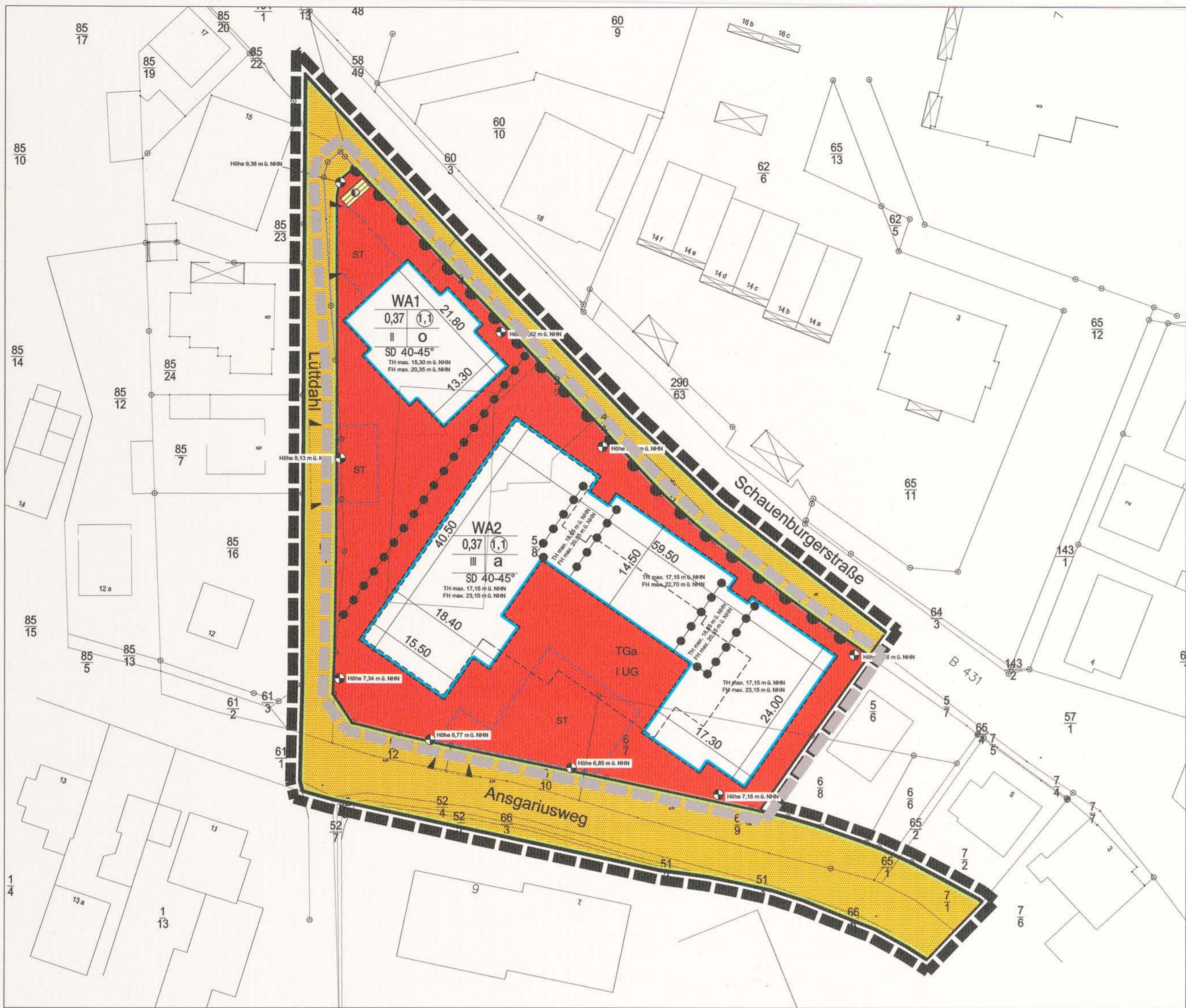


TEIL A: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes		Straßenbegrenzungslinie
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Allgemeines Wohngebiet		Einfahrtbereich
0,37	zulässige Grundflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. max. 0,37		Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität
1,1	zulässige Geschossflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. max. 1,1		Nutzungsabgrenzung
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
TH 17,15 m ü. NHN	maximal zulässige Traufhöhe, z.B. 17,15 m über Normalhöhennull		Umgrenzung von Flächen für eine Tiefgarage mit einem Untergeschoss
FH 23,15 m ü. NHN	maximal zulässige Firsthöhe, z.B. 23,15 m über Normalhöhennull		Höhensymbol, Angabe der vorhandenen Höhe über NHN
SD 40-45°	Satteldach Dachneigung 40-45°		Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
a	abweichende Bauweise		Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
o	offene Bauweise		Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 676
	Baugrenze		Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3,00 m
	Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung - öffentlich		

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 (2) allgemein zulässigen Nutzungen wie folgt zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude

Unzulässig im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind gemäß § 1 (5) und (6) die nach § 4 (2) bzw. (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

allgemein zulässige Nutzungen:

Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind ausschließlich Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden, zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Zif.7 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ und GFZ gilt im Zusammenhang beider WA-Gebiete und bezieht sich auf das Gesamtvorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 17,15 m über Normalhöhennull) überschreiten. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut zu verstehen.

Bei gestalterisch bedingten Rücksprüngen (Materialwechsel) in Fassadenteilen ist als Traufhöhe der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Verlängerung der Erdschossaußenfläche zu definieren.

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser) ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser) um maximal 0,80 m ausnahmsweise zulässig.

Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 23,15 m über Normalhöhennull) überschreiten. Unter Firsthöhe ist die höchste Punkt der Dachfläche zu verstehen. Giebelwände dürfen die zulässige Traufhöhe um maximal 0,30 m überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50,0 m zulässig.

4. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Verkehrslärm

Grundlage bildet das schalltechnische Gutachten vom 03.07.2013 (Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5h „Schauenburgerstraße“ in Wedel; Lärmkontor GmbH, Hamburg; 03.07.2013).

Maßnahmen des passiven Schallschutzes an Gebäuden

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeselten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärm-abgewandten Gebäudeselten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeselten zuzuordnen. Wohn- Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für alle Schlaf- und Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom November 1989) der nachfolgenden definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erf. P _{ra} in dB	
		für Außenräume in Wohnungen	für Büroräume und ähnliches
II Lärmabgewandte und zum Innenhof hin orientierte Gebäudeselten	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III Nordwestlich oder südöstlich ausgerichtete Gebäudeselten	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV Südwestlich nach westliche und südöstliche Gebäudeselten	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V Entlang der Schauenburgerstraße	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB
VI	76 bis 80 dB(A)	50 dB	45 dB

5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 84 BauO-S-H

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40 - 45° zulässig. Die Dacheindeckung geeigneter Dächer hat mit Ton- oder Ziegeln oder Beton- oder Steinplatten zu erfolgen. Ausnahmsweise können untergeordnete Dachteile als Flachdach ausgeführt werden.

Für die Solarenergienutzung erforderliche Anlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Zinkabdeckungen im Bereich der Dachflächen sind zulässig.

Außenwandflächen

Zulässige Materialien für die Gestaltung der Außenwandflächen sind

- Klinker / Verblender
- Glas
- Putze
- Holzverschalung
- Metall
- Lamellen

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Entlang der Schauenburgerstraße dürfen Hecken nur in einer maximalen Höhe von 1,0 m angepflanzt werden.

6. Fläche für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind aus nicht vollständig bodenversiegelnden, wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen).

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Haseldorfer Marsch“.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerkes 20 der LAGA entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich. Entsprechende Unbedenklichkeitsnachweise des Materials sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Die Verwendung wassergefährdender Betonzuschlagstoffe ist unzulässig. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen sind die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten. Drainagen sind unzulässig. Keller sind konstruktiv gegen Druckwasser abzudichten.

Denkmalschutz

Bauantragsverfahren bedürfen einer denkmalpflegerischen Genehmigung im Umgebungsschutzbereich des benachbarten Baudenkmals (Reepschlagheraus) gemäß § 7 DSchG.

Sonstige Hinweise zum Planinhalt

Kampfmittel

Kampfmittel sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel auf Kampfmittel untersucht zu lassen.

Artenschutz

Eventuell erforderliche Rodungen sind außerhalb der Brutzeit der Gehäusenflübler gem. § 27 LNatSchG zwischen dem 01.10. und 15.03. durchzuführen.

Der Abriss der Gebäude sollte im Zeitraum zwischen November und Februar erfolgen. Sollte dennoch ein Abriss in den Sommermonaten erfolgen, ist vor Baubeginn durch qualifizierte Personen im Rahmen von Detektoruntersuchungen zu prüfen, ob eine Nutzung als Sommerquartier vorliegt. Im Fall eines Besatzes hat der Abriss erst nach dem Verlassen der Quartiere zu erfolgen.

Altlasten

Auf dem Grundstück kann ein Vorkommen lokal erhöhter oder auch sanierungsrelevanter Schadstoffkonzentrationen im Boden nicht vollständig ausgeschlossen werden. Grundlage des derzeitigen Untersuchungsstandes bilden die Vorabstellungnahme zur Altlastenerkennung der IGH - Ingenieurgeellschaft Grundbauinstitut - vom 12.08.2013.

Verunreinigte Böden sind im Zuge der Baumaßnahmen generell zu separieren und anschließend nach Beprobung und umweltchemischer Untersuchung der ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 21.03.2013. Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.06.2013 ortsüblich im Wedeler-Schulauer-Tagesblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung bekannt gemacht worden.

Wedel, den 02.02.2015
Der Bürgermeister I.A.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 28.05.2013 bis zum 14.06.2013 durchgeführt.

Wedel, den 02.02.2015
Der Bürgermeister I.A.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.05.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wedel, den 02.02.2015
Der Bürgermeister I.A.

Der Planungsausschuss hat am 24.09.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wedel, den 02.02.2015
Der Bürgermeister I.A.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.10.2013 bis 22.11.2013 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 16.10.2013 ortsüblich im Wedeler-Schulauer-Tagesblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung bekannt gemacht.

Wedel, den 02.02.2015
Der Bürgermeister I.A.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wedel, den 02.02.2015
Der Bürgermeister I.A.

Der katastermäßige Bestand am 2.4.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Wedel, den 02.02.2015
Der Bürgermeister I.A.

Der Rat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.07.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wedel, den 03.02.2015
Der Bürgermeister I.A.

Der Rat hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 03.07.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wedel, den 03.02.2015
Der Bürgermeister I.A.

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.

Wedel, den 03.02.2015
Der Bürgermeister I.A.

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 02.02.2015 ortsüblich im Wedeler-Schulauer-Tagesblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger 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 02.02.2015 in Kraft getreten.

Wedel, den 03.02.2015
Der Bürgermeister I.A.

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- **Baubauordnungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVObI. S. 3)
- **Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein (GO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.02.2003 (GVObI. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.02.2013 (GVObI. S. 72)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Planverfasser in Zusammenarbeit mit der Stadt Wedel, FD Stadt- und Landschaftsplanung

h+t Hempel + Tacke GmbH
planen . beraten . bewerten
Am Stadtholz 24-26 · 33609 Bielefeld
Fon 0521.5573555 0 Fax 0521.5573555 5
Info@hempel-tacke.de

Wedel Stadt Wedel
Stadt will frischen Wind

Vorhabenbezogener B.-Plan Nr. 5h "Schauenburgerstraße" - Satzungsfassung -

Kartengrundlage: Katasterkarte Maßstab 1: 500
Gemarkung: Wedel Flur: 8

MAßSTAB: 1:500
0 5 10 15 20 25 M

