / 79968-0 Fax -99

**INHALT**

1.	Gesetzliche Grundlagen.....	4
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
2.1	Art der Baulichen Nutzung.....	4
2.2	Maß der Baulichen Nutzung.....	4
2.3	Bauweise.....	4
2.4	Stellplätze und Garagen.....	5
2.5	Nebenanlagen.....	5
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur . . .	5
2.7	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	5
2.8	Schallschutzmaßnahmen.....	5
2.9	Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	6
2.10	Flächen mit Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	6
2.11	Höhenlage der Gebäude.....	6
2.12	Andere Bebauungspläne.....	6
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
3.1	Äußere Gestaltung der Teilquartiere 1a,1b,1c, 2a und 2c.....	7
3.2	Äußere Gestaltung der Teilquartiere 2b, 2d, 2e und 2f.....	9



1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes 38 gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung,
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622),
- 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 GVOBl Schl. H. S. 321).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1.1 Unzulässigkeit von Ausnahmen in den WA (§ 2 (5) BauGB und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen:

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

sind in den WA-Gebieten nicht zulässig.

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.2.1 Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 2 (5) BauGB und § 19 (4) und § 21a (3) BauNVO)

- Die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Grundflächen unberücksichtigt.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

2.3 BAUWEISE

(§ 2 (5) BauGB und § 22 BauNVO)

- In den Baugebieten mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände auch Baukörper über 50 m Länge zulässig.



2.4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 2 (5) BauGB und § 12 (6) BauNVO)

- Carports sind ausschließlich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Carports bzw. Garagen und den überbaubaren Flächen zulässig.
- Garagen und Stellplätze sind ausschließlich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen und den überbaubaren Flächen zulässig.
- Tiefgaragen sind nicht zulässig.

2.5 NEBENANLAGEN

(§ 2 (5) BauGB und § 14 BauNVO)

- Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für Carports und Garagen, ist nicht zulässig.
- Die Errichtung von Nebenanlagen zur Versorgung im Sinne des § 14 (2) ist als Ausnahme zulässig.

2.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 2 (5) BauGB und § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Stellplatzanlagen und Parkplatzflächen, sowie die Fußwege in den allgemeinen Wohngebieten und Grünflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Oberflächenausbildung herzustellen.

2.7 FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

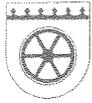
(§ 2 (5) BauGB und § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh- und Leitungsrechte können in der Lage durch die Objektplanung variiert werden.
- Weitere Flächen für Geh- und Leitungsrechte innerhalb der Wohngebiete sind in Abstimmung mit der Objektplanung und unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes zur Ver- und Entsorgung der Wohngebiete zulässig.

2.8 SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

(§ 2 (5) BauGB und § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Für Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt. Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sollen an den der Straße abgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden. Ersatzweise sind an den 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 zu orientieren. Werden sie ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die in den Lärmpegelbereichen III bis V liegen, so sind sie mit schalldämpften Zuluftöffnungen zu versehen.
- Sollte der Lärmschutz durch andere bauliche Maßnahmen wie die Anordnung von vorgelagerten Nebenraumzonen, Wintergärten o. Ä. gewährleistet werden, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.



2.9 FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 2 (5) BauGB und § 9 (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.
- Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Parkplatzanlagen sind in den Randbereichen - mit Ausnahme der notwendigen Zu- und Abfahrten - mit mindestens 1,20 m hohen geschnittenen Hecken oder freiwachsenden Sträuchern abzupflanzen. Die Pflanzflächen für diese randliche Eingrünung sollen eine Mindestbreite von 1,00 m aufweisen.
In der Regel ist mindestens nach vier Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.
- Für jeden neu zu pflanzenden Baum in den Stellplatzanlagen ist bei Senkrechtaufstellung eine Vegetationsfläche von mindestens 10 qm vorzusehen, wobei die Breite der Vegetationsfläche mindestens 2,5 m betragen soll.
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.

2.10 FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 9 (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 in der Regel Relief und Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen, Nebenanlagen und Einfriedungen sind im Wurzelbereich nicht zulässig.
Bei "zu erhaltenden Bäumen" innerhalb zukünftig befestigter Flächen ist eine mindestens 12 qm 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 nicht zulässig. Die fachgerechte Pflege der zu erhaltenden Gehölze ist zu gewährleisten. Die Fristen des § 24 (4) LNatSchG sind zu berücksichtigen.
- Die Beseitigung vorhandener, nicht mit Erhaltungsgebot gekennzeichnete Gehölze ist nur im Falle einer tatsächlichen Überbauung oder im Zuge der Freiflächengestaltung zulässig. Ansonsten sind die Gehölze zu erhalten, und es gelten die oben getroffenen Festsetzungen.
- Beim Abgang der mit Erhaltungs- oder Anpflanzungsgebot belegten Bäume oder Sträucher sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.

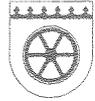
2.11 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

(§ 9 (2) BauGB)

- Die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) wird auf maximal 0,30 m über zugehörigem Straßenabschnitt festgelegt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a bis 1c, WA 2a und WA 2c darf die OKFF bei Split-Level-Grundrissen maximal 1,00 m über zugehörigem Straßenabschnitt liegen.

2.12 ANDERE BEBAUUNGSPLÄNE

- Der im Plangebiet liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 38 aufgehoben.



3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN WA-TEILGEBIETEN 1a, 1b, 1c, 2a UND 2c

3.1.1 Baukörpergestaltung

- Die Gestaltung der Baukörper und die Materialwahl soll in den allgemeinen Wohngebieten 1a, 1b und 1c aufeinander abgestimmt werden.
- Die Außenwände sind in rotem / rot-orangem Verblendmauerwerk, auch in Kombination mit Holz (max. 40%) oder Putz (max. 40%) oder in Putz, auch in Kombination mit rotem / rot-orangem Verblendmauerwerk (max. 40%) oder Holz (max. 40%) auszuführen.
- Die Außenwände des dritten Geschosses sind in Material und Farbe von dem Hauptbaukörper abzusetzen.

3.1.2 Dachform / Dachneigung

- Es sind nur Sattel- oder Pultdächer zulässig.
- Die Dachneigung darf maximal 40° betragen.

3.1.3 Dachgestaltung

- Die Gestaltung und die Materialwahl der Dächer soll in den allgemeinen Wohngebieten 1a, 1b und 1c aufeinander abgestimmt werden.
- Als Dacheindeckung sind nur rote / rot-orange Dachsteine, Metall, Pappe oder begrünte Dächer zulässig.
- Die Anbringung von Photovoltaik-Anlagen sowie von solaren Brauchwasseranlagen ist zulässig.
- Die Anordnung von Dachgauben muß sich auf die Fassadengliederung beziehen und darf innerhalb eines Gebäudes in der Höhe und Höhenlage nicht verspringen. Dachgauben müssen einen seitlichen Abstand zu der Dachkante und zu weiteren Gauben von mindestens 1,00 m einhalten. Die Gestaltung der Dachgauben ist innerhalb eines Teilgebietes einheitlich zu erfolgen.
Die Breite der Dachgauben darf maximal 50 % der Hausbreite betragen.
- Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

3.1.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen sind nicht zulässig.
- Die Dächer der Carports und Nebenanlagen sind als Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° oder als Flachdächer auszubilden.
- Die Dächer der Carports und Nebenanlagen sind mit roten / rot-orangen Dachsteinen oder Metall einzudecken, Flachdächer sind zu begrünen.
- Zulässige Materialien für die Stellplatzanlagen sind Schotterrasen, Betonstein- oder Natursteinpflaster mit hohem Fugenanteil und wassergebundene Decken.



3.1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

- Alle nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beanspruchten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

3.1.6 Einfriedungen

- Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind in Form von geschnittenen Hecken auszubilden. Zusätzliche Zäune sollen den privaten Grundstücken zugewandt sein und dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.
- An Grundstücksgrenzen, die direkt an öffentliche Grünfläche angrenzen, sind Einfriedungen als geschnittene Hecken mit mindesten 1,00 m Höhe festgeschrieben.

3.1.7 Müllbehälter / Müllstandorte

- Die Standorte für Müllbehälter sind in die Gebäude oder die Stellplatzanlagen zu integrieren.
- Müllstandorte auf Stellplatzanlagen sind zu drei Seiten einzugrünen.

3.1.8 Antennenanlagen, Fahnenmast, Werbeanlagen

- Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf Dächern oder an Fassaden zulässig.
- Fahnenmasten sind unzulässig
- Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,3 qm zulässig.



3.2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN WA-TEILGEBIETEN 2b, 2d, 2e UND 2f

3.2.1 Baukörpergestaltung

- Die Außenwände sind in rotem / rot-orangen Verblendmauerwerk, auch in Kombination mit Holz (max. 40%) oder Putz (max. 40%) auszuführen.

3.2.2 Dachform / Dachneigung

- Es sind nur Satteldächer zulässig.
- Die Dachneigung muß 42° bis 48° betragen.
- Die Anordnung von Dachgauben muß sich auf die Fassadengliederung beziehen und darf innerhalb eines Gebäudes in der Höhe und Höhenlage nicht verspringen. Dachgauben müssen einen seitlichen Abstand zu der Dachkante und zu weiteren Gauben von mindestens 1,00 m einhalten.
- Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den seitlichen Dachkanten einhalten. Die Anordnung der Dachflächenfenster darf innerhalb eines Gebäudes in der Höhe und Höhenlage nicht verspringen.

3.2.3 Dachgestaltung

- Als Dacheindeckung für die Hauptbaukörper sind nur rot-braune bis rot-orange Dachsteine zulässig.
- Die Anbringung von Photovoltaik-Anlagen sowie von solaren Brauchwasseranlagen ist zulässig.

3.2.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen, Carports, Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken innerhalb der festgesetzten Flächen anzuordnen.
- Die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind als Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° oder als Flachdächer auszubilden.
- Die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit rot-braunen bis rot-orangen Dachsteinen oder Metall einzudecken, Flachdächer sind zu begrünen.
- Zulässige Materialien für die Stellplatzanlagen sind Schotterrasen, Betonstein- oder Natursteinpflaster mit hohem Fugenanteil und wassergebundene Decken.

3.2.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

- Alle nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beanspruchten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.



3.2.6 Einfriedungen

- Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in Form von geschnittenen Hecken auszubilden. Zusätzliche Zäune sollen den privaten Grundstücken zugewandt sein und dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.
- An Grundstücksgrenzen, die direkt an öffentliche Grünfläche angrenzen, sind Einfriedungen als geschnittene Hecken mit mindestens 1,00 m Höhe festgeschrieben.

3.2.7 Müllbehälter / Müllstandorte

- Die Standorte für Müllbehälter sind in die Gebäude oder die Stellplatzanlagen zu integrieren.

3.2.8 Antennenanlagen, Fahnenmast, Werbeanlagen

- Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf Dächern oder an Fassaden zulässig.
- Fahnenmasten sind unzulässig
- Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,3 qm zulässig.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.09.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Wentorf bei Hamburg, den


Bürgermeister

