

SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82 "GEWERBEBEBIET KRONSKAMP - RISSENER STRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 22.05.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82 für das Gewerbegebiet „Kronskamp - Rissener Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

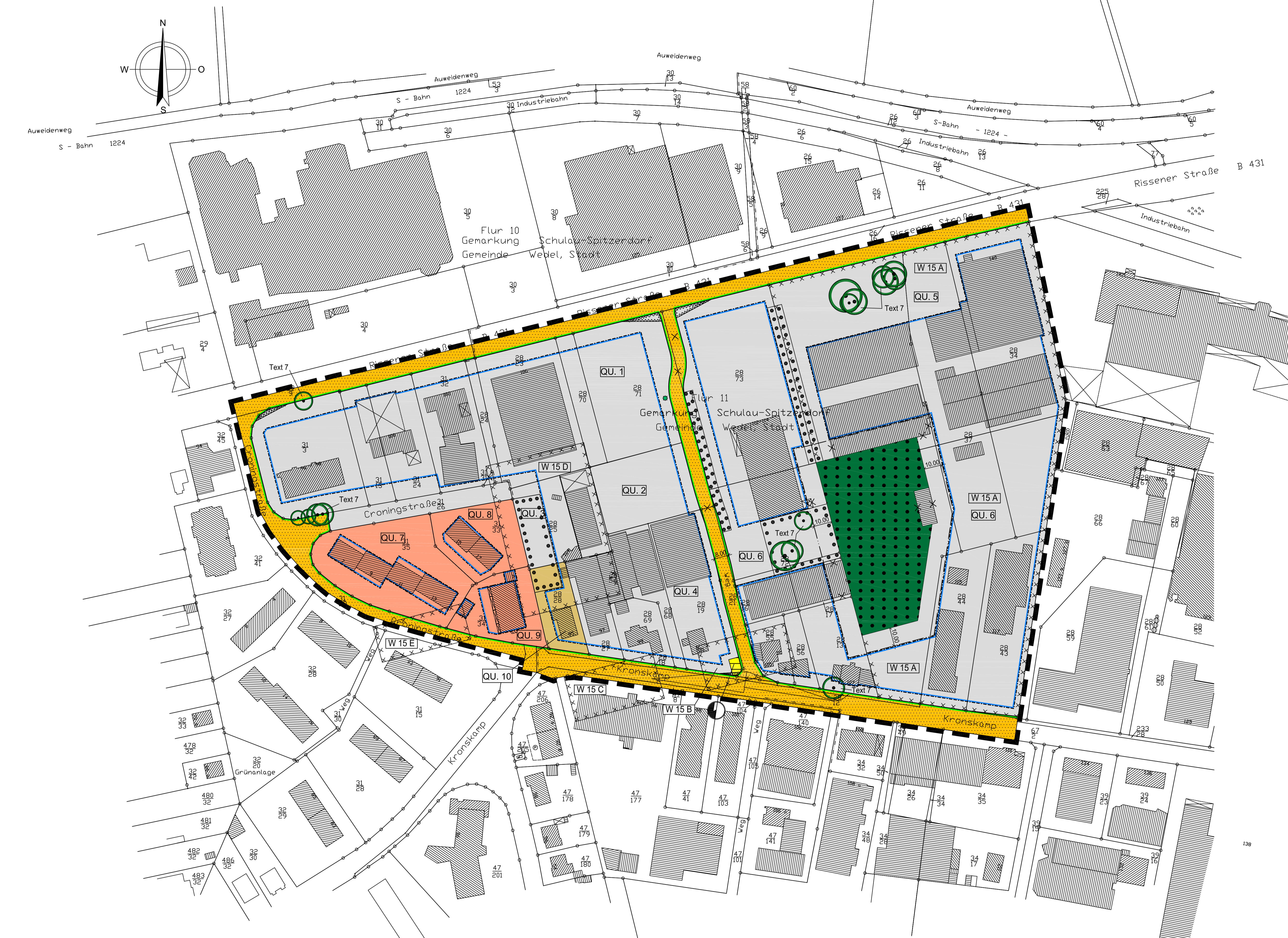
Es gilt die Bauutzungsverordnung 1990.

Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1 : 1000

Zuordnung der Festsetzungen:

GE(e) (Text 4)	GE(e) (Text 4)	GE	GE	WA	WA	WA	MI
GRZ 0,6 GH = 15,0 m Text 1, 2, 3, 5, 2, 6, 8, 9, 10	GRZ 0,6 GH = 10,0 m Text 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10	GRZ 0,6 GH = 15,0 m Text 1, 2, 3, 5, 2, 6, 8, 9, 10	GRZ 0,6 GH = 10,0 m Text 1, 2, 3, 5, 2, 6, 8, 9, 10	III a GRZ 0,25 Text 1, 2, 5, 1, 9	II o GRZ 0,25 GH = 10,0 m Text 1, 2, 9	III o GRZ 0,25 GH = 10,0 m Text 1, 2, 5, 1, 9	O GRZ 0,3 GH = 10,0 m Text 1, 2, 3, 2, 5, 1, 9
GIR für QU. 1	GIR für QU. 2 QU. 3 QU. 4	GIR für QU. 5	GIR für QU. 6	GIR für QU. 7	GIR für QU. 8	GIR für QU. 9	GIR für QU. 10



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 25.02.1999. Die ortsbildliche Bekanntheit des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt durch Abdruck im Wedeler-Schulauer Tagblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - am 30.04.1999.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB ist vom 16.03.2002 bis zum 03.04.2002 durchgeführt worden.
- Der Planungsausschuss hat am 05.11.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Wedel, den 03.07.2003
Der Bürgermeister
I. A.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), hat in der Zeit vom 29.11.2002 bis zum 08.01.2003 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.11.2002 durch Abdruck im Wedeler-Schulauer Tagblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Einhorn
Pinneberg, den 06. JULI 2003
Kassamir
- Der katastralmäßige Bestand am 05.FEB.2003 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen stadtbaulichen Planung werden als richtig beschworen.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.05.2003 vom Rat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss des Rates vom 22.05.2003 gebilligt.
- Wedel, den 10.07.2003
Der Bürgermeister
I. A.
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgelegt und ist bekannt zu machen.
- Wedel, den 10.07.2003
Der Bürgermeister
I. A.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14.10.2003 durch Abdruck im Wedeler-Schulauer Tagblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - 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, Einspruchsgegenstände geltend zu machen und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 144 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Inkrafttreten am 16.07.2003...
- Wedel, den 14.08.2003
Der Bürgermeister
I. A.

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

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

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GE(e) Eingegrenzte Gewerbegebiete

QU. 1 - QU. 10 Bezeichnung der Teilgebiete (Quartiere)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,8 Grundrisszahl, z. B. 0,8 (§ 16 BauNVO)
- GH = 10,0 m maximale Gebäudehöhe, z. B. 10,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück)
- II + III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

- o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudehöhe) (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Versorgungsfäche Elektrizität

6. Flächen für die Landschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtstreifen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäude, vorhanden
- Gebäude, künftig fortfallend
- Flurstücksgrenzen, vorhanden
- Flurstücksgrenzen, künftig fortfallend
- Flurstücknummer

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Waldschutzzreifen, Abstand 10,00 m (§ 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz)

Teil B - Text -

1. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen - mit Ausnahme von Einfriedigungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mit Ausnahme von Einfriedigungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO nicht zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der nächstgelegenen Baugrenze.

2. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzten Flächen. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen Stellplätze einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

3. Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Dies gilt nicht für den Handel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugteilen sowie den Elektronikhandel.

Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen eines Mischgebietes) sind nicht zulässig.

Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten in nicht überwiegend gewerblich geprägten Teilen eines Mischgebietes) und des § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Gliederung von Baugebieten / Eingegrenzte Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

In den eingegrenzten Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören können. Die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die eingegrenzten Gewerbegebiete betragen:

In den Teilgebieten Qu. 1, Qu. 2 und Qu. 4:
Tage: $L_{wT} = 57$ dB(A)
Nächts: $L_{wN} = 45$ dB(A)

Im Teilgebiet Qu. 3:
Tage: $L_{wT} = 48$ dB(A)
Nächts: $L_{wN} = 37$ dB(A)

5. Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Teilgebieten Qu. 7, Qu. 9 und Qu. 10 (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) sind nach Süden bzw. Südosten (zur Croningstraße) orientierte Aufenthaltsräume mit einem baulichen Schallschutz gemäss den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich III.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich: III
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB(A)
Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei:
- Büroräumen usw.: 30 dB(A)
- Wohnungen usw.: 35 dB(A)

Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthaltsräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

Schlaf- und Kinderzimmer, für die nach dieser Festsetzung ein baulicher Schallschutz erforderlich ist, sind mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen, die mindestens das gleiche Schalldämm-Maß aufweisen wie die Fenster.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Abstand zur Rissener Straße: bis 30 m
Lärmpegelbereich: V
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 71 - 75 dB(A)
Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei:
- Büroräumen usw.: 40 dB(A)
- Wohnungen usw.: 45 dB(A)

Abstand zur Rissener Straße: von 31 - 80 m
Lärmpegelbereich: IV
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 65 - 70 dB(A)
Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei:
- Büroräumen usw.: 35 dB(A)
- Wohnungen usw.: 40 dB(A)

Abstand zur Rissener Straße: im übrigen Gebiet
Lärmpegelbereich: III
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB(A)
Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei:
- Büroräumen usw.: 30 dB(A)
- Wohnungen usw.: 35 dB(A)

Der Abstand zur Rissener Straße wird gemessen ab der Mitte der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten befestigten Fahrbahn dieser Straße.

Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthaltsräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

Bei im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen betriebsgebundenen Wohnungen, für die nach dieser Festsetzung ein baulicher Schallschutz für die Lärmpegelbereiche III bis V erforderlich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen, die mindestens das gleiche Schalldämm-Maß aufweisen wie die Fenster.

6. Werbeanlagen (§ 92 LBO)

Im Gewerbegebiet dürfen Werbeanlagen nur flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden. Eine freistehende Werbeanlage (auch als Gemeinschaftswerbeanlage) ist nur zulässig, soweit ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird. Eine freistehende Werbeanlage darf maximal 7,00 m hoch ausgeführt werden (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straße).

7. Erhaltung von Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in Teil A -Planzeichnung, aus der erhalten festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die DN 19920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS-LG 4 sind zu beachten.

8. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Gewerbegebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbau (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenvorschläge:

- Linde (Tilia in Sorten)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Walnuß (Juglans regia)
- Röckkastanie (Aesculus hippocastanum)

Auf dem Baugrundstück als zu erhalten festgesetzte Bäume werden auf diese Pflanzungsverpflichtung angerechnet.

9. Stellplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PKW-Stellplätze sind mit einem großkronigen Laubbau je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muß mindestens 18 - 20 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² freizuhalten. LKW-Stellplätze sind wie vor zu begrünen, jedoch mit zwei großkronigen Laubbäumen je angefangene 4 Stellplätze.

Artenvorschläge:

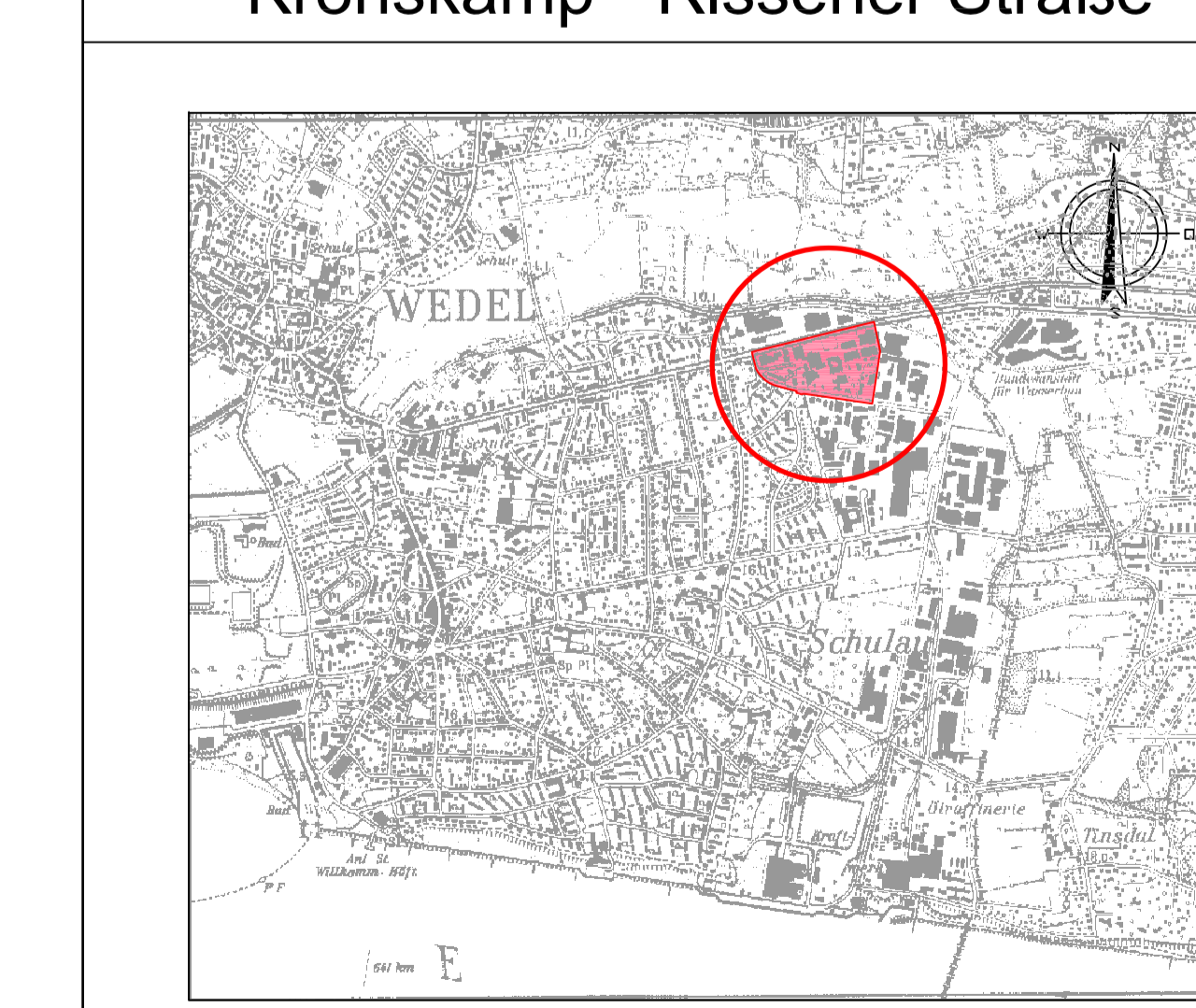
- Linde (Tilia in Sorten)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

10. Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Gewerbegebiet sind Außenwände oder Außenwandteile, die im Erdgeschoss über mehr als 10,00 m Länge keine Fenster oder Türen aufweisen, mit Schling- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (Artenvorschläge). Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Anstelle einer Fassadenbegrünung ist eine Gehölzpflanzung (Mindesthöhe 3,00 m) zulässig.

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen
4	Verfahrensstadien	16.06.2003	Bl.
5	Teil B - Text - geändert	06.11.2002	Bl.
2	Straßenfläche, Teil B - Text - Nr. 3 geändert	16.10.2002	Bl.
1	GRZ, Maßstab, Baugrenze, Versorgungsflächen	22.08.2002	Bl.

Stadt Wedel
Bebauungsplan Nr. 82
"Kronskamp - Rissener Straße"



d+p danekamp und partner
STADTPLANUNG
Wolfgang Mayasch-Sommerfeld, Paul v. Drothman, Hans Krähn
Helmholtzstr. 21 2240 Pinneberg Tel. 04103 74-0 Fax 04103 74-100

Phase	Entwurf	Verfahrensstadium	Inkrafttreten
Modultab	1 : 1000	Projekt Nr.	WED01001
Dat	WED01001.dwg	Blattgröße	0,891 x 1,32 = 1,176 qm
		bestellt:	gezeichnet: gpr/ST
		korr. 2002, 05	geprüft: gpr/ST
			19.03.2002 09.06.04.01.2002 05