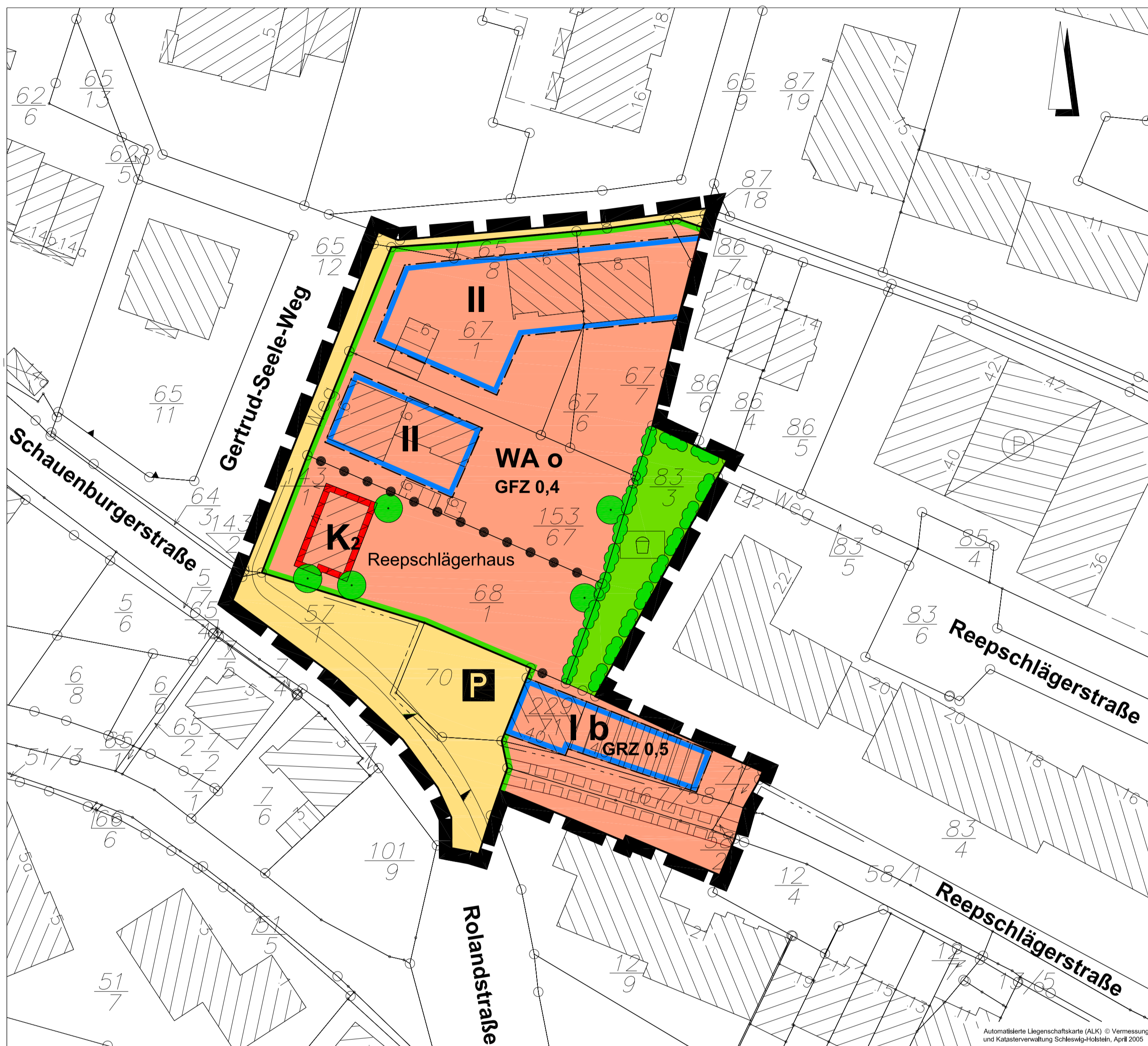


Bebauungsplans Nr. 36 " Reepschlägerstraße ", Teilbereich Reepschlägerhaus

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschluss durch den Rat vom 26.05.2005 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 für das Gebiet "Reepschlägerstraße", Teilbereich Reepschlägerhaus, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



M. 1:500

Zeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990
Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990

I. Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

z.B. **GFZ 0,3** Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)

z.B. **GRZ 0,5** Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

b besondere Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

P öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Einfahrtbereich (§ 9 (1) 4 BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Spielplatz (§ 9 (1) 22 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, 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)

anzupflanzende Hecken (§ 9 (1) 25a BauGB)

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

künftig entfallende Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

künftig entfallende Flurstücksgrenzen

III. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

K2 Einstufung der Kulturdenkmäler gemäß Denkmalkartei des Kreises Pinneberg

Text (Teil B)

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur als Ausnahme zulässig, wenn sie 6 m² umbauten Raum nicht überschreiten.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

2.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen als Ausnahme zulässig, wenn städtebauliche und nachbarschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

2.2 Tiefgaragen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind zu begrünen. Ihre Oberfläche darf nicht höher als 0,5 m über dem Niveau der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn) liegen.

3. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB)

3.1 Baukörper
Neubauten und bauliche Veränderungen, welche breiter als 15 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden, die in ihrer Fassadengestaltung deutlich voneinander abweichen.

3.2 Farbgebung
Für die farbliche Gestaltung der Fassaden sind helle oder gedeckte Farbtöne zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile können Ausnahmen zugelassen werden. Farbenvielfalt (Buntheit) ist unzulässig. Die Farben unmittelbar benachbarter Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

3.3 Dächer
Dächer sind mit einer Neigung von mindestens 30° auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (Anbauten) können Ausnahmen zugelassen werden.

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

4.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder nicht überschneiden. Sie sind auf das Erdgeschoss bis zum Fenstersockel des 1. Obergeschosses zu begrenzen. Unzulässig sind:
- Werbung mit wechselndem und bewegtem Licht
- Lichtwerbung in grellen Farben
- Fremdwerbung

4.2 Einfriedigungen
Als Umzäunung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen sind lebende Hecken vorgeschrieben. Ein unmittelbar dahinter gesetzter niedrigerer grüner Maschendrahtzaun ist zulässig. Die Einfriedigung darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. In Sichtmauerwerk errichtete Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m sind an öffentlichen Verkehrsflächen für Hausgruppen bei einheitlicher Gestaltung als Ausnahme zulässig.

4.3 Bepflanzung
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

4.4 Dachausbau
Der Ausbau eines Dachgeschosses in zweiter Ebene ist nicht zulässig.

4.5 Schallschutz
Für die in einem Abstand von bis zu 50 m von der Achse der B 431 gelegenen Aufenthaltsräume ist durch bauliche Vorkehrungen (Schallhemmende Fenster usw.) der Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Lärmimmissionswerte gem. DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- nicht überschritten werden. Ausnahmen sind generell zulässig, wenn der äquivalente Dauerschallpegel die Planungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete (WA) gemäss der DIN 18005 nicht mehr überschreitet.

4.6 Erhaltung baulicher Anlagen
Innerhalb der in der Planzeichnung besonders festgesetzten Gebiete bedürfen Abbrüche, Umbauten oder Änderungen der dort befindlichen baulichen Anlagen der Genehmigung nach § 172 BauGB. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll:
1. weil sie im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen als ortstypische historische Bausubstanz ein Ensemble im städtebaulichen Gefüge Alt-Wedels bildet und dergestalt sowohl das Ortsbild als auch die Stadtgestalt prägt,
2. weil sie als Gebäudegruppe in der ehemals für den ländlichen Charakter Alt-Wedels typischen Bebauungsform für die historische Rolandstraße stadträumlich gesehen von hervorragender Bedeutung ist.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 29.04.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wedeler-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt -Pinneberger Zeitung- am 06.08.2004 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist vom 16.08.2004 bis zum 27.08.2004 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.08.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Planungsausschuss hat am 30.11.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.01.2005 bis zum 11.02.2005 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 22.12.2004 im Wedeler-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt -Pinneberger Zeitung- ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wedel, den 15.07.2005
Der Bürgermeister
i. A.

Wedel, den 15.07.2005
Der Bürgermeister
i. A.

Wedel, den 15.07.2005
Der Bürgermeister
i. A.

Wedel, den 15.07.2005
Der Bürgermeister
i. A.

Wedel, den 15.07.2005
Der Bürgermeister
i. A.

Der katastermäßige Bestand am 23.03.05 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung, ausgenommen die vorhandenen Bäume und Sträucher, werden als richtig bescheinigt.

Der Rat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.05.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Rat hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.05.2005 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.


Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.11.05 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 12.11.2005 in Kraft getreten. Wedel, den 29.11.2005
Der Bürgermeister

Elmshorn, den 26.07.2005
Katasteramt

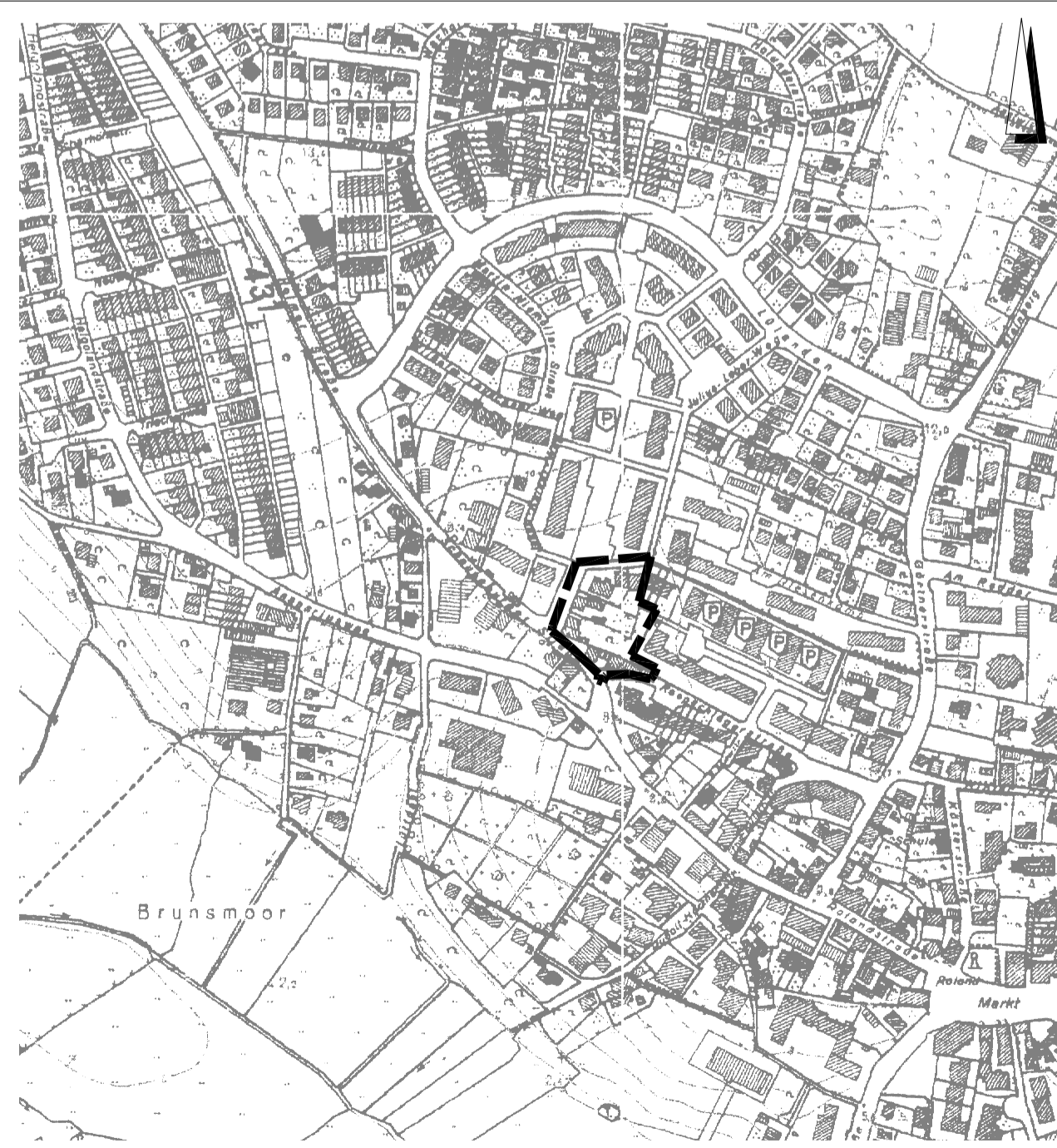
Wedel, den 04.08.2005
Der Bürgermeister

Wedel, den 04.08.2005
Der Bürgermeister

Wedel, den 04.08.2005
Der Bürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Reepschlägerstraße", Teilbereich Reepschlägerhaus



Übersichtsplan M. 1:5000

Plan Nr. 1 von 1 Plan	Stadt Wedel Stadt- und Landschaftsplanung	Maßstab: 1:500
bearbeitet: Ho		
gezeichnet: Tw	W:\Daten FD 2-611\bauleitplanung\bebauungspläne\blan36_2aend\blan36_2aend12jul2005_SB.dwg	