

Satzung der Stadt Wedel über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82

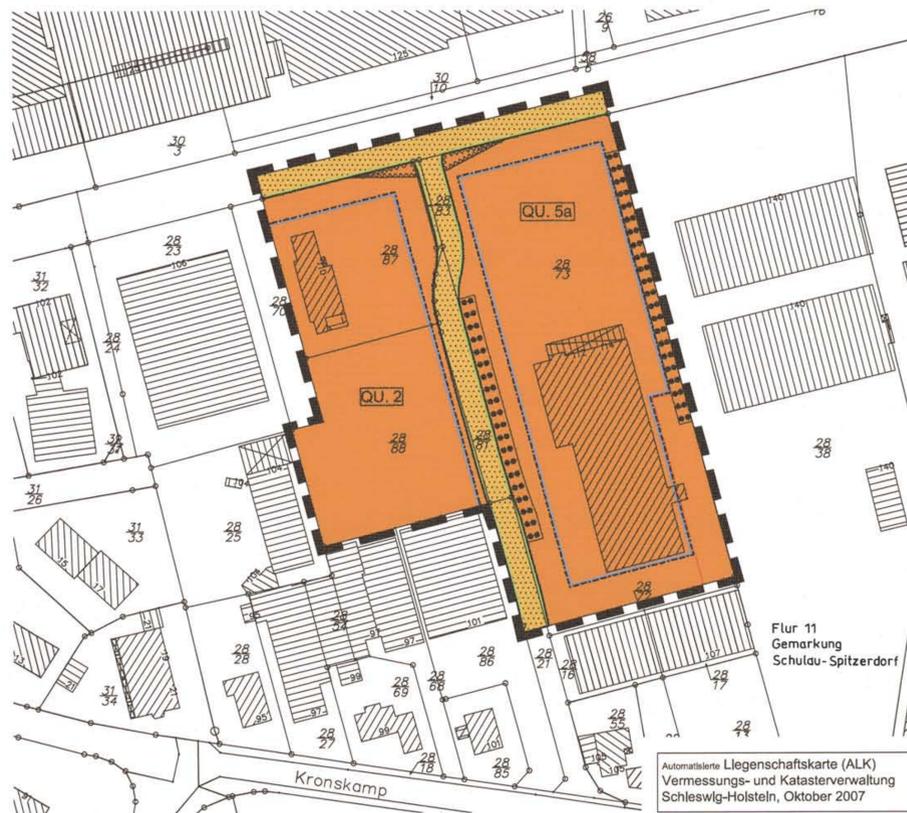
- Rissener Straße - Mitte

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 28.06.2007 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 - Rissener Straße - Mitte - für das Gebiet südlich Rissener Straße und nördlich der Straße Kronskamp, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1:1000



Zuordnung der Festsetzungen:

	a
GRZ 0,6	GH = 15,0 m
Gilt für QU. 2	
	a
GRZ 0,6	GH = 15,0 m
Gilt für QU. 5a	

Teil B - Text -

- Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)**
 - Das Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
Nahversorgungsrelevant im Sinne dieser Festsetzung sind die Sortimentsgruppen
 - Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
 - Drogeriewaren
 - Blumen
 - Zeitschriften und Zeitungen.
 Andere Sortimentsgruppen sind nur als Randsortimente zulässig.
 - Zulässig sind Verkaufseinrichtungen mit insgesamt maximal 1.300 qm Verkaufsfläche zuzüglich der notwendigen Nebenräume und -flächen wie Sozial-, Büro und Lager-räume.
- Sondergebiet „Teppichmarkt“ (§ 11 BauNVO)**
 - Das Sondergebiet „Teppichmarkt“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit Sortimenten aus den Bereichen Bodenbeläge und Heimtextilien sowie eines Fast-Food-Restaurants.
 - Zulässig ist der Handel mit
 - Teppichen sowie Bodenbelägen in Form von Rollenware
 - Fertig-Bodenbelägen aus Holz bzw. holzartigen Materialien und Laminat
 - Sonnenschutzsystemen, Gardinen, Dekorationsstoffen und Heimtextilien
 - Farben und Tapeten
 einschließlich der jeweils typischen Nebensortimente (= Randsortimente).
Der Anteil der Nebensortimente (= Randsortimente) darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.
In Verbindung mit dem Einzelhandelsbetrieb ist auch zulässig das Erbringen von auf das Sortiment bezogenen Dienst- und Serviceleistungen aller Art.
 - Zulässig sind Verkaufseinrichtungen mit insgesamt maximal 3.000 qm Verkaufsfläche zuzüglich der notwendigen Nebenräume und -flächen wie Sozial-, Büro und Lager-räume.
 - Zulässig ist eine Schank- und Speisewirtschaft (Fast-Food-Restaurant) mit ca. 50 Sitzplätzen.
- Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO)**
Nebenanlagen – mit Ausnahme von Einfriedigungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO – sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs.6 BauNVO)**
 - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten Flächen. Von der Rissener Straße ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.
- Gliederung von Baugebieten (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)**
Im Teilgebiet Qu. 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören können. Die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel betragen:
In den Teilgebieten Qu. 1, Qu. 2 und Qu. 4:
Tags: $L_{wv} = 57 \text{ dB(A)}$
Nachts: $L_{wv} = 45 \text{ dB(A)}$
- Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
In den Teilgebieten Qu. 2 und Qu. 5a sind bei nach Norden (zur Rissener Straße) orientierten Gebäuden in erster Baureihe Aufenthaltsräume mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen. Maßgeblich sind die nachfolgend genannten Lärmpegelbereiche. Für Außenbauteile, die seitlich zur Rissener Straße orientiert sind (Seitenfronten), gilt der jeweils nächstniedrige Lärmpegelbereich.
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Aussenbauteilen:
Abstand zur Rissener Straße: bis 30 m
Lärmpegelbereich: V
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 71 - 75 dB(A)
Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei
 - Bürräumen usw.: 40 dB(A)
 - Wohnungen usw.: 45 dB(A)
 Abstand zur Rissener Straße: von 31 - 80 m
Lärmpegelbereich: IV
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 66 - 70 dB(A)
Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei
 - Bürräumen usw.: 35 dB(A)
 - Wohnungen usw.: 40 dB(A)
 Abstand zur Rissener Straße: im übrigen Gebiet
Lärmpegelbereich: III
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB(A)
Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei
 - Bürräumen usw.: 30 dB(A)
 - Wohnungen usw.: 35 dB(A).
 Der Abstand zur Rissener Straße wird gemessen ab der Mitte der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten befestigten Fahrbahn dieser Straße.
Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthaltsräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie von Dächern und Dachstrahlen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.
- Werbeanlagen (§ 92 LBO)**
Werbeanlagen dürfen nur flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden. Eine freistehende Werbeanlage (auch als Gemeinschaftswerbeanlage) ist nur zulässig, soweit ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird. Eine freistehende Werbeanlage darf maximal 7,00 m hoch ausgeführt werden (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straße).
- Erhaltung von Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Die in Teil A -Planzeichnung- als zu erhalten festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS-LG 4 sind zu beachten.
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Artenvorschläge:
Linde (Tilia in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Waldnuß (Juglans regia)
Röstkastanie (Aesculus hippocastanum)
- Stellplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
PKW-Stellplätze sind mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 - 20 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² freizuhalten. LKW-Stellplätze sind nach wie vor zu begrünen, jedoch mit zwei großkronigen Laubbäumen je angefangene 4 Stellplätze.
Können die gemäß Abs. 1 zu pflanzenden Bäume nicht bzw. nicht vollzählig auf den zu begründenden Stellplatzflächen selbst angeordnet werden, sind insoweit auch andere Baumstandorte auf dem Baugrundstück zulässig.
Können auch bei Anwendung des Abs. 2 nicht alle gemäß Abs. 1 zu pflanzenden Bäume auf dem Baugrundstück selbst gepflanzt werden, ist insoweit die Ablösung der Pflanzverpflichtung bei der Stadt Wedel zulässig.
Artenvorschläge:
Linde (Tilia in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
- Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Außenwände oder Außenwandteile, die im Erdgeschoss über mehr als 10,00 m Länge keine Fenster oder Türen aufweisen sind mit Schling- und/ oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (Artenvorschläge). Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Anstelle einer Fassadenbegrünung ist eine Gehölzvorpflanzung (Mindesthöhe 3,00 m) zulässig.
- Stellplätze im Sondergebiet „Teppichmarkt“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Im Sondergebiet „Teppichmarkt“ sind mindestens 35 Stellplätze mit einer offenporigen Oberflächenbefestigung zu versehen. Der Abflusswert dieser Flächen darf maximal 0,5 betragen.

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet „Teppichmarkt“ (§ 11 BauNVO)

Bezeichnung der Teilgebiete (Quartiere)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl, z.B. 0,6 (§ 16 BauNVO)

GH=15,0 m maximale Gebäudehöhe, z.B. 15,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Rissener Straße vor dem Baugrundstück)

3. Bauweise, Bauhöhen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelage) (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude, vorhanden

Flurstücksgrenzen, vorhanden

Flurstücksnummer

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Waldschutzzstreifen, Abstand 10,0 m (§ 24 Abs. 1 LWaldG)

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 30.11.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - am 20.04.2007.

Wedel, den 21.12.2007
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wedel, den 21.12.2007
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wedel, den 21.12.2007
Der Bürgermeister

Der Planungsausschuss hat am 17.04.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wedel, den 21.12.2007
Der Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 30.04.2007 bis zum 28.05.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen 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 20.04.2007 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wedel, den 21.12.2007
Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.06.2007 vom Rat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch (einfachen) Beschluss des Rates vom 28.06.2007 gebilligt.

Wedel, den 21.12.2007
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 27. JULI 2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Elmsborn, den 10. JAN. 2008
Katasteramt

Der Rat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.06.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wedel, den 11.01.2008
Der Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Wedel, den 11.01.2008
Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.06.2007 vom Rat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch (einfachen) Beschluss des Rates vom 28.06.2007 gebilligt.

Wedel, den 11.01.2008
Der Bürgermeister

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 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 21.01.2008 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - ortsüblich 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 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 mithin in Kraft getreten am 23.01.2008.

Wedel, den 12.02.2008
Der Bürgermeister

Wedel, den 12.02.2008
Der Bürgermeister

Wedel, den 12.02.2008
Der Bürgermeister

4.			
3.			
2.			
1.			
Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

Stadt Wedel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82
- Rissener Straße - Mitte -



Stadt Wedel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82
- Rissener Straße - Mitte -

Auftraggeber	Stadt Wedel Der Bürgermeister Rathausplatz 3-5 22880 Wedel
Verfahrenstand	Satzungsbeschluss
Phase	5
Maßstab	1 : 1000
Arbeitsstand	11.12.2007
Bearbeitet:	gezeichnet: gpr/ÜL Mr. 2007 Ju. Mr. 2007 Ju. Mr. 2007 MS

MAYSACK-SOMMERFELD STADTPLANUNG
Hilfsweg 1
23335 Barmstedt
Tel.: (04123) 683 19 80
Fax: (04123) 921 88 44
Email: buerger@stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadplanung.de

Projekt Nr. WED07001
Datei WED07001.dwg
Blattgröße 0,81 x 0,77 + 0,634 qm