

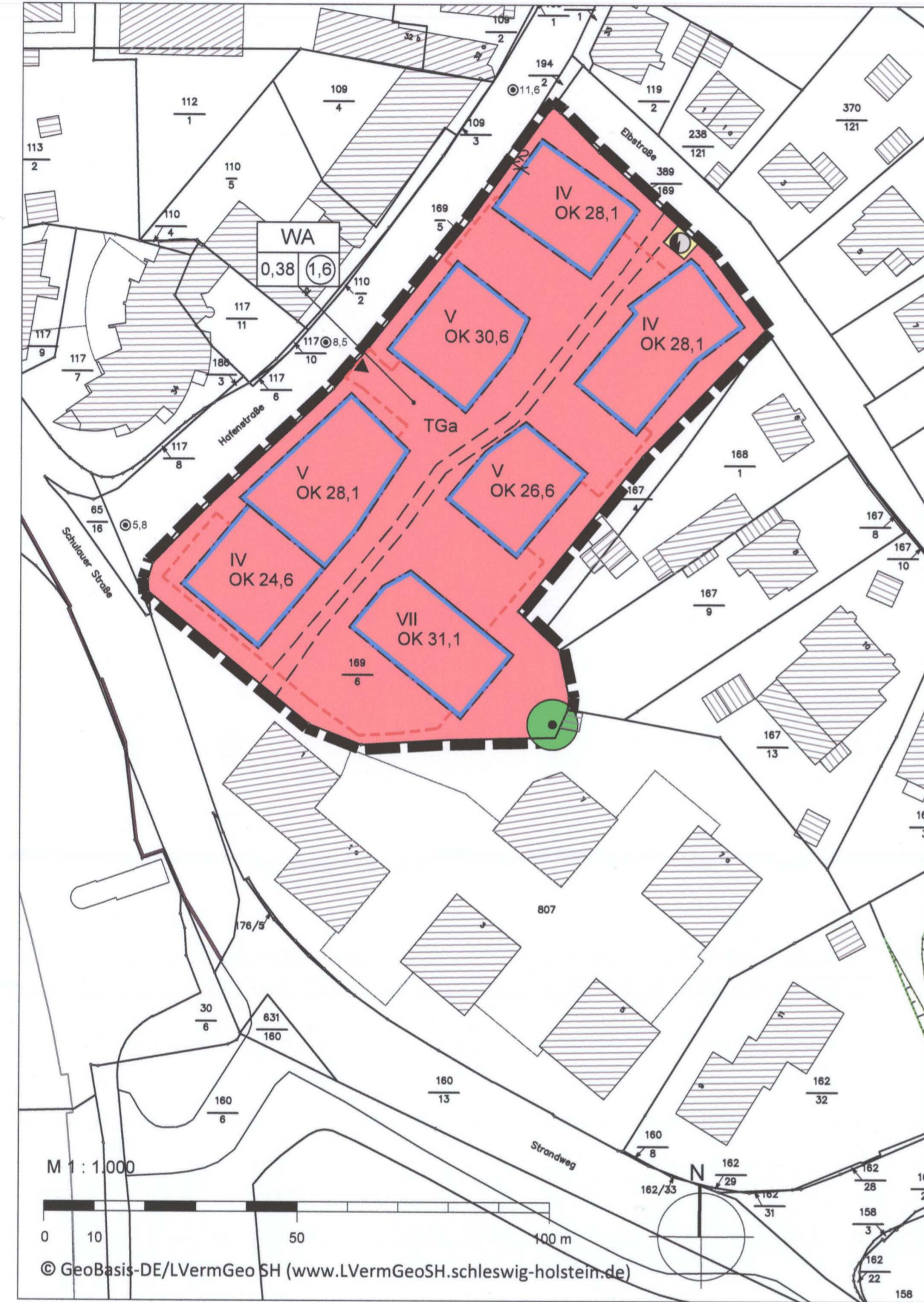
Satzung der Stadt Wedel über den

Bebauungsplan Nr. 20g "Strandweg" - Teilbereich Treppenviertel, Nord

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 20.05.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20g "Strandweg", Teilbereich Treppenviertel, Nord für das Gebiet östlich Hafenstraße, südlich Elbstraße und nördlich Strandweg, 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)



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (s. textliche Festsetzung 1.1)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - (1,6) Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
 - 0,38 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.2)
 - z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - z.B. OK 28,0 Höhe baulicher Anlagen, in Metern über NHN, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.3)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - TGa Baugrenze (siehe textliche Festsetzung 1.4)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**
 - Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (hier Standort für Transformatorkompaktstation)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Erhaltung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.7)
- 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
 - Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 1.6)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
 - z.B. 8,5 Straßenhöhe in Metern bezogen auf NHN
 - z.B. 4 Bemaßung in Meter

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)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

1.2 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind die Grundflächen von Tiefgaragen, die mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen sind, nicht mitzurechnen.

1.3 Ein Überschreiten der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen ist durch Dach- und Technikaufbauten bis zu 2 m zulässig.

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

1.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch Treppenhäuser, Erker, Loggien und Balkone bis zu 2,5 m und durch ebenerdige Terrassen bis zu 4 m zugelassen werden.

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

1.5 Die Oberkante von Tiefgaragen muss vollständig unter Gelände liegen.

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

1.6 Auf der mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche ist ein befestigter Weg für Fußgänger herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Lage des Gehrechtes können zugelassen werden, sofern die Durchwegungsmöglichkeit gesichert ist.

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

1.7 Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baum ist in seinem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist er durch die gleiche Baumart in der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mindestens 20/25 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) zu ersetzen. Der Wurzelbereich (definiert als Kronenbereich zuzüglich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens) ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten.

1.8 Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche sind zu begrünen und hierfür mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Feuerwehrezufahrten und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 200 cm ausgenommen werden.

1.9 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 5 hochstämmige standortheimische Laubbäume in der Qualität 3 x verpflanzt, mind. 18/20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² herzustellen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

1.10 Die Dachflächen der Gebäude sind intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Dachbegrünungsflächen sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

- Je Wohneinheit sind mindestens 1,3 Stellplätze herzustellen. Für Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau sind je Wohneinheit mindestens 0,5 Stellplätze herzustellen.
- Als Einfriedungen und als Sichtschutz entlang der privaten Terrassen sind ausschließlich Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,50 m gegenüber der Oberkante der neuerschaffenden Geländeoberfläche zulässig.
- Oberirdische Mülltonnenstellplätze sind zu befestigen und mit einer mindestens 1,20 m hohen Bepflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen einzuzüchten.

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 30.09.) oder zu anderen Zeiten, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind. Abriss- und Umbauarbeiten am Gebäudebestand sind ebenfalls nur außerhalb der Brutzeit zulässig oder zu anderen Zeiten, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind. Der Verlust eines Nestes der Rauchschwalbe an einem Gebäude ist über die Durchführung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu kompensieren. Dafür sind mindestens zwei Nisthilfen an geeigneter Stelle fachgerecht zu installieren. Die Maßnahme ist spätestens bis zum 15. März im Jahr des Abriss- / Baubeginns umzusetzen.

Zum Schutz der Fledermäuse sind Abrissarbeiten am Gebäudebestand nur möglich nach fachkundigem Nachweis, dass keine Tiere in den Quartieren getötet werden. Baumfällungen sind von Dezember bis Februar möglich, weil keine Winterquartiere zu erwarten sind. Bei nachgewiesenen Wochenstuben oder Winterquartieren sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

(Näheres siehe Begründung, Kapitel "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag").

Bodenschutz

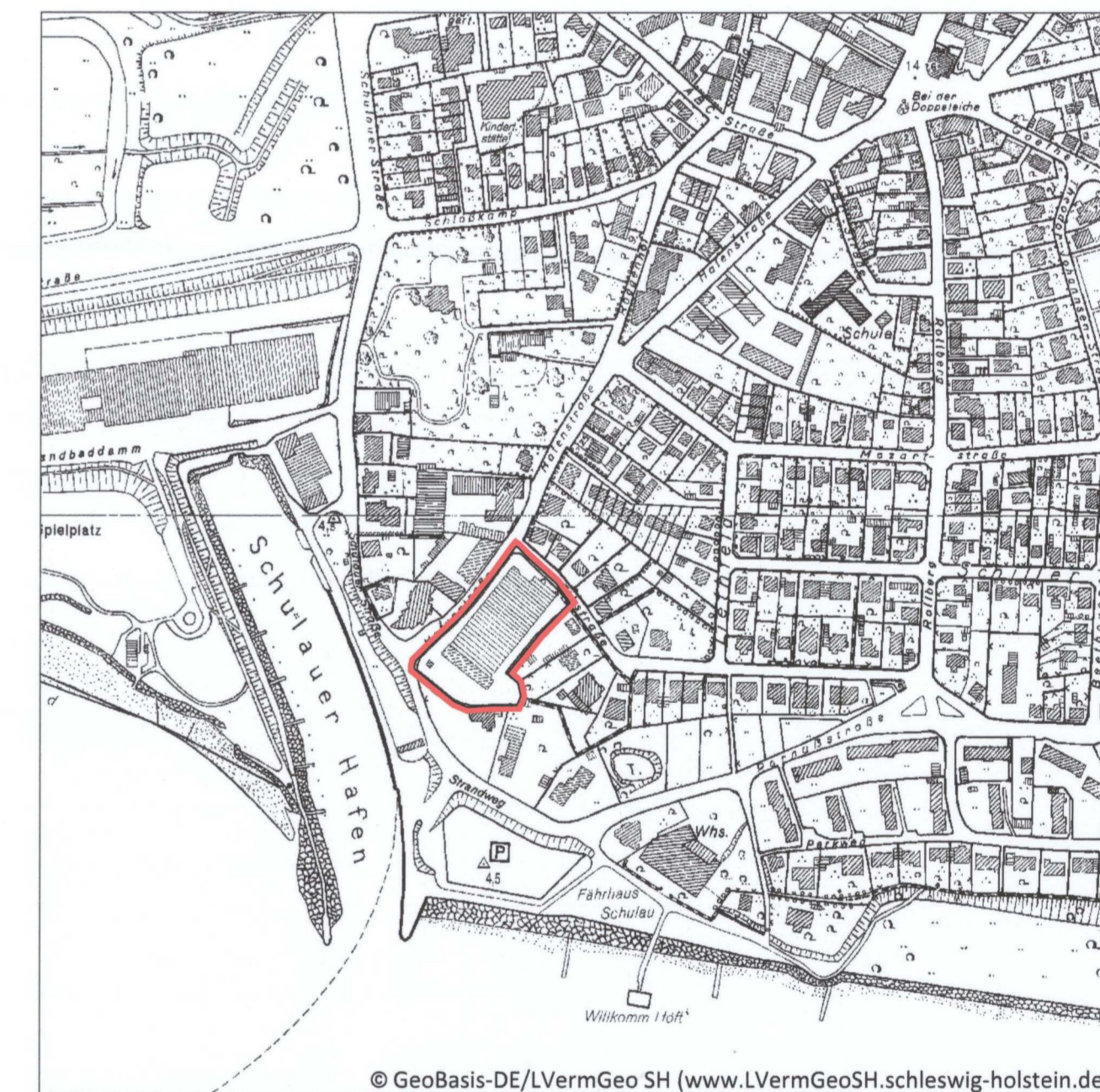
- Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu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

Sanierungsgebiet

- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Wedel über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadthafen Wedel" vom 19.10.2009.

Beleuchtung

- Es dürfen im Planbereich keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die mit Schiffsfahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schiffsfahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern können (§ 34 WaStrG).



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 26.01.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Kreis Pinneberg - am 15.02.2006 erfolgt.

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 10.06.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Planungsausschuss hat am 10.11.2020 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 30.11.2020 bis 08.01.2021 während der Öffnungszeiten und nach Absprache nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 19.11.2020 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 19.11.2020 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: 15.09.2021

Der Rat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.05.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.05.2021 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 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 15.09.2021 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 15.09.2021 in Kraft getreten.

Wedel, den 26.08.2021 i.A. Der Bürgermeister T. Koppe

Wedel, den 26.08.2021 i.A. Der Bürgermeister T. Koppe

Wedel, den 26.08.2021 i.A. Der Bürgermeister T. Koppe

Uetersen, den 26.8.2021 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Wedel, den 15.09.2021 Der Bürgermeister


Wedel, den 15.09.2021 Der Bürgermeister

Wedel, den 15.09.2021 Der Bürgermeister

Wedel, den 15.09.2021 Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Wedel über den Bebauungsplan Nr. 20g "Strandweg" - Teilbereich Treppenviertel, Nord

Für das Gebiet östlich Hafenstraße, südlich Elbstraße und nördlich Strandweg



ELBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckbrecht Partnerschaft mbB
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Lehnhweg 17, 22551 Hamburg 040 460956-60 mail@elberg.de www.elberg.de