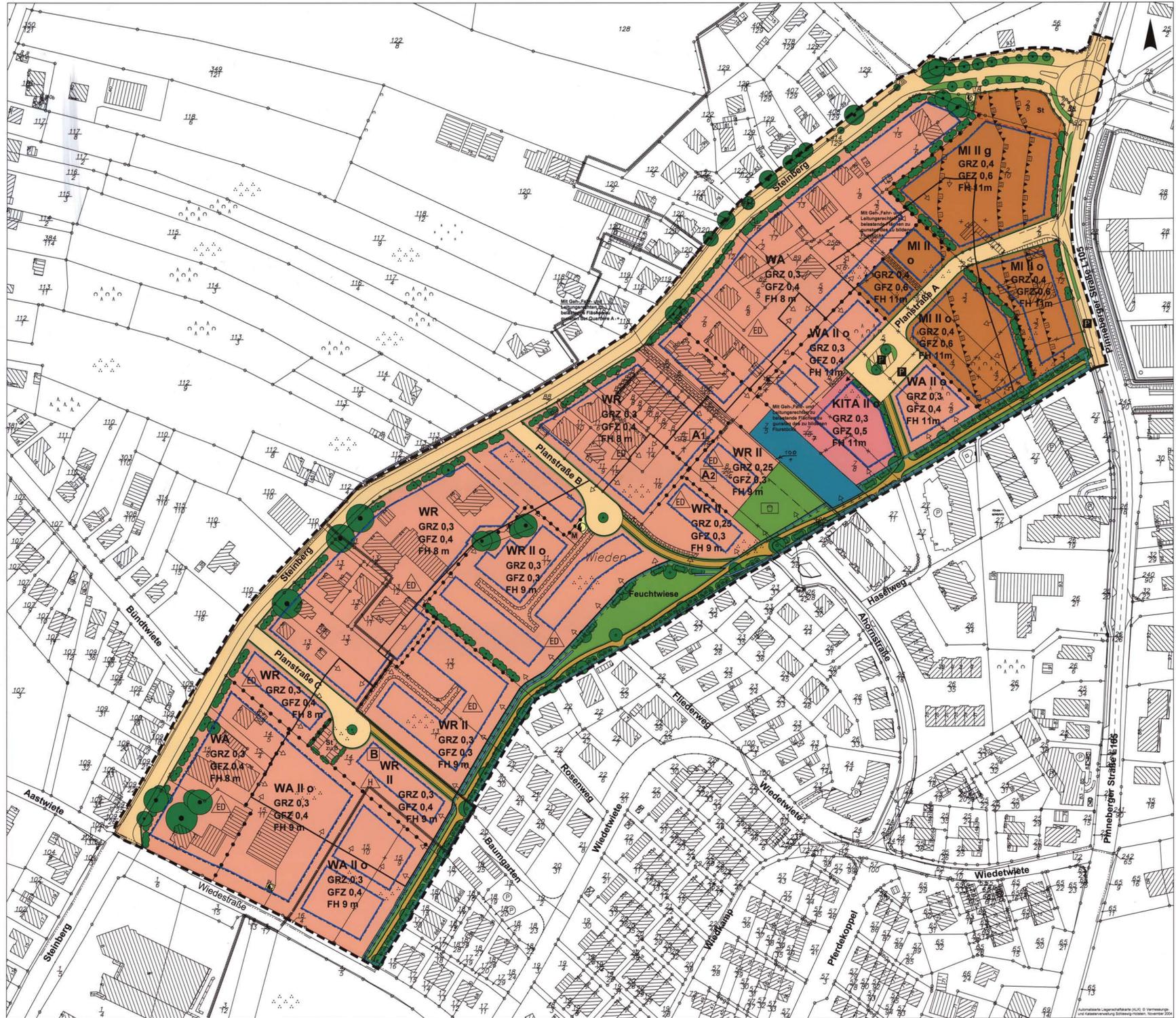


Bebauungsplan Nr.68 "Wieden", 1. Änderung

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschluss durch den Rat vom 25.11.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.68 für das Gebiet "Wieden", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planzeichnung (Teil A)



M. 1:1000

Zeichenerklärung

Gemäß Planzeichnerverordnung 1990
Es gilt die Bauzeichnerverordnung 1990

I. Festsetzungen

- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- KITA** Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- GFZ 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- FH** Firsthöhe als Höchstgrenze über Niveau der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- g** geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- H** nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (3) BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 1 bzw. 2 Wohneinheiten zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Verkehrsräume

- Straßenverkehrsfläche** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Rad- und Fußweg** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- öffentliche Parkfläche** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Ein- bzw. Ausfahrt** (§ 9 (1) 4 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

- Fläche für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) 12 BauGB)
- Elektrizität** (§ 9 (1) 12 BauGB)

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche** (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie stadtgärtnerisch bedeutsamen Grün- und Freiflächen** (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - anzupflanzende Bäume (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - zu erhaltende Hecken (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - anzupflanzende Hecken (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - anzupflanzender aufgewallter Knick (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - anzupflanzende Gehölze (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Kinderspielplatz** (§ 9 (1) 22 BauGB)
- Graben**

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 (7) BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) 21 BauGB)
- mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§ 14 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze** (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
- Mülltonnenstellplätze zugunsten der Anlieger**
- Fläche für Aufschüttung** (§ 9 (1) 28 BauGB)
- Abgrenzung Lärmpegelbereiche** (§ 9 (1) 24 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- Fläche, für die ein Ausgleich nach § 1a BauGB erforderlich ist**
- Bezeichnung der Quartiere**
- vorhandene Gebäude**
- künftig entfallende Gebäude**
- vorhandene Flurstücksgrenzen**
- künftig entfallende Flurstücksgrenzen**
- künftig zu bildende Flurstücksgrenzen**

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Wald**
- Waldschutzstreifen**
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Wasserschutzgebiet (Zone IIIA)**

Text (Teil B)

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

- Abweichend von § 14 (1) BauNVO sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung im Plangebiet unzulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im Vorgartenbereich unzulässig. Dies gilt nicht für Fahrradstellanlagen, wenn zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden kann.
- Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich des Waldschutzstreifens ist unzulässig.
- Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (2) 8 BauNVO unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig, soweit nicht für sie besondere Flächen festgesetzt sind. Sind für das Grundstück keine Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzt, sind sie als Ausnahme auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn keine nachbarschaftlichen und städtebaulichen Bedenken bestehen und zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden kann.
- Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB und § 92 LBO)

3. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB und § 92 LBO)

- Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 20°-45°, im Mischgebiet bis zu 45°, zulässig. 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.
- Die Höhe der Sockel darf nicht höher als 0,5 m über Gelände liegen.
- Als Umzäunung von Wohngrundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur geschlossene heimische Gehölze mit einer Höhe bis zu 1,5 m vor geschrieben. Ein unmittelbar dahinter gesetzter niedrigerer grüner Maschendrahtzaun ist zulässig.

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

- Wegen, Fahrgassen und ebenerdige Stellplätze auf Privatgrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Unter- und Aufbau herzustellen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume, Sträucher und Hecken sind zu erhalten, zu pflegen bzw. anzupflanzen und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.
- Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.
- Geländeaufhöhungen, Versiegelungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
- Bei gewerblichen Gebäuden sind die fensterlosen Fassaden je angefangene 2,00 m Gebäudefront mit Rank- und/oder Kletterhilfen zu versehen und mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Bei privaten Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze mindestens 1 großkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden in eine durchlässige offene Vegetationsfläche von mind. 12 m² anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- Werden überdachte, offene Stellplatzanlagen (Carports) hergestellt, können anstelle der Anpflanzung der Laubbäume die Dächer extensiv begrünt werden, z.B. Sedumdach.
- Die seitlichen und rückwärtigen Garagenwände sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.
- Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind naturnah mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Von den Grundstücken entlang des Grünzuges ist das Oberflächenwasser von den Dach-, Terrassen- und Wegeflächen auf den Grundstücken zu sammeln und über ein Mulden-Rigolensystem in den Graben, die Feuchtwiese des Grünzuges zu leiten. Auf den übrigen Grundstücken ist das Oberflächenwasser von Terrassen und Wegeflächen auf dem Grundstück zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen.
- Die 1.000 m² große Feuchtwiese im Grünzug innerhalb und die 3.760 m² große landwirtschaftliche Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sind zu einem naturnahen Biotop zu entwickeln.
- Die 12 m Grünzug sind 950 m² Knick herzustellen.
- Für die Erschließungsanlagen/Verkehrsflächen sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 2.500 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturnahen Biotop zu entwickeln.

4.14 Entsprechend der möglich überbaubaren Grundstücksflächen (gesamt WR, WA, MI-Flächen) für die nach § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist, erfolgt der insgesamt zugeordnete Ausgleich entsprechend den Darstellungen und Aussagen des Grünordnungsplans Nr. 68 "Wieden". 5760 m² sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und 3.760 m² sind außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemarkung Wedel, Flur 17, Teilstück aus dem Flurstück 62/57 auszugleichen.

4.15 Der Ausgleich nach § 1a BauGB für die Verkehrsflächen mit 2.500 m² erfolgt in der Gemarkung Wedel, Flur 17, Teilstück aus dem Flurstück 62/57 entsprechend der Darstellungen und Aussagen des Grünordnungsplans Nr. 68 "Wieden".

5. Sonstige Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB und § 92 LBO)

- In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO unzulässig. Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn, in diesem Bereich nicht überschreiten.
- Müllanlagen sind einzugraben oder in Sichtmauerwerk auszuführen.
- Bei Einzel- bzw. Doppelhäuser sind nicht mehr als 1 bzw. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Der Ausbau eines Dachgeschosses in zweiter Ebene ist unzulässig.
- Der Wald ist durch eine Einfriedung gegen fremde Nutzungen zu schützen. Die Kosten der Umzäunung haben die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke zu tragen.
- Die unmittelbar am Waldgrundstück gelegenen Stellplätze sind gegenüber dem Wald durch geeignete Maßnahmen abzugrenzen.
- In den gemeinschaftlich genutzten Wegen sind die Ver- und Entsorgungswahlleitungen ebenfalls gemeinsam zu nutzen, um eine Versorgung für alle Anlieger zu gewährleisten.
- Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes (§ 1 (2) 24 letzter Satz und (6) BauGB)

6. Entlang der Pinneberger Straße im Mischgebiet sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrslärm gem. § 9 (1) 24 BauGB schalldämmende Be- und Entlüftungselemente vorzusehen. Für Schlafräume sind schalldämmende Be- und Entlüftungselemente vorzusehen. Dem Wohnen zugeordnete Freiflächen wie Balkone und Terrassen sind nur auf der lärmabgewandten Seite der Häuser zu errichten. In jeweils unterschiedlicher Entfernung von der Fahrbahn sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109, Ausgabe 11/89, einzuhalten:

Abstand vom Fahrbahnrand	Lärmpegelbereich	Möglichester Außenlärmpegel	Raumarten
10	II	56 dB(A)	Wohnen, Schlafräume, Unterrichtsraum u. a.
10-15	I	54 bis 55	Büroräume u. a.
15-20	II	55 bis 56	Wohnen, Schlafräume, Unterrichtsraum u. a.
20-25	III	51 bis 55	Büroräume u. a.

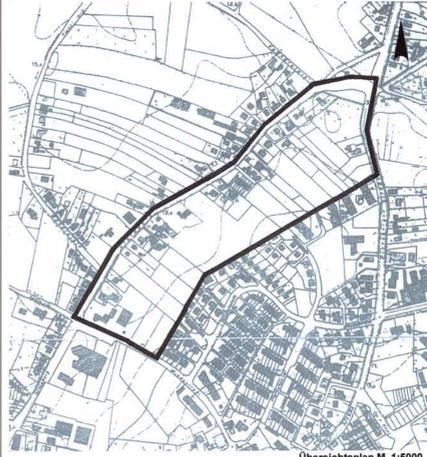
Für die rückwärtigen straßenabgewandten Seiten ist jeweils die nächst niedrigere Stufe zugrunde zu legen. Die Mindestschalldämmung darf durch Lüftungseinrichtungen nicht verschlechtert werden.

6.2 Für die Fensterschalldämmung ergeben sich folgende Anforderungen:

Lärmpegelbereich	I	II	III
erf. R _w (dB)	27	27	32

Anmerkung: Bei Einzelanweisungen, insbesondere bei Fensterflächenanteilen < 60%, können u. U. geringere Schalldämmungen ausreichen.

Bebauungsplan Nr. 68 "Wieden", 1. Änderung



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 14.08.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wedeler-Schulauer-Tagblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - am 27./28.08.2003 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde vom 08.12.2003 bis zum 19.12.2003 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Planungsausschuss hat am 06.04.2004 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 17.06.2004 bis zum 16.07.2004 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 06.06.2004 im Wedeler-Schulauer-Tagblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Katastermäßige Bestand am 15.07.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung, ausgenommen die vorhandenen Bäume und Sträucher, werden als richtig bescheinigt.

Der Rat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Rat hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.11.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt und ist bekanntzumachen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 22.04.05 in Kraft getreten.

Wedel, den 24.02.2005
Der Bürgermeister
i. A.

Wedel, den 24.02.2005
Der Bürgermeister

Eimshorn, den 24.02.2005
Katasteramt

Wedel, den 14.04.2005
Der Bürgermeister

Wedel, den 14.04.2005
Der Bürgermeister

Wedel, den 14.04.2005
Der Bürgermeister

Wedel, den 20.10.2005
Der Bürgermeister