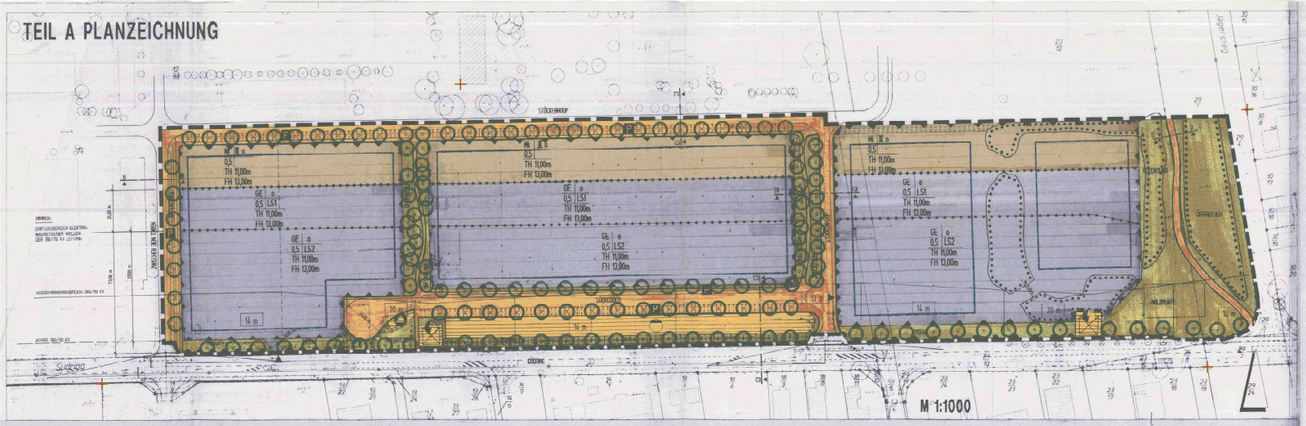
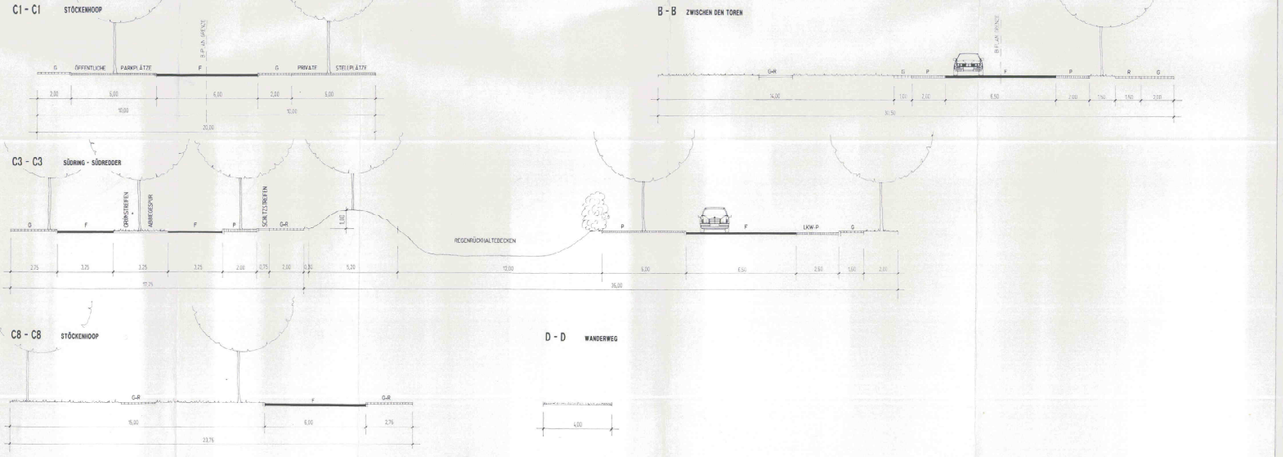
TEIL A PLANZEICHNUNG



STRASSENPROFILE M 1 : 100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB
- MI — Mischgebiet — § 9 Abs. 1 NF 1 BauGB / § 6 BauNVO
- GE — Gewerbegebiet — § 9 Abs. 1 NF 1 BauGB / § 8 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 0,5 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- TH 13,00 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Traufhöhe) — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- FH 13,00 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Firsthöhe) — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- o — Offene Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- LS/VLS2 — Lärmschutzbereich 1 bzw. 2 (siehe Text 2.6.1 und 2.6.2) — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB / § 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Strassenverkehrsfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Strassenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrt — § 3 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- P — Öffentliche Parkfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünfläche PRIVAT / ÖFFENTLICH — § 7 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- BOLZPLATZ — Bolzplatz — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Pflanzgebot für Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 15,16 BauGB
- RW - ABWA — RW - Abwasser (Regenrückhaltebecken) — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- EL — Elektrotrafo — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 1 Abs. 4 BauNVO
- 15 m — Max. Aufmastshöhe unterhalb 380/110 KV-Leitung — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB / § 9 Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

- Vorhandene bauliche Anlagen
- Künftig fortfallende bauliche Anlage
- Flurgrenze, Grenzstein
- Künftig fortfallende Flurstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Strassenname
- Strassenschnitte
- Böschung
- Grabenkante
- Hochspannungsmast 380/110 KV - Leitung
- x 43,5 — Höhenangaben über NN
- 5,50 m — Längenangaben in Meter
- Windrichtung Windstärke

Hinweis - Andere Bebauungspläne

Der im Plangebiet liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 39 aufgehoben.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Durchführung des Planverfahren nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

TEIL B TEXT

1. Gesetzliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 39 gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) vom 11.7.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Unzulässigkeit von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und § Nr. 1 BauNVO

Die Nutzungen im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2

Nr. 1 - Wohnungen im Erdgeschoß,

Nr. 8 - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

Abs. 3 - Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 ausserhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden,

sind ausgeschlossen.

Die Nutzungen im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2

Nr. 7 - Tankstellen, mit Ausnahme des westlichsten Grundstückes (Belegenheit an der Straße „Zwischen den Toren")

sind ausgeschlossen.

2.2 Ausnahmen zu Nutzungen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Im Bereich der Mischgebiete und Gewerbeflächen sind Gebäudelängen > 50,00 m zulässig. Ansonsten gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

2.3 Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Straße „Stöckenhoop" ist je Grundstück nur eine Pkw-Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig.

2.4 Überschreitung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vordächer, Rampen und Rücktrittzufahrten, ist bis zu 2,00 m und bis zu 5/6 der Fassadenbreite/-länge von den Baugrenzen/-linien ausnahmsweise zulässig.

2.5 Einschränkung von Nutzungen aufgrund von Führungen von Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

In dem in Nr. 4 - Planzeichnung kennlich gemachten Ausschnittsbereich der 380/110 kV Hochspannungsleitung ist eine Überschreitung einer Bauhöhe von 68,00 m über NN grundsätzlich unzulässig. Das gleiche gilt für Arbeitsmittel, Anlagenteile, Hebezeuge und Lichtsatzstäbe jeglicher Art.

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

Die Rückfrage für Bauvorhaben im Bereich von 110 kV - Freileitungen der Hamburger Elektrizitätswerke (HEW) sind hierzu mit anzuhalten.

Vor Aufnahme der Bauarbeiten muß sich der Bauherr bzw. sein Vertreter mit der Abteilung Netzanlagenanlage der Hamburger Elektrizitätswerke, Telefon 0428/4972241, in Verbindung setzen. Ein Baubeginn darf erst nach Erteilung eines Baubeginns der HEW an einem Antrag Übereinstimmen erfolgen.

Im Umkreis von 15,00 m um die Mastbetonfüße sind nur Strauchanpflanzungen bis max. 5,00 m über Gelände zulässig.

2.6 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz von möglichen Wohnbebauung im Mi-Gebiet am Nordrand des Plangebietes sowie benachbarter geplanter Wohnbebauung im Plangebietsbereich vom Bebauungsplan Nr. 27 und Nr. 38 sind im Gallungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen während der Nachtzeit auf maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel gemäß folgender Rezeichnung begrenzt werden:

Maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel L_W'' während der Nacht:

- im Gewerbegebiet im Abstand von 0 bis 73 m von der nördlichen Grenze der Straße „Söhring" 58 dB(A)/m².
  (entsprechend Text 2.6.1)
- im Gewerbegebiet im Abstand von 73 bis 96 m von der nördlichen Grenze der Straße „Söhring" 48 dB(A)/m².
  (entsprechend Text 2.6.2)

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

a) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach der VDI-Richtlinie 2714 unter Verwendung des dort genannten Umrechnungs zugrunde liegenden Rechenmodells ;

b) Durchführung einer detaillierteren Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1 mit dem Ziel, die gemäß a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile, mindestens aber die Immissionsrichtwerte für den nächsten Bereich einzuhalten.

Nachweise nach Buchstabe b) sind für Betriebe ohne wesentliche Lärmentwicklung nicht erforderlich.

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

2.8 Erhaltungsgebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb des Wurzelbereiches der zu erhaltenden Bäume und Sträucher (Kronentraufe) sind Relief und Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen, Nebenanlagen und Einfriedungen sind im Wurzelbereich grundsätzlich nicht zulässig. Vorhandene Lücken in den Pflanzen mit zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern sind durch die im 1/4-ten anschließen Pflanzreihe aus standortgerechten Gehölzen zu schließen.

Die Erhaltung 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 Bäume und Sträucher ist zu gewährleisten.

2.9 Anpflanzungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Pflanzmaßnahmen

Die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraßen kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten vereinzelt vorgenommen werden. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straße ist jedoch einzuhalten.

Die Pflanzstreifenbreite sichtlich des „Stöckenhoop" ist auf der Südseite als Abgrenzung zum Regenrückhaltebecken mit mindestens 7,20 m hohen gesichtlichen Hecken oder hohenwachsenden Sträuchern anzupflanzen.

Auf nicht in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Stellplatzanlagen ist alle angefangenen fünf Pkw-Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Für jeden neu zu pflanzenden Baum im Straßenraum und in den Parkplatzanlagen sowie in den Sammelbeeten ist bei Sickrestschaffstellung eine Vegetationsfläche von mindestens 15,00 m² vorzusehen, wobei die Breite der Vegetationsflächen mindestens 2,50 m betragen soll. Bei Längsschaffstellung ist eine Mindestvegetationsfläche von 8,50 m je Baum vorzusehen. Die Vegetationsflächen unter den Bäumen sind flächig mit bodendeckenden Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Durch geeignete Maßnahmen sind sie gegen das Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m² zulässiger überbaubarer Fläche ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum regionalgerechter Sorte zu pflanzen und zu erhalten.

Gebäude mit mehr als 30 m² fensterlosen Fassadenfläche sind dauernah mit Fassadenbegrünung zu versehen. Für die Anpflanzung der Schling- und Kletterpflanzen ist je 3m Pflanze eine o.a. 30 x 50 cm große Pflanzöffnung anzulegen.

Im Mischgebiet sind Standorte für Müllsammelbehälter und für Recyclingbehälter mindestens auf drei Seiten einzugrünen.

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

Für die Pflanzungen innerhalb der Gefahrenzone der 380/110-kV-Leitung ist die Ordnungsverfügung der Bepflanzung auf die in der Planzeichnung gekennzeichneten Maße über Geländehöhe beschränkt. Die Gehölzartenauswahl hat sich danach zu orientieren.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Vorbemerkung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gestalterische Festsetzungen, die auf der Grundlage des § 92 LBO getroffen wurden.

3.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 92 LBO

3.2.1 Dachfläche

Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschoßfußboden der baulichen Anlage) darf höchstens 0,20 m über der ermittelten Höhe des Straßenrandes des zugehörenden erschließenden Weges liegen.

3.2.2 Einfriedungen

Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Sollte aus Sicherheitsgründen eine höhere Einfriedung erforderlich sein, so ist sie auf dem privaten Grund zurückzuversetzen und straßenseitig heckenartig mit einheimischen Gehölzen einzugrünen.

Einfriedungen zur Straße „Stöckenhoop" sind in Form von geschlossenen Hecken mit einheimischen Gehölzen oder hinterpflanzten Gitterzäunen auszuführen, soweit zusätzliche Zäune erforderlich sein, müssen sie den privaten Grundstücken zugewandt sein.

3.2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise sind gemeinsame Hinweisschilder nach Genehmigung durch den Straßenbaulastträger an den Planzufahrtsgrenzen zum „Söhring" zulässig.

Auf der Nordseite der baulichen Anlagen im Mischgebiet und auf den Ausbaumöglichkeiten, die der Straße „Stöckenhoop" zugewandt sind, sind

- Werbeanlagen > 1,00 m² je Stätte der Leistung
- Spruchbänder und Werbefahnen, mit Ausnahme von kurzfristigen Sonderveranstaltungen
- grelle flutenscheinende blinkende und bewegliche Leuchtwerbeanlagen

unzulässig.

3.2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

GÜNTER CONRAD DIPL.- ING.
FREISCHAFF. ARCHITEKT BDA
GRABAUER STRASSE 12
21493 SCHWARZENBEK
TELEFON 04151 / 4733
TELEFAX 04151 / 4032

HANS - JÖRG JOHANNSEN
ARCHITEKT + PLANER
BÖRNWEG 13
21521 DASSENDORF
TELEFON 04104 / 4845
TELEFAX 04104 / 7682

SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39

GEBIET: STÖCKENHOOP / JÄGERSTIEG / SÜDRING / ZWISCHEN DEN TOREN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zuletzt geänderten Fassung i. V. m. § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) sind nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.02.1998 folgende Satzung, über den Bebauungsplan Nr. 39, für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.02.97. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses am 20.03.97.

Die Bürgerbeteiligung hat gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 07.04.97 bis 07.05.97 stattgefunden.

Wentorf bei Hamburg, den 08. JULI 1998

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.05.97 durchgeführt worden.

Wentorf bei Hamburg, den 08. JULI 1998

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.05.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wentorf bei Hamburg, den 08. JULI 1998

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 27.04.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wentorf bei Hamburg, den 08. JULI 1998

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.05.1998 bis 04.06.1998 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Protokoll vorgebracht werden können, in der Bürgerzeitung Zeitung am 22.04.98 bekanntgemacht worden.

Wentorf bei Hamburg, den 08. JULI 1998

Bürgermeister

Die katastermäßige Bestand wurde am 23.6.98 bezüglich der geometrischen Festlegungen der neuen Bebauungsplan Nr. 39 vom Katasteramt Schwarzenbek als richtig dargestellt bescheinigt.

Schwarzenbek, den 24.6.98

Katasteramt

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am 24.09.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.09.98 erneut beschlossen.

Wentorf bei Hamburg, den 08. JULI 1998

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 08.09.98 dem Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg angezeigt worden.

Dieser hat mit Verfügung vom 22.04.99 AZ.: 67.500/-2/97 bestätigt, daß

- es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird,
- die geltend gemachten Rechtsverletzungen nicht vorliegen
- oder geltend gemachten Rechtsverletzungen unbeachtlich sind und Rechtsmängel nach den örtlichen Baurecht nicht vorliegen.

Wentorf bei Hamburg, den 08. JULI 1998

Bürgermeister

Die Genehmigung wurde am 03.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanerstellung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wentorf bei Hamburg, den 08. JULI 1998

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Wentorf bei Hamburg hat am 03.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht, daß der Bebauungsplan Nr. 39 als Satzung beschlossen wurde.

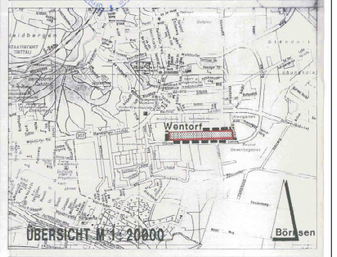
Ferner wurde in derselben Bekanntmachung die Stelle benannt, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Auf Lage, Voraussetzung, Art und Umfang der Entschädigung und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 BO wurde ebenfalls hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 13.05.1999 in Kraft getreten.

Wentorf bei Hamburg, den 13. MAI 1999

Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER GEMEINDE WENTORF B. HAMBURG

STAND : ORIGINALAUSFERTIGUNG