

Satzung der Stadt Wedel über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44a - Lüländen Nord

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 18.05.2006 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44a - Lüländen Nord - für das Gebiet nördlich Lüländen, westlich Steinberg ab einer Tiefe von 30 m und südlich der Aastwiete, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Teil A - Planzeichnung - Maßstab 1:1000



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
QU. 1	Bezeichnung der Teilbaugebiete z. B. QU. 1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,3	Grundflächenzahl, z. B. 0,3 (§ 16 BauNVO)
GFZ 0,4	Geschossflächenzahl, z. B. 0,4 (§ 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse, z. B. II (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	Nur Einzelhäuser zulässig (§ 23 BauNVO)
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
--	---

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich (private Verkehrsfläche)
	Geh- und Radweg (öffentliche Verkehrsfläche)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
	Spielanlagen

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

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Text III.1.1)
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Text III.2)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Text III.3)
	Baum anzupflanzen
	Baum zu erhalten

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 16.12.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - am 05.11.2005.

Wedel, den 12.10.2006
Der Bürgermeister
i. A.

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit dem Schreiben vom 14.01.2005 erfolgt.

Wedel, den 12.10.2006
Der Bürgermeister
i. A.

Der Planungsausschuss hat am 07.03.2006 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wedel, den 12.10.2006
Der Bürgermeister
i. A.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 24.03.2006 bis zum 27.04.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können, am 20. und 27.03.2006 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wedel, den 12.10.2006
Der Bürgermeister
i. A.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 16.11.2005 bis zum 30.11.2005 durchgeführt.

Wedel, den 12.10.2006
Der Bürgermeister
i. A.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.12.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wedel, den 12.10.2006
Der Bürgermeister
i. A.

Der katastermäßige Bestand am 19.04.2006... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig becheinigt.

Elmshorn, den 16.10.2006
Katasteramt

Teil B - Text -

I. Festsetzungen nach § 92 Abs. 1 LBO

1. Einfriedung

1.1 Entlang der Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur mind. 1,00 m und maximal 1,50 m hohe landschaftstypische Laubhecken, die dauerhaft zu erhalten sind, zulässig. Grundstückseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

Artenvorschläge:	
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Hainbuche	- Carpinus betulus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Feldahorn	- Acer campestre

1.2 Entlang öffentlicher Grünflächen sind auf den Baugrundstücken zu deren Einfriedung mind. 1,00 m hohe landschaftstypische Laubhecken, die dauerhaft zu erhalten sind, mit einer mindestens 2,00 m breiten unversiegelten Fläche zu pflanzen. Grundstückseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

Artenvorschläge:	
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Hainbuche	- Carpinus betulus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Feldahorn	- Acer campestre

2. Gebäudehöhen

2.1 Die Höhe der Gebäude darf max. 8,0 m über der Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück betragen.

Als First- bzw. Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche oder GFL-Fläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Gebäude- und Straßenmitte.

2.2 Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) darf max. 0,50 m - gemessen in Gebäude- und Straßenmitte ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche oder GFL-Fläche vor dem Baugrundstück - betragen.

3. Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 20° bis 60° Grad auszuführen. Dies gilt nicht für begrünzte Dächer. Für untergeordnete Bauteile können Ausnahmen zugelassen werden. Für Wintergärten sind Glasdächer oder glasähnliche Materialien zulässig. Sonnenkollektoren und photovoltaische Anlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachneigung angeordnet sind.

II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch

1. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Abweichend von § 14 (1) BauNVO sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung im Plangebiet unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

2. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie als Ausnahme zulässig, wenn keine nachbarschaftlichen und städtebaulichen Bedenken bestehen und zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden kann.

3. Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 In den Teilbaugebieten Q.1, Qu. 2 und Qu.3 ist für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 450 m², für Doppelhäuser von 600 m² festgesetzt.

4.2 Im Teilbaugebiet Qu. 4 ist für die zulässigen Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt.

5. Zulässige Zahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern sowie je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

7. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Gebäude vorhanden
	Gebäude, künftig fortfallend
	Flurstücksgrenzen, vorhanden
	Flurstücksgrenzen, künftig fortfallend
	Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Sichtfeld

Der Rat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.05.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.05.2006 vom Rat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch (einfachen) Beschluss des Rates vom 18.05.2006 gebilligt.

Wedel, den 31.10.2006
Der Bürgermeister

Die Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wedel, den 31.10.2006
Der Bürgermeister

Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes durch den Rat und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.03.2007, durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung 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 auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Inkrafttreten am 23.03.2007...

Wedel, den 03.05.2007
Der Bürgermeister

6. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn, nicht überschreiten.

7. Ein- und Ausfahrten, Zugänge im Qu. 4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Durch die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen hindurch ist die Anlage von Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) und Zugängen (Ein- und Ausgängen) nicht zulässig.

8. Private Verkehrsfläche „Verkehrsberuhigter Bereich“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf der privaten Verkehrsfläche „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind der allgemeine Fahrverkehr mit Kraftfahrzeugen, der allgemeine Radfahr- und Fußgängerverkehr sowie das Spielen von Kindern zulässig.

III. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1. Erhalt von Anpflanzungen

1.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen sind die dort stockenden Heckengehölze auf Dauer mit einer Mindesthöhe von 2,0 m zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen (Buche) zu ersetzen.

1.2 Der in der Planzeichnung zu erhalten festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich des Baumes (Kronenbereich + 1,5 m) sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS - LP 4, sind zu beachten. Bei Abgang des Gehölzes ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

2. Fläche zum Erhalt und Anpflanzen

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die dort stockenden Sträucher auf Dauer zu erhalten und mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Artenvorschläge:	
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Hainbuche	- Carpinus betulus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Feldahorn	- Acer campestre

3. Fläche zum Anpflanzen

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist gebietsintern entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 101/19 eine Hecke aus Blaubuchen (Fagus sylvatica Purpurea) mit einer Mindesthöhe von 2,0 m, unter Berücksichtigung vorhandener Heckenreste, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

4. Grünfläche „Parkanlage / Kinderspielfeld“

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Kinderspielfeld“ sind Laubbäume einer heimischen und standortgerechten Art (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten darf um maximal 7 m abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden. Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzuhalten.

Artenvorschlag:	
Feldahorn	- Acer campestre
Obstbäume, alte robuste Sorten	

5. Boden- und Gewässerschutz (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Wege, Fahrgassen und ebenerdige Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Unter- und Aufbau herzustellen.

4.			
3.			
2.			
1.	Geh- Radweg / Firsthöhe	20.01.2006	MS./Frü.
Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen



Stadt Wedel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44a - Lüländen Nord -

Übersichtslageplan

Stadt Wedel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44a - Lüländen Nord -

Auftraggeber: Petra Cordes
Grundstückshandel
Lüländen 4
22880 Wedel

Verfahrensstand: Inkrafttreten
Phase: 5
Maßstab: 1 : 1000

Arbeitsstand: 12.09.2006

bearbeitet: 12.09.2006
gezeichnet: 12.09.2006
geprüft: 12.09.2006

MAYSACK-SOMMERFELD STADTPLANUNG

Nienhöfener Str. 29-37
25421 Pinneberg
Tel.: (04101) 375 79 51
Fax.: (04101) 375 79 43
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

Projekt Nr.: WED04002
Detail: WED04002.dwg
Blattgröße: 0,89 x 1,32 = 1,176 qm