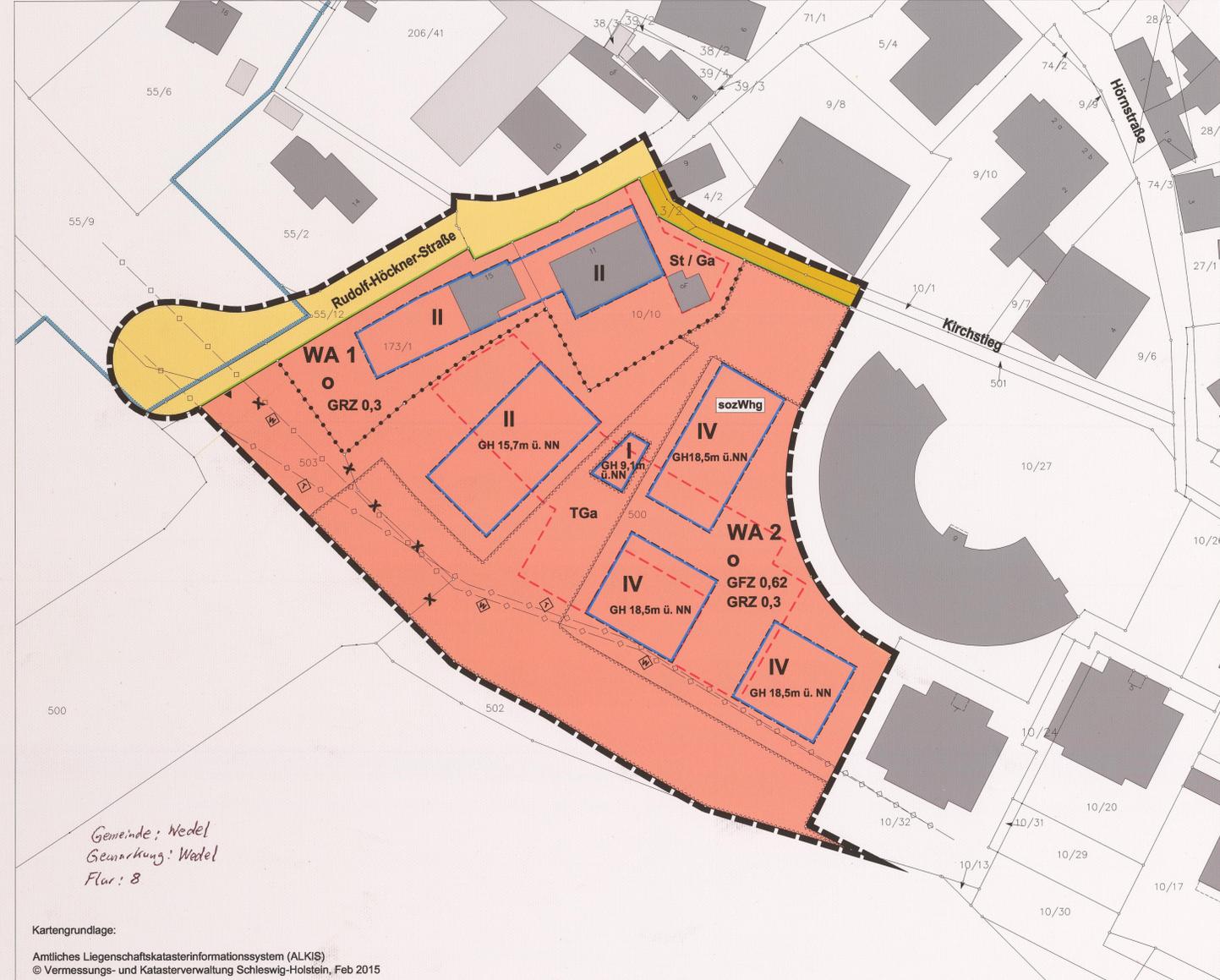


Bebauungsplan Nr. 105 "Hörnstraße, Teilbereich Süd", 2. Änderung "Kirchstieg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 23.04.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.105 für das Gebiet "Hörnstraße, Teilbereich Süd", 2. Änderung "Kirchstieg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



Zeichenerklärung Gemäß Planzeichnerverordnung 1990

Es gilt die Bauzeichnerverordnung 1990

I. Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

z.B. GFZ 0,62 Geschossflächenzahl (§ 10 BauNVO)

z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

z.B. GH 18,5m ü. NN Gebäudehöhe über NN (§ 16 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Rad- und Fußweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

St / Ga Stellplätze/ Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

TGa Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

sozWhg soziale Wohnraumförderung (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

künftig entfallende Flurstücksgrenzen

Wasserschutzgebiet

unterirdisch

Hauptwasserleitung

Postkabel

unterirdisch

Hauptwasserleitung

Postkabel

Wasserschutzgebiet

unterirdisch

Hauptwasserleitung

Postkabel

Text (Teil B)

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen unzulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind im Baufeld mit dem Symbol "soz Whg" ausschließlich 14 Wohneinheiten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden, zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

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

Stellplätze, Carports und Garagen sind in WA 1 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit nicht für sie besondere Flächen festgesetzt sind. Sind für das Grundstück keine Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzt, sind sie als Ausnahme auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn keine nachbarschaftlichen und städtebaulichen Bedenken bestehen und zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden kann.

3. Festsetzung über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 84 LBO)

3.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

3.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind geneigte Dächer mit schwarzen oder ziegelroten Dachpfannen zu decken.

3.3 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Höhe der Sockel nicht höher als 0,5 m über dem Niveau der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

4. Sonstige Festsetzungen

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind als Umzäunung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen Hecken vorgeschrieben. Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,5 m zur Rudolf - Höckner - Straße und 1 m zum Kirchstieg, gemessen ab Oberkante Gehweg, nicht überschreiten.

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von Bebauung freizuhaltende festgesetzte Fläche für wichtige Sichtbeziehungen ist von Bebauung jeglicher Art und Bewuchs, höher als 1 m, freizuhalten. Der eingeschossige Pavillon darf die Sichtbeziehung nicht beeinträchtigen. Eine unterirdische Bebauung, wie Tiefgarage, ist zulässig. Weiterhin ist der Übergang von der Geestkante zur Marsch von Bebauung und Bewuchs, höher als 1,50 m, freizuhalten.

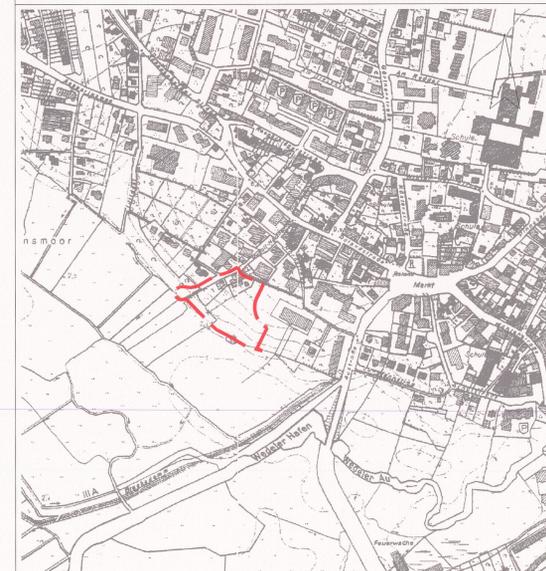
6. Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den versiegelten Flächen und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in WA 2 ist in geeigneten Rückhalteanlagen zurückzuhalten.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III A des Wasserschutzgebiets Haseldorfer Marsch. Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III A verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Ländereinigungs- und Abfallwirtschaft) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen. Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten. Für die geplante Tiefgarage ist eine Grundwasserhaltung wahrscheinlich. Grundwasserentnahmen bedeuten grundsätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung. Die entsprechenden Anträge müssen rechtzeitig gestellt werden. Drainagen sollten geschlossen und Keller konstruktiv (z.B. weiße Wanne) gegen Druckwasser abgedichtet werden.

Bebauungsplan Nr. 105 "Hörnstraße, Teilbereich Süd", 2. Änderung "Kirchstieg"



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 24.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt am 28.01.2013 und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - am 29.01.2013 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde vom 04.02.2013 bis zum 15.02.2013 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 24.01.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Planungsausschuss hat am 26.08.2014 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 17.09.2014 bis 17.10.2014 während der Öffnungszeiten und nach Absprache gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.09.2014 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - und durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der katastermäßige Bestand am 16. Dez. 2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Der Rat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.04.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.04.2015 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 und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten und nach Absprache von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.04.2015 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - und durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 24.07.2015 in Kraft getreten.

Wedel, den 25.06.2015
Der Bürgermeister
i. A.

Elmshorn, den 30.06.2015
Der Bürgermeister
i. A.

Wedel, den 07.07.2015
Der Bürgermeister
i. A.

Wedel, den 07.07.2015
Der Bürgermeister
i. A.

Wedel, den 07.07.2015
Der Bürgermeister
i. A.

Wedel, den 04.08.2015
Der Bürgermeister
i. A.