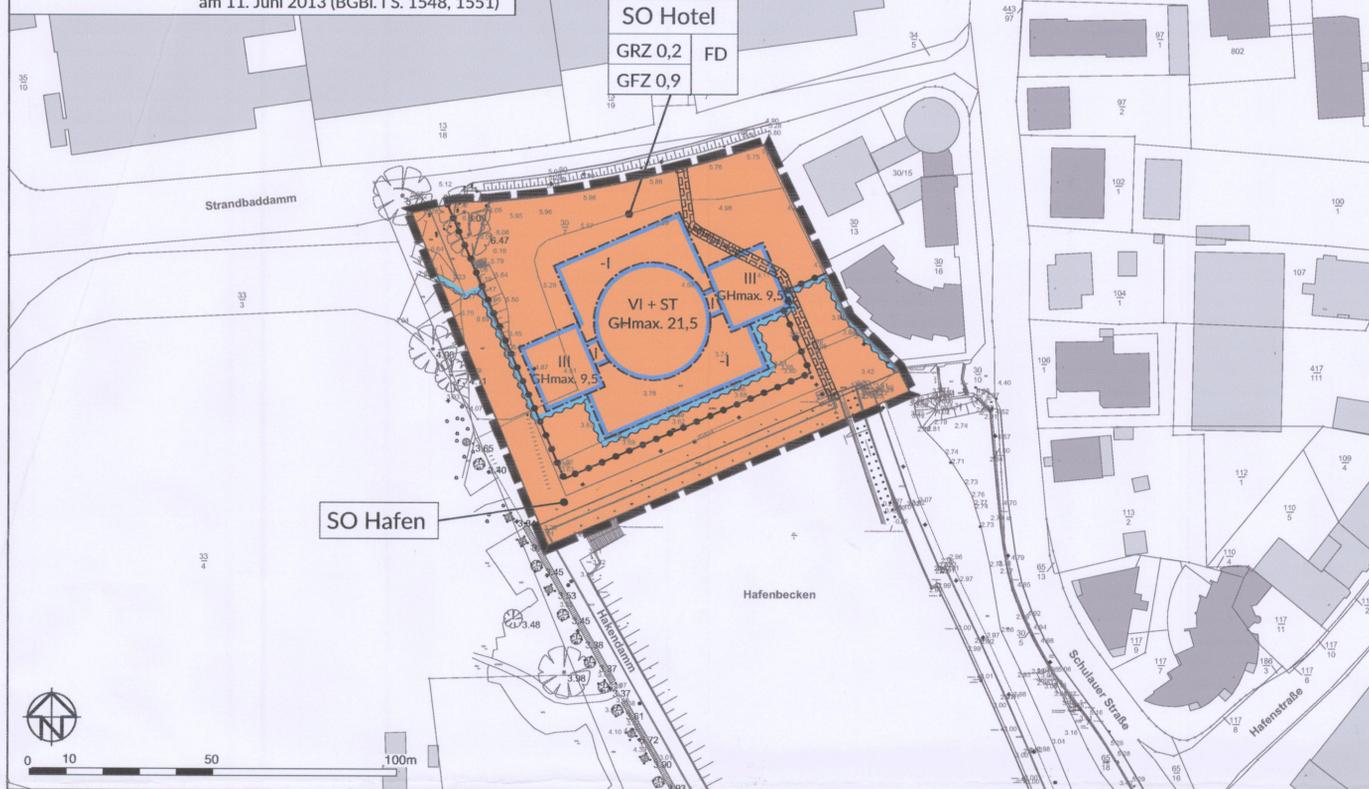


# SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20a "SCHULAUER HAFEN"

## 1. ÄNDERUNG "TEILBEREICH HAFENKOPF"

### PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)



### ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

#### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
<b>SO Hafen</b> Sondergebiet "Hafen"	§ 11 BauNVO
<b>SO Hotel</b> Sondergebiet "Hotel"	§ 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
GRZ 0,2 Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
GFZ 0,9 Geschossflächenzahl	§ 16 BauNVO
z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
-I Untergeschoss	§ 16 BauNVO
z.B. GH max. 21,5 maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß in m	§ 16 BauNVO

<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
Baugrenzen	§ 23 BauNVO
<b>Flächen für den Hochwasserschutz</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB</b>
Hochwasserschutzanlage, Höhe 7,30 m NHN	

<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Wedel zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
FD Flachdach	§ 9 BauGB i.V.m. § 84 LBO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB

#### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

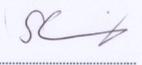
ST Staffelgeschoss	
Vorhandene Flurstücksgrenzen	
z.B. $\frac{30}{9}$ Flurstücksbezeichnung	
Vorhandene Gebäude	
Alle Maße sind in Meter angegeben	

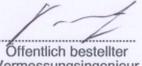
### TEXT TEIL B

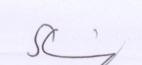
- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Das Sondergebiet SO Hotel dient der Unterbringung eines Hotels einschließlich Tagungsräumen und zugehörigen Schank- und Speisewirtschaften. Daneben sind untergeordnet folgende Nutzungen zulässig:
- eigenständige gastronomische Betriebe,
  - Läden bis zu einer Verkaufsfläche von max. 100 m<sup>2</sup>,
  - hafengewerbliche Nutzungen / Hafenmeisterbüro. (§ 11 BauNVO)
- 1.2 Im SO Hafen sind dem Sportboothafen dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig. (§ 11 BauNVO)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen und Stellplätze, deren Zufahrten, Terrassen und Wege sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.2 Oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut der Gebäude. Unterer Bezugspunkt mit 0,00 m über 7,30 m NHN ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Die maximale Gebäudehöhe kann um bis zu 1,0 m für technische Aufbauten einschließlich Aufzügen sowie Geländern auf einer Fläche von maximal 20 % des darunterliegenden Geschosses überschritten werden.
- 2.4 Für Terrassen ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)
- 3.0 Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
- 3.1 Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen. Eine direkte Lichteinstrahlung auf die Bundeswasserstraße Elbe ist nicht zulässig.
- 4.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Drainagen sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 02.06.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt am 20.01.2017 und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung am 21.01.2017 erfolgt.
- Auf Beschluss des Rates vom 02.06.2016 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der Planungsausschuss hat am 10.01.2017 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 30.01.2017 bis 03.03.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.01.2017 im Wedel-Schulauer-Tageblatt und am 21.01.2017 im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - und durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 20.01.2017 / 21.01.2017 hingewiesen worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 20.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

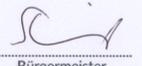
Wedel, den 19.02.2018 Siegel   Bürgermeister

Uetersen, den 25.02.2018   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Wedel, den 19.02.2018 Siegel   Bürgermeister

Wedel, den 19.02.2018 Siegel   Bürgermeister

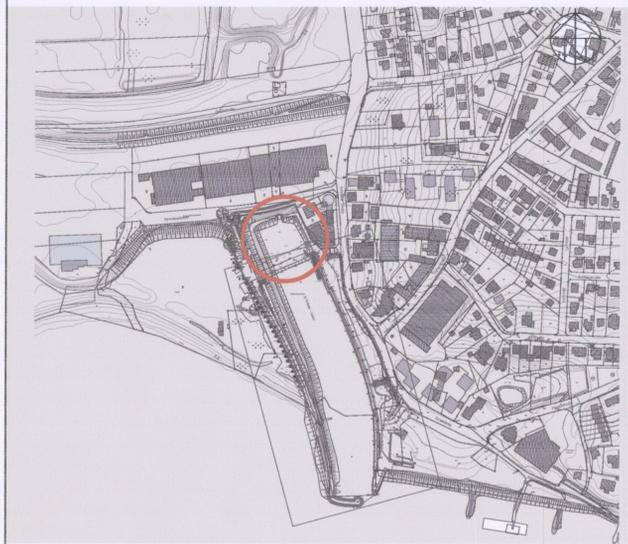
- Der Rat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.07.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Rat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.07.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Wedel, den 26.04.2018 Siegel   Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.04.2018 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung und durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekanntgemacht 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 18.04.2018 in Kraft getreten.

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Wedel vom 20.07.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20a "Schulauer Straße", 1. Änderung "Teilbereich Hafenkopf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



### SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20a "SCHULAUER HAFEN" 1. ÄNDERUNG "TEILBEREICH HAFENKOPF"