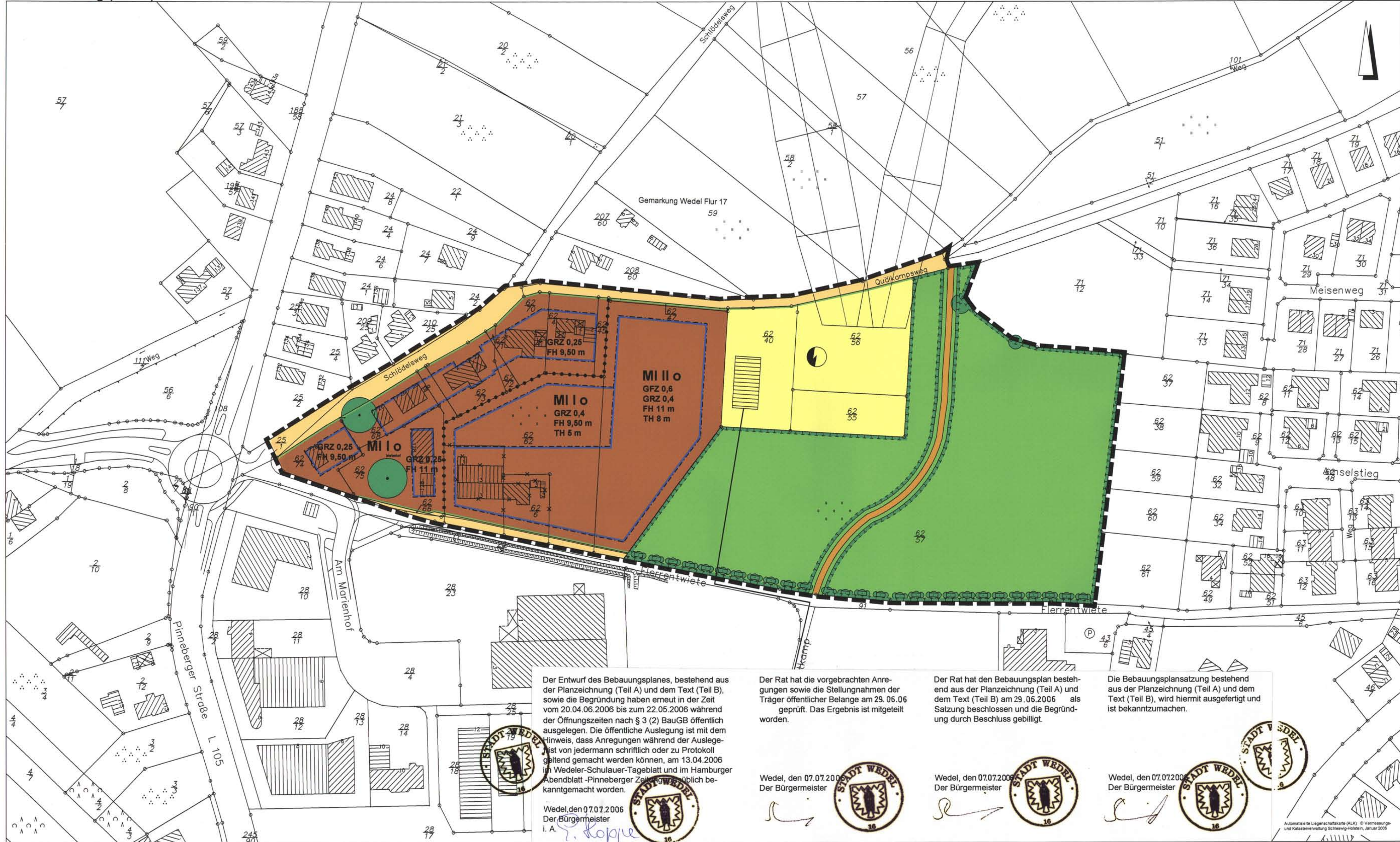


# Bebauungsplan Nr.69 "Marienhof"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschluss durch den Rat vom 26.01.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.69 für das Gebiet "Marienhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

29.06.2006

## Planzeichnung (Teil A)



## Zeichenerklärung

### I. Festsetzungen

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

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. **GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

z.B. **GFZ 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

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

**FH** Firsthöhe als Höchstgrenze über Niveau der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Rad- und Fußweg (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

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

Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)

Grünflächen

öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie stadtgestalterisch bedeutsamer Grün- und Freiflächen

zu erhaltender Baum (§ 9 (1) 25b BauGB)

zu erhaltender Knick (§ 9 (1) 25b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

künftig entfallende Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

künftig entfallende Flurstücksgrenzen

II. Nachrichtliche Übernahmen

Leitungsschutzbereich

Mittelspannungskabel

## Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 11 BauGB)

1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im Vorgartenbereich unzulässig. Dies gilt nicht für Fahrradstellanlagen, wenn zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird.

1.2 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (2) 8 BauNVO unzulässig.

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

2.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig, soweit nicht für sie besondere Flächen festgesetzt sind. Sind für das Grundstück keine 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. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 + 25 BauGB)

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume, Sträucher und Hecken sind zu erhalten, zu pflegen bzw. anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

3.2 Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Laubgehölze zu verwenden.

3.3 Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.

3.4 Bei Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum in eine durchlässige offene Vegetationsfläche von mind. 12 m² anzupflanzen.

3.5 Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

3.6 Das vorhandene offene Grabensystem entlang des Schlödelweges und Quälkampsweges ist aufrecht zu erhalten.

3.7 Das anfallende gering oder nicht verschmutzte Oberflächenwasser von Dach-, Terrassen- und unbefahrenen Wegeflächen ist auf den Grundstücken oder, wenn nicht anders möglich, in der Ökotothfläche über ein offenes Graben-/Muldensystem zu sammeln und zurückzuführen. Das anfallende sonstige Oberflächenwasser von versiegelten Flächen ist gedrosselt in das vorhandene Regenwassersiel einzuleiten. Die Klärung des Wassers ist gemäß den wasserbehördlichen Vorgaben auf dem Grundstück vorzunehmen.

3.8 Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken werden die als städtische Ökotothfläche anerkannten Teile der Flur 17, Flurstück 62/57 anteilmäßig genutzt.

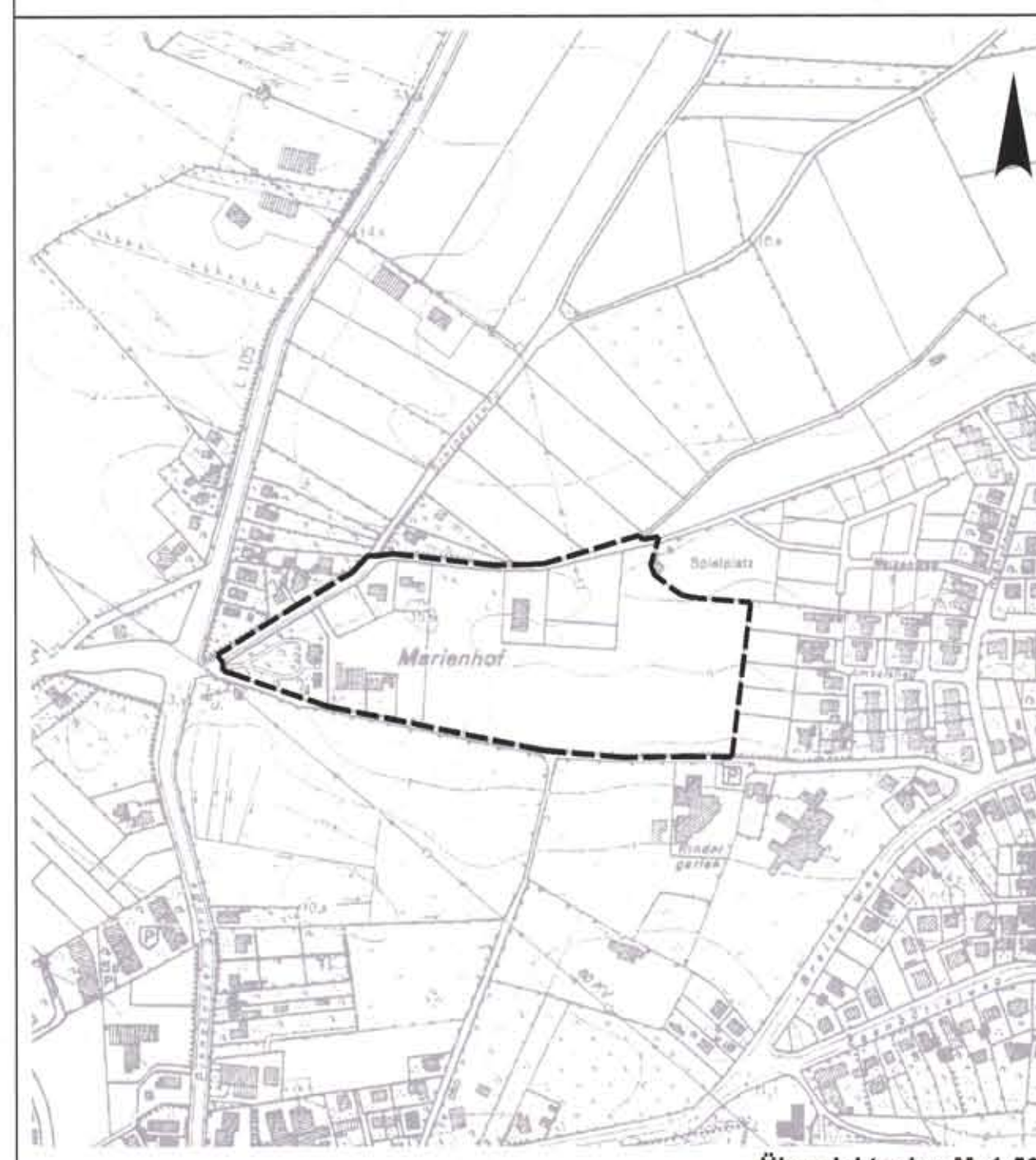
4. Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB und § 92 LBO)

4.1 In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn, in diesem Bereich nicht überschreiten.

4.2 Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind Stellplätze sowie jeglicher motorisierter Verkehr unzulässig.

4.3 Müllanlagen sind einzugrünen oder in Sichtmauerwerk auszuführen.

## Bebauungsplan Nr. 69 "Marienhof"



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 30.01.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wedeler-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt -Pinneberger Zeitung- am 10.02.1998 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde vom 26.06.2000 bis zum 07.07.2000 durchgeführt.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.02.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Planungsausschuss hat am 31.05.2005 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 24.07.2005 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 09.06.2004 im Wedeler-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt -Pinneberger Zeitung- ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Katastermäßige Bestand am 28.10.05 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 26.01.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Rat hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.01.2006 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 und ist bekanntzumachen.

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 27.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht 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 mit dem 15.07.2006 in Kraft getreten. Wedel, den 07.08.2006 Der Bürgermeister

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.

Elmshorn, den 20. MRZ. 2006 Der Katasteramant

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