

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105a "Hörnstraße, Teilbereich Nord", 1. Änderung "Alte Post"

Aufgrund der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 17.06.2021 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105a "Hörnstraße, Teilbereich Nord", 1. Änderung "Alte Post" der Stadt Wedel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Text (Teil B), erlassen. Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A) M. 1:500



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GFZ 0,95 Geschossflächenzahl
 - GRZ 0,55 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - b besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 - Straßenbegrenzungslinie
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**
 - E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 Abs. 1 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter**
 - Flurstücksbezeichnung
 - vorh. Flurstücksgrenze
 - Maßzahl in Metern
 - Bestandsgebäude
 - abzubrechendes Gebäude

Vorhaben- und Erschließungsplan M. 1:250



Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ergänzend dazu sind im Bestandsgebäude an der Rolandstraße außerdem Praxen und Büroräumlichkeiten zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB). Im Plangebiet sind Ferienwohnungen und Monteurunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- Bauweise**
 - Bei den Flächen mit besonderer Bauweise können die Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 Landesbauordnung (LBO) unterschritten werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Im Plangebiet sind private Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
 - Im Plangebiet sind Nebenanlagen nach Art und Umfang nur zulässig, sofern und soweit sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**
 - Das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist einer Regenrückhaltung im Plangebiet zuzuführen und von dort gedrosselt (6l/s) in das übergeordnete Entwässerungssystem zu leiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Für die jeweilige Fassade des Bestandsgebäudes sind in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 zu führen.

	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w, res der Außenbauteile	
			Wohnräume	Bürräume
Fassade zur Straße	V	71 bis 75 dB(A)	45 (dB)	40 (dB)
Seitliche Fassade	IV	66 bis 70 dB(A)	40 (dB)	35 (dB)
Rückfassade	III	61 bis 65 dB(A)	35 (dB)	30 (dB)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße R'w, res sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach der folgenden Tabelle zu erhöhen oder zu mindern. Das jeweilige erforderliche Schalldämm-Maß resultiert aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen (z. B. Fenster und Wand).

Gesamtläche des Außenbauteils (m²) / des Raumes (m²)	Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom Verhältnis der Gesamtläche des Außenbauteils zur Grundfläche des Raumes								
	2,5	2	1,6	1,3	1	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3


- Im Plangebiet sind zur Sicherstellung der Nachtruhe Schlafräume und Kinderzimmer durch geeignete Grundrisgestaltung vorrangig an den von der Rolandstraße abgewandten Gebäudeseiten anzurorden. Soweit eine entsprechende Anordnung nicht möglich ist, sind diese Räume mit schalldämmenden Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 cbm je Person und Stunde für Schlafräume zu gewährleisten.
- Im Plangebiet sind Außenwohnbereiche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen südlich des Bestandsgebäudes zulässig.
- Von den in Nr. 5.1 - 5.3 genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren oder dass der notwendige hygienische Luftwechsel und der Schallschutz auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechenden Weise sichergestellt werden kann.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- Im Plangebiet ist ein Baum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Art, Umfang und Standort sind mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen. Der Baum ist in eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 12 m² zu pflanzen.

- Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
- Die Gestaltung der Garten- und Freianlagen ist hinsichtlich der detaillierten Ausführung mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

Hinweis


- Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 105a

"Hörnstraße, Teilbereich Nord"

1. Änderung "Alte Post"



ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Übersichtsplan M. 1:500

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 28.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wedel-Schulauer Tageblatt und im Regionalteil des Hamburger Abendblatts (Pinneberger Zeitung) am 26.01.2021 erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.08.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Planungsausschuss hat am 01.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.02.2021 bis 05.03.2021 während der Öffnungszeiten und nach Absprache nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.01.2021 durch Abdruck im Wedel-Schulauer Tageblatt und im Regionalteil des Hamburger Abendblatts (Pinneberger Zeitung) und durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurde unter „www.wedel.de“ ins Internet eingestellt.

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Der Rat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.06.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Text (Teil B) am 17.06.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26.01.2021 durch Abdruck im Wedel-Schulauer Tageblatt und im Regionalteil des Hamburger Abendblatts (Pinneberger Zeitung) und durch Bereitstellung im Internet ortsüblich 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 26.01.2021 in Kraft getreten.

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Wedel, den 26.08.2021
Der Bürgermeister
[Signature]

Wedel, den 26.08.2021
Der Bürgermeister
[Signature]

Wedel, den 26.08.2021
Der Bürgermeister
[Signature]

Wedel, den 26.08.2021
Der Bürgermeister
[Signature]

Wedel, den 26.08.2021
Der Bürgermeister
[Signature]

Uetersen, den 26.8.2021
Vermessungsingenieur
[Signature]

Wedel, den 7.9.2021
Der Bürgermeister
[Signature]

Wedel, den 7.9.2021
Der Bürgermeister
[Signature]

Wedel, den 7.9.2021
Der Bürgermeister
[Signature]

Wedel, den 7.9.2021
Der Bürgermeister
[Signature]

Wedel, den 7.9.2021
Der Bürgermeister
[Signature]