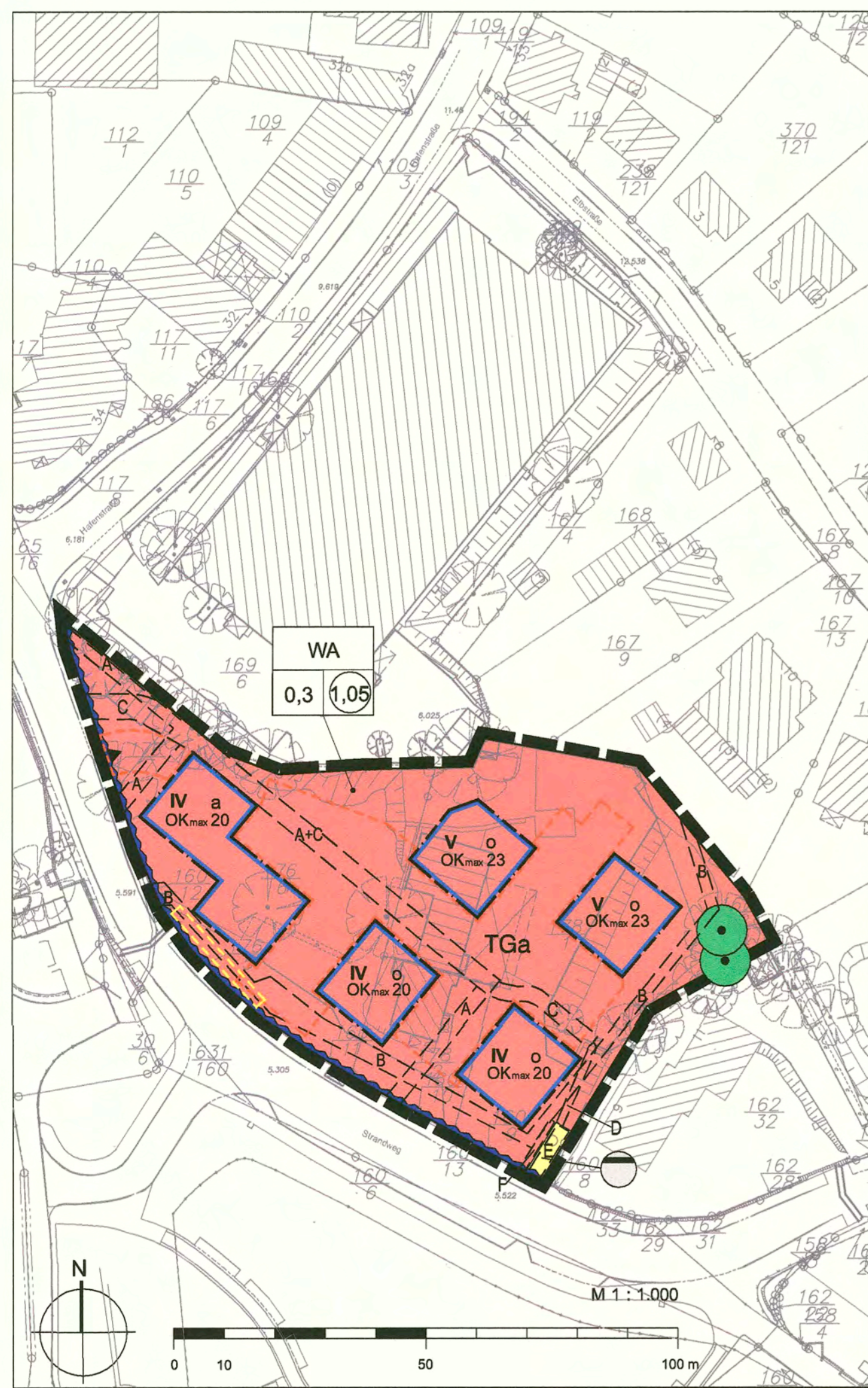


Bebauungsplan Nr. 20b "Strandweg - Teilbereich Treppenviertel, Süd"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO SH) vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6) wird nach Beschluss durch den Rat vom 25.01.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20b "Strandweg - Teilbereich Treppenviertel, Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

- WA** ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet (§ 11 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 BauNVO)
1,05 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- z. B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- z. B. OK_{max} 20 Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Pumpstation für Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
o Erhaltung von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN
TGa Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) mit der Zweckbestimmung Tiefgarage
▶ Einfahrt zur Tiefgarage
— A — Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 1.7) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
— B — Mit Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 167/13 zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 1.8) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
— CDEF — Mit Geh- und Fahrrechten (C und D), mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (E), bzw. mit Geh- und Leitungsrechten (F) zugunsten der Stadt Wedel zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen 1.9 bis 1.11) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
— Grenz des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Hochwasserschutzanlage (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
vorgelegene Anlagen zur Oberflächenentwässerung
— Vorhandene Grundstücksgrenzen
— Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

Art und Maß 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. 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BaunVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.3 In der abweichenden Bauweise (a) können die Abstandsflächen gem. § 6 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) unterschritten werden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 BauNVO und § 50 LBO SH)

- 1.4 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen.
- 1.5 Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen herzustellen.
- 1.6 Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche sind zu begrünen und hierfür mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.7 Auf den mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen ist eine befestigte Durchwegung für Fußgänger in einer Breite von mindestens 2,50 m herzustellen. Die Lage der Flächen kann geringfügig von der festgesetzten Lage abweichen, sofern die Durchwegungsmöglichkeit gesichert ist.
- 1.8 Auf den mit Leitungsrechten zu Gunsten des Eigentümers des Flurstücks 167/13 der Flur 3, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf zu belastenden Flächen können Leitungen zur Abwasserbeseitigung der betreffenden Flurstücke verlegt und dauerhaft betrieben werden.
- 1.9 Auf den mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Stadt Wedel zu belastenden Flächen ist eine Zuwegung mit einer Breite von 3,00 m (C) bzw. 1,70 m (D) zu gewährleisten.
- 1.10 Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Wedel zu belastenden Fläche (E) mit der Größe von 3,50 m x 10,90 m ist die Zugänglichkeit und die Leitungsführung zu gewährleisten.
- 1.11 Auf der mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Wedel zu belastenden Fläche (F) mit einer Größe von 1,50 m x 10,90 m ist die Zugänglichkeit und die Leitungsführung zu gewährleisten.

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

- 1.12 Die im Freiflächengestaltungskonzept dargestellten freiraumgestalterischen Maßnahmen sind umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

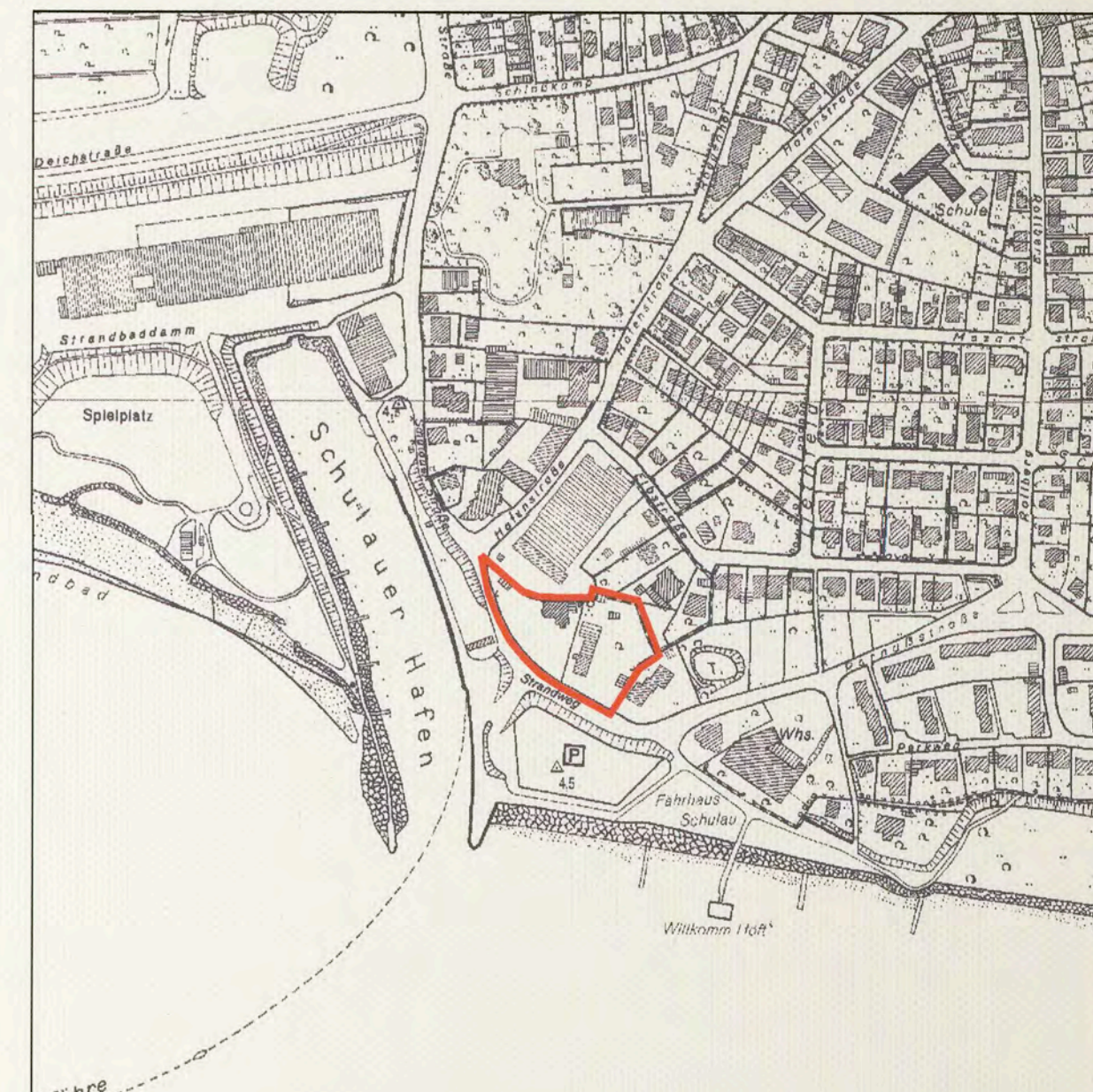
- 1.13 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume (Quercus robor (Eiche) und Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)) sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch die gleiche Baumart in der Qualität 3 x verpflanzt, mind. 18 cm Stammumfang, zu ersetzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
- 1.14 Für die Anpflanzung von Hecken sind nur Pflanzen der folgenden Pflanzliste zulässig:
Hecken:
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Berberis thunbergii (Berberitze)
- 1.15 Im Geltungsbereich sind mindestens 4 hochstämmige Laubbäume in der Qualität 3 x verpflanzt, mind. 18 cm Stammumfang anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

2. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

- 2.1 Staffelgeschosse und Dachterrassen sind nicht zulässig.
- 2.2 Oberirdische Mülltonnenstellplätze sind zu befestigen und mit einem mind. 120 cm hohen Stabgitterzaun einzufassen und mit Hecken einzugrünen. Als Gehölze sind überwiegend Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), 4 Pflanzen je lfd. Meter mit einer Höhe von 150 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.3 Oberirdische Fahrradstellanlagen sind mit Hecken einzugrünen. Als Gehölze sind überwiegend Carpinus betulus (Hainbuche), 3,5 Pflanzen je lfd. Meter mit einer Höhe von 100-125 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.4 Als Einfriedungen der privaten Gartenflächen sind auf den südlichen Gebäudeseiten nur Gabionen zulässig. Als sonstige Einfriedungen und als Sichtschutz entlang der privaten Gärten sind nur Hecken der Pflanzliste (textliche Festsetzung 1.14) mit einer Höhe von 1,50 m gegenüber der Oberkante der neuerschaffenden Geländeoberfläche zulässig.

3. Hinweise

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



Übersichtsplan M 1 : 5.000



STADT WEDEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 20b
"STRANDWEG - TEILBEREICH TREPPENVIERTEL, SÜD"

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 25.01.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - am 15.02.2006 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 17.01.2011 bis zum 31.01.2011 und ergänzend vom 02.02.2011 bis zum 16.02.2011 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 LV.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Planungsausschuss hat am 30.06.2011 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 18.07.2011 bis 31.08.2011 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 08.07.2011 im Internet unter www.wedel.de ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 05.07.2011 im Wedeler-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der katastermäßige Bestand am 22.6.2012 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 26.01.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.01.2012 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 und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten und nach Absprache von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.10.2012 in Wedel Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Kreis Pinneberg - 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 mit dem am 30.10.2012 in Kraft getreten.

Wedel, den 24.05.2012
Der Bürgermeister
I. A.



Wedel, den 24.05.2012
Der Bürgermeister
I. A.



Wedel, den 24.05.2012
Der Bürgermeister
I. A.



Wedel, den 24.05.2012
Der Bürgermeister
I. A.



Wedel, den 24.05.2012
Der Bürgermeister
I. A.



Wedel, den 24.05.2012
Der Bürgermeister
I. A.



Wedel, den 11.10.2012
Der Bürgermeister
I. A.



Wedel, den 11.10.2012
Der Bürgermeister
I. A.



Wedel, den 11.10.2012
Der Bürgermeister
I. A.



Wedel, den 11.10.2012
Der Bürgermeister
I. A.



Wedel, den 19.11.2012
Der Bürgermeister
I. A.



KRUSE - SCHNETTER - RATHJE
ELBERG
STADT - PLANUNG - GESTALTUNG

Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elberg.de, www.elberg.de