

Satzung der Stadt Wedel über die

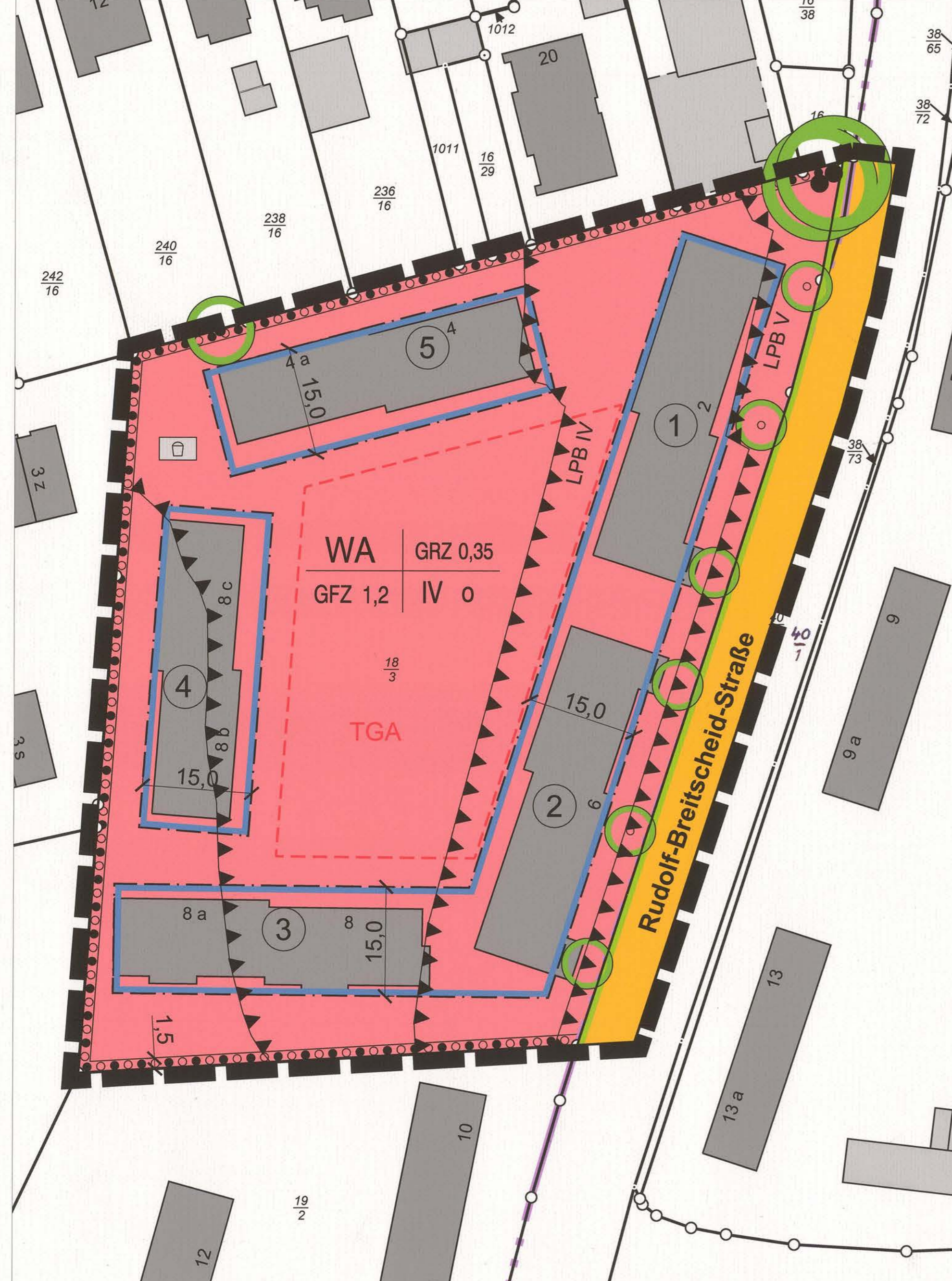
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b "Müllerkamp"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 17.12.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9b "Müllerkamp", 2. Änderung, Teilbereich Rudolf-Breitscheid-Straße für das Gebiet westlich der Rudolf-Breitscheid-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bauutzungsverordnung vom 26.06.1962 i.d.F. vom 23.01.1990 die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Teil A - Planzeichnung

Gemarkung: Schulau-Spitzdorf, Flur: 4



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 der BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
6. Sonstige Planzeichen

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
Flurstücknummern
Numerierung der Bestandsgebäude im Plangebiet
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 i.d.F. vom 23.01.1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 4 BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO
1.2 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise gemäß § 9 Abs. 1, 2 u. 3 BauGB sowie §§ 16, 18, 20 und § 22 BauNVO
2.1 Die Anzahl der Geschosse wird gem. § 20 Abs. 1 BauNVO auf vier Vollgeschosse festgesetzt.
2.2 Die Gebäudehöhe wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO für das Gebäude 5 auf 13,5 m und für die Gebäuden 1, 2, 3 und 4 auf 16,5 m festgesetzt.
2.3 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante des Gehweges des zugehörigen Straßenabschnittes.
2.4 Die Grundflächenzahl wird gem. § 16 Abs. 1 BauNVO auf 0,35 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO unter Anrechnung aller Nebenanlagen und der Tiefgarage bis 0,8 überschritten werden.
2.5 Die Geschosflächenzahl wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO auf 1,2 festgesetzt.
2.6 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO und § 50 LBO S-H

- 3.1 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO
3.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, § 50 LBO S-H
4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
4.1 Schutz des Plangeltungsbereichs

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, Maßegeblicher Außenlärmpegel La, erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R w, res. Rows include III, IV, V and their corresponding dB values.

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

4.2 Schutz von Außenwohnbereichen

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen, dessen Gebäudeseiten der Rudolf-Breitscheid-Straße zugewandt sind, sind innerhalb des Plangeltungsbereiches geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen). Außenwohnbereiche sind im Schutz der Gebäude auf der larmabgewandten Seiten grundsätzlich zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder geschlossenen Loggien innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

B Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB und § 21 LNatSchG

- 5.1 Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Gehölzstrukturen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Grundstücksgrenze sind zu sichern und wahlweise zu ergänzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter der einfassenden Gehölzstruktur insgesamt erhalten bleibt.

Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume sind unzulässig.

Die Baumstandorte können in Abstimmung mit der Stadt Wedel an die Erfordernisse der Erschließungsplanung, jedoch in gleichmäßigem Abstand zueinander, angepasst werden.

Um den Grünflächencharakter des Innenhofs zu erhalten, sind mindestens drei Obstgehölze Qualität: Hochstamm dreifach verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Erhalt des Grünflächencharakters und der Naturhaushaltsfunktionen sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und als Grünfläche anzulegen.

5.4 Schutz des Boden- und Wasserhaushalts gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist im maximal möglichen Umfang auf den Grundstücken zu versickern. Im allgemeinen Wohngebiet sind befestigte Flächen, mit Ausnahme der Gehwege, wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen dabei einen maximalen Abflussbeiwert von 0,6 nicht überschreiten.

C Hinweise

Folgende Hinweise werden im Textteil B gemacht:

Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gem. § 15 DSchG S-H unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Pinneberg ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

DIN-Standards

Bei der DIN 4109 handelt es sich um die DIN Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise aus November 1989. Alle Richtlinien und DIN-Vorschriften, auf die in den Unterlagen zu dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b „Müllerkamp“ hingewiesen wird, werden durch die Verwaltung zur Einsicht bereitgehalten. Hierauf wird in der Bebauungsplanurkunde hingewiesen.

Baumschutzmaßnahmen

Zum Erhalt der Gehölze sind während der Baudurchführung, benachbart zum jeweiligen Baufeld, Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 durchzuführen.

Artenschutzmaßnahmen

Falls im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume beseitigt werden müssen, ist vor der Fällung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) eingehalten werden. Andernfalls sind beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) Ausnahmegenehmigungen einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

- Anpflanzung von großkronigen Bäumen benachbart zur Straße:
Acer platanoides Columnare (säulenförmiger Spitzahorn)
Acer campestre Élsrijk (Feld-Ahorn)
Quercus robur Fastigiata Koster (Säuleneiche)
Tilia cordata Rancho (Winterlinde)

- großkronige Bäume und Obstbäume im Innenhof:
Obstbäume (z.B. Apfel, Kirsche, Pflaume in Sorten)

- Sträucher für freiwachsende Hecken im gesamten Wohngebiet:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hase)
Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriff. Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
Rosa rugifolia (Wein-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Syringa vulgaris (Flieder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

- Heckenpflanzungen (Schnitthecken) im gesamten Wohngebiet:
Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 29.01.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung am 21.08.2015 erfolgt.
2. Der Planungsausschuss hat am 07.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.08. bis 02.10.2015 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 21.08.2015 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - und durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 21.08.2015 hingewiesen worden.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 25.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der katastermäßige Bestand am 08. Feb. 2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
6. Der Rat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.12.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat und die 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 05.04.16 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und 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 (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 05.04.16 in Kraft getreten.

Official stamps and signatures of the City of Wedel, including the Mayor and various council members, dated from 07.03.2016 to 21.04.2016.

Administrative information including 'Verfahrensstand nach BauGB', a map, contact details for 'WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER', and a table with project details like 'Bebauungsplan Nr. 9b, 2. Änderung "Müllerkamp"', scale 1:500, and dates.