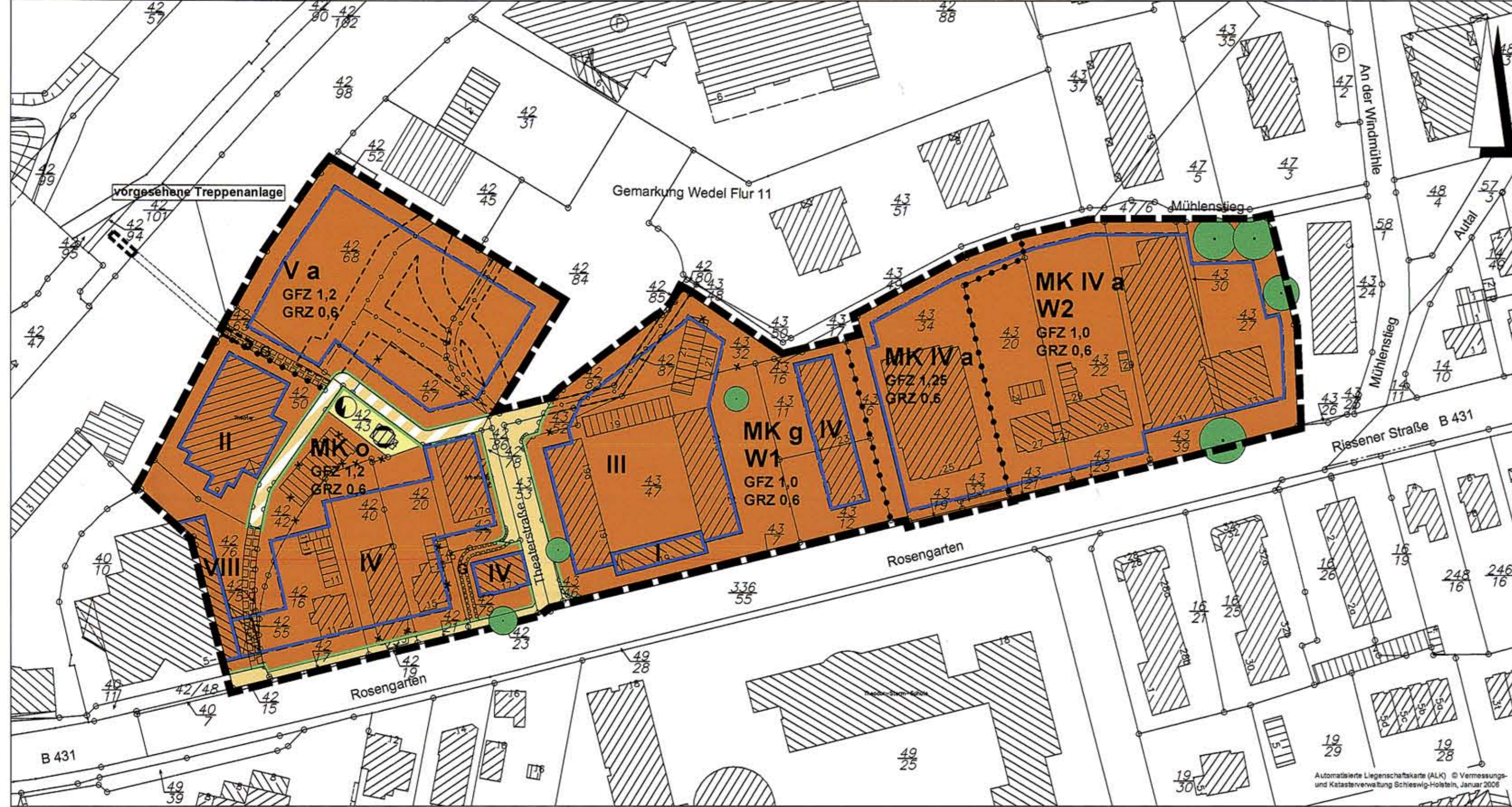


# 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.30 "Rosengarten", Teilbereich Süd

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschluss durch den Rat vom 23.02.2006 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 für das Gebiet "Rosengarten", Teilbereich Süd, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Planzeichnung (Teil A)



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 01.09.2005.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist vom 05.09.2005 bis zum 16.09.2005 durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ist erfolgt mit Schreiben vom 19.08.2005.

Der Planungsausschuss hat am 08.11.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wedel, den 15.03.2006  
Der Bürgermeister  
i. A.

Wedel, den 15.03.2006  
Der Bürgermeister  
i. A.

Wedel, den 15.03.2006  
Der Bürgermeister  
i. A.

Wedel, den 15.03.2006  
Der Bürgermeister  
i. A.

Wedel, den 15.03.2006  
Der Bürgermeister  
i. A.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.11.2005 bis zum 23.12.2005 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 14.11.2005 im Wedeler-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der katastermäßige Bestand am 2.11.05 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung, ausgenommen die vorhandenen Bäume und Sträucher, werden als richtig bescheinigt.

Der Rat hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.02.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Rat hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.02.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

## Zeichenerklärung Gemäß Planzeichenverordnung 1990

### I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

- MK** Kerngebiet (§ 6 BauNVO)
- W1** Teilfläche 1 des Kerngebietes
- W2** Teilfläche 2 des Kerngebietes

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- z.B. GFZ 1,0 Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- o** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- g** geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- a** abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge) (§ 22 (4) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Rad- und Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)
- Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)
- Gas (§ 9 (1) 12 BauGB)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)

- zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) 25b BauGB)

sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 (1) 21 BauGB)
- mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) BauNVO)

### II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- künftig entfallende Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- künftig entfallende Flurstücksgrenzen
- unterirdische Versorgungsleitungen

## Text (Teil B)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1 Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 1.2 Im Kerngebiet sind die nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel sowie sonstige großflächige Warenbetriebe) ausgeschlossen.
- 1.3 Im Kerngebiet sind Tankstellen ausgeschlossen.
- 1.4 In dem auf dem Plan mit „W1“ gekennzeichneten Teil des Kerngebietes sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO auch Wohnungen allgemein zulässig und in den mit „W2“ gekennzeichneten Flächen ab dem 1. Obergeschoss.

### 2. Festsetzungen aus Gründen des Immissionschutzes (§ 9 (1) 24 letzter Satz und (6) BauGB)

- 2.1 Entlang der Rissener Straße, B 431 sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung vorzusehen. Für Schlafräume sind schalldämmte Be- und Entlüftungselemente vorzusehen. In jeweils unterschiedlicher Entfernung von der Fahrbahngrenze sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109, Ausgabe 11/89, einzuhalten:

Abstand vom Fahrbahnrand	Lärmpegelbereich	Raumarten	Büro Räume u.ä.
m		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- u.ä.	erf. R'w,res des Außenbauteils in dB
Bis 25	IV		35
25 bis 60	III		30
Ab 60	II		30

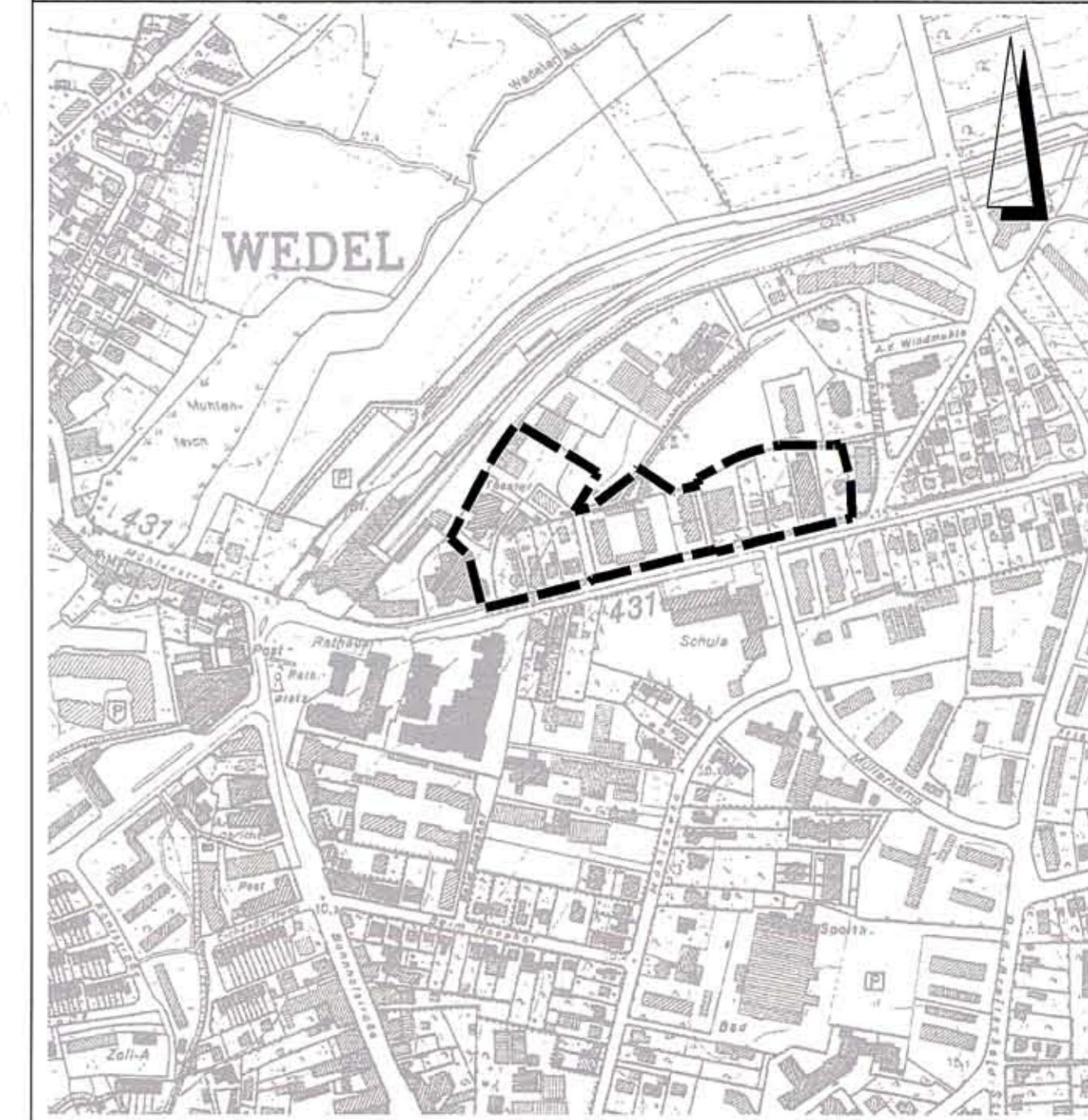
R'w,res = resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils

### 3. Sonstige Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB und § 92 LBO)

- 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.2 Für festgesetzte Baumpflanzungen sind bei Nachpflanzung standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens der Sortierung 16/18 aufweisen, die Pflanzstandorte sind fachgerecht herzustellen. Bei der Pflanzung sind die Trassen der Versorgungsleitungen freizuhalten.
- 3.3 Auf Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum in eine durchlässig offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² anzupflanzen.



## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Rosengarten", Teilbereich Süd



Übersichtsplan M. 1:5000

Wedel, den 15.03.2006  
Der Bürgermeister  
i. A.

Elmshorn, den 20. MRZ. 2006  
Katasteramt

Wedel, den 28.03.2006  
Der Bürgermeister

Wedel, den 28.03.2006  
Der Bürgermeister

Wedel, den 28.03.2006  
Der Bürgermeister

Wedel, den 28.03.2006  
Der Bürgermeister

Plan Nr. 1 von 1 Plan	Stadt Wedel Stadt- und Landschaftsplanung	Maßstab: 1:1000
bearbeitet: Ho	W:\Daten FD 2-61\bauleitplanung\Bebauungspläne\ bplan30_2aend\bp30_2A_06maerz2006_SB.dwg	
gezeichnet: Tw		