

## Satzung der Stadt Wedel über den

# Bebauungsplan Nr. 30 "Rosengarten", 4. Änderung Teilbereich Mitte

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 06.04.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Rosengarten", 4. Änderung Teilbereich Mitte für das Gebiet nordwestlich der Theaterstraße und südöstlich der Bahnlinie Hamburg Altona - Wedel bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1892)



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

## Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Art der baulichen Nutzung**
  - MK** Kerngebiet (siehe textliche Festsetzungen 1.1 und 1.2)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - (2,5)** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
  - 0,3** Grundflächenzahl, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.3)
  - z.B. XIII** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - OK** Höhe baulicher Anlagen, in Metern über NHN, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen 1.4 und 1.5)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze (siehe textliche Festsetzung 1.6)
  - (b)** Besondere Bauweise, vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (siehe textliche Festsetzung 1.7)
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
  - ▼** Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - TGa** Zweckbestimmung: Tiefgarage (siehe textliche Festsetzungen 1.8 und 1.9)
  - GL** Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 1.10)
  - GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 1.11)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Geländehöhe geplant, in Metern über NHN
  - **Darstellungen ohne Normcharakter**
    - Vorhandene Grundstücksgrenzen
    - 42/50** Flurstücksnummer
    - Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
    - z.B. 4** Bemaßung in Meter
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30

## Text (Teil B)

### 1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

- Im Kerngebiet sind unzulässig:
  - Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 Nummern 1 bis 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
  - Vergnügungsstätten,
  - Bordelle und bordellartige Betriebe,
  - Festhallen und Festsäle,
  - Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes),
  - Tankstellen und
  - Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 BauNVO.
- Ausnahmen für Wohnungen und für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummern 1 und 2 BauNVO werden ausgeschlossen.

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

- Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig für die Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- Oberhalb der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (OK) sind weitere Technikgeschosse und technische Aufbauten mit Ausnahme von Wetterstationen, Blitzschutzanlagen, Fassadenbefahrungen, Antennen, Leuchtfeuer für die Flugsicherung und Photovoltaikanlagen unzulässig.
- Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) kann für die Anlage von Brüstungen um bis zu 2,00 m überschritten werden. Die Gesamthöhe von 63 m über NHN darf jedoch nicht überschritten werden.

**Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Auskragungen, Treppenhäuser und Vordächer ist bis zu 2,00 m zulässig.

**Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

- Für die mit (b) gekennzeichnete Baugrenze darf die Tiefe der Abstandsfläche nach Landesbauordnung (LBO) unterschritten werden.

**Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- Im Kerngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Die Anlage von zusätzlichen Kurzzeitparkplätzen ist oberirdisch zulässig.
- Die Oberkante von Tiefgaragen muss vollständig unter Gelände liegen.

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

- Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht (GL) umfasst die Befugnis der Stadt Wedel, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen als allgemein zugängliche Geh- und Radwegeflächen hergestellt und dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt sowie unterhalten werden sowie die Befugnis der Ver- und Versorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Leitungsrechten können zugelassen werden.
- Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) umfasst die Befugnis der Anlieger, hier eine Wegefläche für die Erschließung der Flurstücke 42/50 (Theater) und 42/43 (Gasregelstation) zu widmen sowie die Befugnis der Ver- und Versorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.

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

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Kerngebiet sind als offene Vegetationsfläche anzulegen und zu begrünen. Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den zu begrünenden Bereichen sind die Flächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Baumpflanzungen muss die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 150 cm betragen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

- Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume oder belaubte Heckenpflanzen zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) sowie Heckenpflanzen eine Mindesthöhe von 80 cm aufweisen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> herzustellen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

- Die Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebengebäuden sind zu mindestens 20 von Hundert mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

- Zur Vermeidung des Vogelschlags ist das Gebäude mit einer Lochfassade zu versehen. Der Glasanteil der Fassade darf 30 % nicht überschreiten. Verglaste Ecken mit möglichen Durchsichtssituationen sind unzulässig.

- Spiegelnde Fassadenelemente, transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, verglaste Brüstungen, transparente Durchgänge und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und durch geeignete Maßnahmen (wie zum Beispiel der Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigem Lichtreflexionsgrad) ab einer zusammenhängenden Glasfläche von 6 m<sup>2</sup> erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen.

- Im Kerngebiet sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Biotope, ist zu vermeiden.

- Das Anstrahlen von Baukörpern ist unzulässig.

- Die Beleuchtung von Terrassen und Dachgärten ist bedarfsgerecht (wenn sich dort Personen in den Dämmerungs- oder Nachtstunden aufhalten) auszuführen und sind so anzubringen, dass keine Ausleuchtung von anderen Gebäudeteilen oder eine Abstrahlung in die Landschaft eintritt.

## 2 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBO)

**Außenwände**

- Die Verwendung von verspiegelten Materialien für Fassaden und Fenster ist unzulässig.

**Einfriedigungen**

- Als Einfriedigungen und als Sichtschutz sind ausschließlich Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,50 m gegenüber der Oberkante der neu zu schaffenden Geländeoberfläche zulässig.

**Werbeanlagen**

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von maximal 2 m<sup>2</sup> sind und maximal bis unterhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4,00 m und einer Werbefläche von maximal 15,00 m<sup>2</sup> zulässig.
- Werbeanlagen als leuchtender Schriftzug, in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen, Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer) und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.

## 3 Hinweise

**Artenschutz**

- Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Zum Schutz der Brutvögel sind in diesem Fall die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln zulässig (Brutzeitraum liegt zwischen dem 01.03. und dem 31.08.) oder zu anderen Zeiten, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind.

**Altlasten/Bodenschutz**

- Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Ausbuh von Baugruben unbekannte Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

**Archäologischer Denkmalschutz**

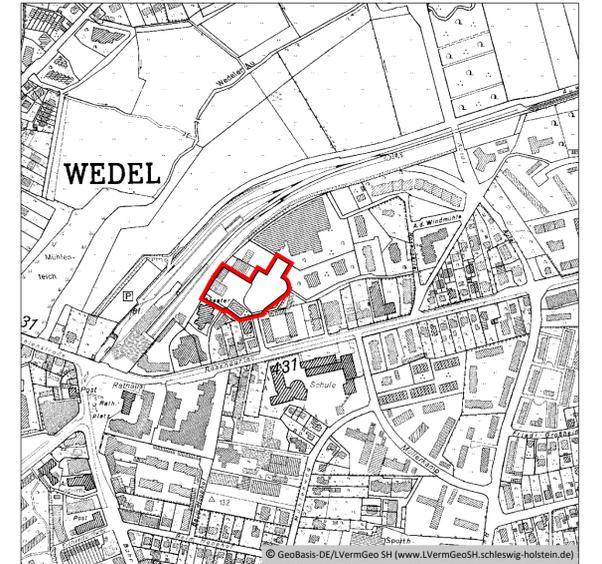
- Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSCHG) unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfinden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet, die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

**Bahnanlagen**

- Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung, ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 4 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

**Baumschutz**

- Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie die ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.



Übersichtsplan Maßstab 1:5.000



# Satzung der Stadt Wedel über den Bebauungsplan Nr. 30 "Rosengarten", 4. Änderung Teilbereich Mitte

Für das Gebiet nordwestlich der Theaterstraße und südöstlich der Bahnlinie Hamburg Altona - Wedel

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 16.12.2021.

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/E-Mail vom 25.02.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.02.2022 im Wedel-Schulauer-Tageblatt und am 26.02.2022 im Hamburger Abendblatt bekannt gemacht und vom 07.03.2022 bis 21.03.2022 durchgeführt. Aufgrund der Umstellung des Planverfahrens wurden mit dem Schreiben/E-Mail vom 22.09.2022 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, erneut zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Planungsausschuss hat am 06.12.2022 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 02.01.2023 bis 02.02.2023 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, zur Niederschrift oder per E-Mail abgeben werden können, am 19.12.2022 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Kreis Pinneberg - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.wedel.de“ ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Stand der Katasterdaten: .....

Der Rat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.04.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.04.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt 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 ..... durch Abdruck im Wedel - Schulauer - Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Kreis Pinneberg - 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 ..... in Kraft getreten.

Wedel, den i.A. Der Bürgermeister

Pinneberg, den öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Wedel, den Der Bürgermeister

Wedel, den Der Bürgermeister

Wedel, den Der Bürgermeister

Wedel, den Der Bürgermeister

ELB/STADT LANDSCHAFT

ELBERG Kruse, Rothje, Springer, Eckbrecht Partnerschaft mbB  
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Lehmweg 17 22591 Hamburg 040 460959-800 mail@elberg.de www.elberg.de