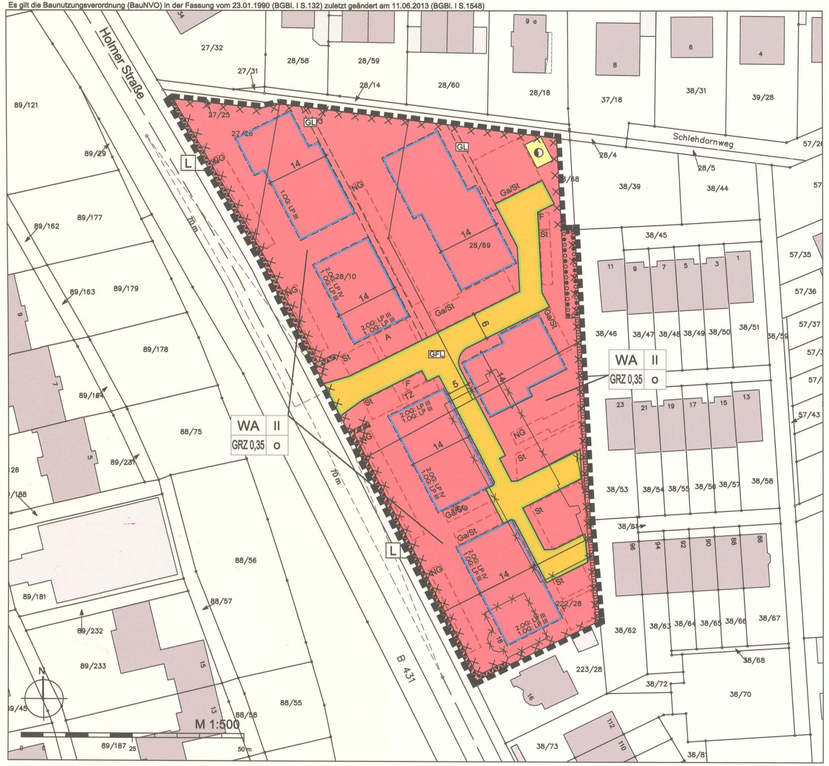
Satzung der Stadt Wedel über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44e "Holmer Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig - Holstein (LBO S-H) wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 18.12.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44e "Holmer Straße" für das Gebiet südlich des Schlehdornwegs und östlich der Holmer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990, zuletzt geändert 2011

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o — offene Bauweise

Verkehrsflächen

GFL — Private Straßenverkehrsfläche, zugunsten der Versorger zu belasten

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

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

Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung

NG	Nebengebäude	G	Garagen
A	Abfallsammelplatz	St	Stellplätze
TZ	Technikzentrale	F	Fahrradstellplätze

GL — mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten

L — Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen (Lärmschutzwand) und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Darstellungen ohne Normcharakter

14 — Bemaßung in Meter

Gebäude

Gebäude zukünftig entfallend

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Sichtdreieck

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 kann durch Nebenanlagen, Stellplätze und bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,55 überschritten werden.

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Für ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 3,50 m überschritten werden.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellersatzräume) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung mit dem Zusatz "NG" gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.2 Flächen für Nebenanlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom (§ 14 Abs. 2 BauNVO)
Anlagen und Gebäude gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z.B. Zentrale Heiz- und Elektroanlagen, Blockheizkraftwerke) sind nur in den in der Planzeichnung mit dem Zusatz „TZ" bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

2.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen für „Garagen (Ga)" und „Stellplätze (St)" zulässig.

3. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie der Versorgungsträger zu belasten.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Festsetzung einer aktiven Schallschutzmaßnahme (L)
Innerhalb der mit dem Planzeichen L gekennzeichneten Fläche ist eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m, bezogen auf den zugehörigen Straßenabschnitt, zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 Festsetzung von baulichen bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen (LP III / IV)
Durch Anordnungen der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume im 1. und 2. Obergeschoss in dem mit Lärmpegelbereich (LP) III / IV gekennzeichneten Bereich der lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmern sind wie Schlafräume zu beurteilen.
Für alle Schlaf- und Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (vom November 1989) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w,res für Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. R'w,res für Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB

Ausnahmsweise ist eine Minderung der sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden Bauschalldämm-Maße zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird und daraus geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
Sollten die Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen versehen werden, müssen diese den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Erhaltung von Bäumen
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die fünf Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten und durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen während der Bautätigkeit zu schützen. Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzpflanzungen (Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang) gleicher Art vorzunehmen.

5.2 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der vorgegebenen Fläche sind standortgerechte, einheimische Sträucher zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

5.3 Anpflanzen von Bäumen
Innerhalb des Geltungsbereiches sind min. 10 standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang) und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Pflanzqualität vorzunehmen. Die zu pflanzenden Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

5.4 Begrünung der Lärmschutzwand
Die festgesetzte Lärmschutzwand ist an der zur Holmer Straße zugewandten Seite mit standortgerechten, einheimischen Kletter- und Rankpflanzen an dafür geeigneten Rankhilfen dauerhaft zu begrünen. Je 3 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzten.

6. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist vorzunehmen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind vor Beginn der Bauarbeiten durch Bodenaustausch zu sanieren.

Pflanzliste

Bäume

Acer platanoides 'Columnare'	Säulen- Spitzahorn
Carpinus betulus 'Frans fontaine'	Hainbuche Frans Fontaine
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche 'Plena'
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige-Winterlinde
Ulmus 'Hybride Regal'	Hybrid-Ulme 'Regal'

Sträucher

Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Gemeine Heckenrose

Artenschutzrechtliche Hinweise

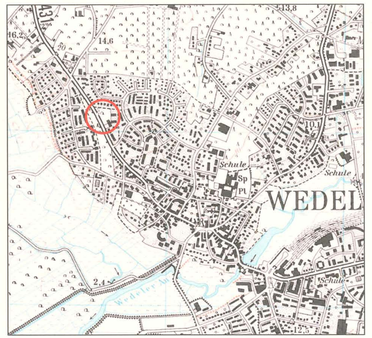
Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist die Baufeldräumung und Fällung von Gehölzen sowie der Abbruch von Gebäuden nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind.

Weiterhin sind Gebäude bzw. Gebäudereste vor Abbruch von einer sachverständigen Person auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Da die Gebäude sowohl Winter- als auch Sommerquartierpotenzial aufweisen, können hier keine zeitlichen Vorgaben für die Abrissarbeiten erfolgen. Bei Hinweisen auf eine Quartiersnutzung ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind an den zu erhaltenen Bäumen und an der Lärmschutzwand 6 künstliche Nisthilfen für Vögel anzubringen (nähere Informationen zu Typ und Standort der Nisthilfen s. Kapitel 8.2 der Begründung und Durchführungsvertrag).

Nachrichtliche Übernahmen

Grundwasser
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44e befindet sich innerhalb 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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) 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.



Übersichtsplan

Satzung der Stadt Wedel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44e "Holmer Straße"

Für das Gebiet südlich des Schlehdornwegs und östlich der Holmer Straße

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 22.03.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt -Pinneberger Zeitung- am 02.10.2013 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB wurde vom 23.10.2013 bis zum 08.11.2013 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs.1 i.V.m. § 3 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Planungsausschuss hat am 01.04.2014 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 14.04.2014 bis 23.05.2014 während der Öffnungszeiten und nach Absprache nach § 3 Abs.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 04.04.2014 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 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 14.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der katastermäßige Bestand am 17.12.2014 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 18.12.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.12.2014 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 14.03.2015 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, 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 23.03.15 in Kraft getreten.

Wedel, den 11.03.2015
Der Bürgermeister
i.A.

Wedel, den 11.03.2015
Der Bürgermeister
i.A.

Wedel, den 11.03.2015
Der Bürgermeister
i.A.

Wedel, den 11.03.2015
Der Bürgermeister
i.A.

Wedel, den 11.03.2015
Der Bürgermeister
i.A.

Uetersen, den 12.03.2015
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Wedel, den 18.03.2015
Der Bürgermeister

Wedel, den 18.03.2015
Der Bürgermeister

Wedel, den 18.03.2015
Der Bürgermeister

Wedel, den 24.04.2015
Der Bürgermeister

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG
Straßenbanring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de