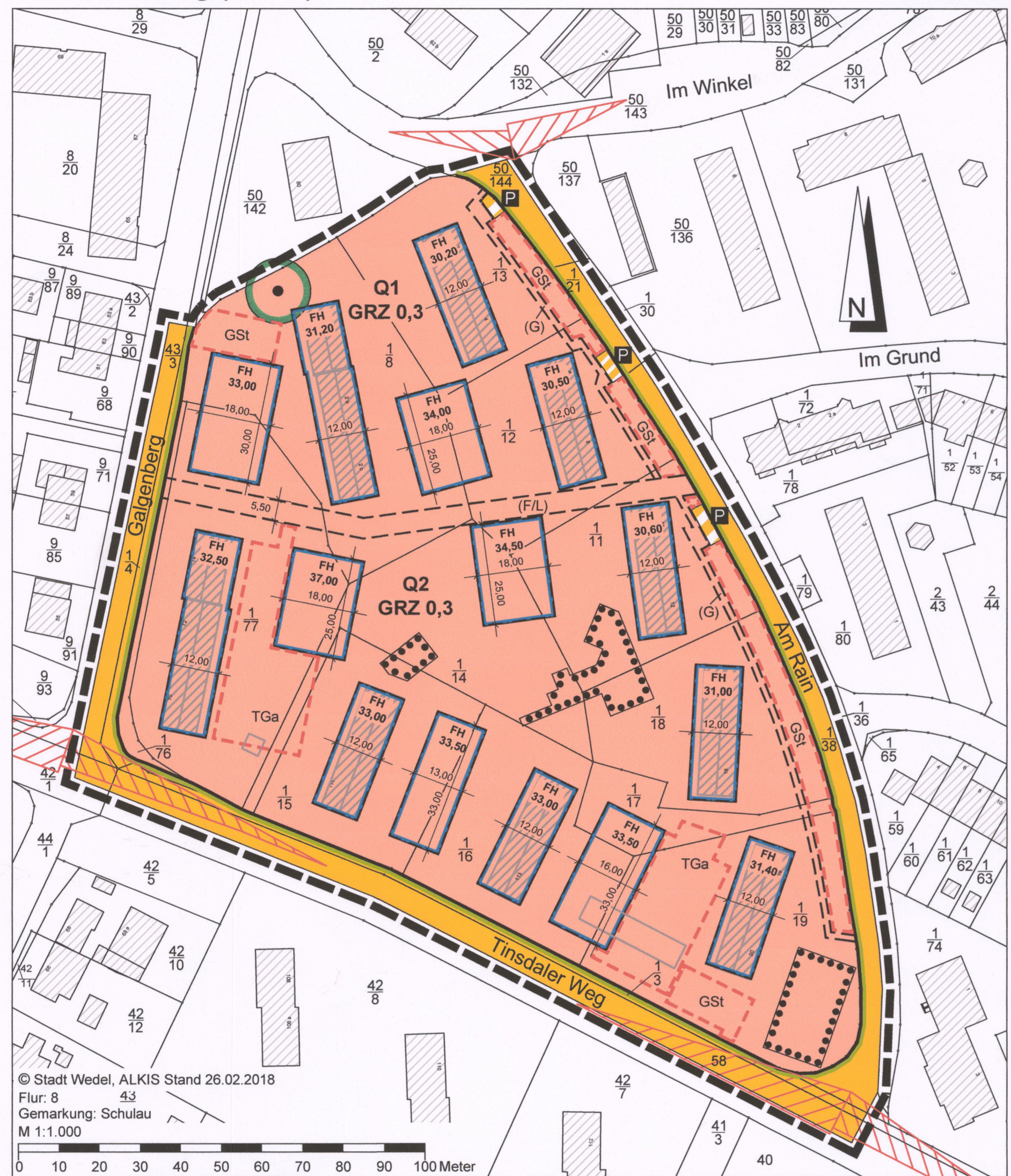


Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 "Gebiet zwischen Tinsdaler Weg, Galgenberg und Am Rain"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 21.02.2019 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Wedel "Gebiet zwischen Tinsdaler Weg, Galgenberg und Am Rain", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)

M. 1:1000



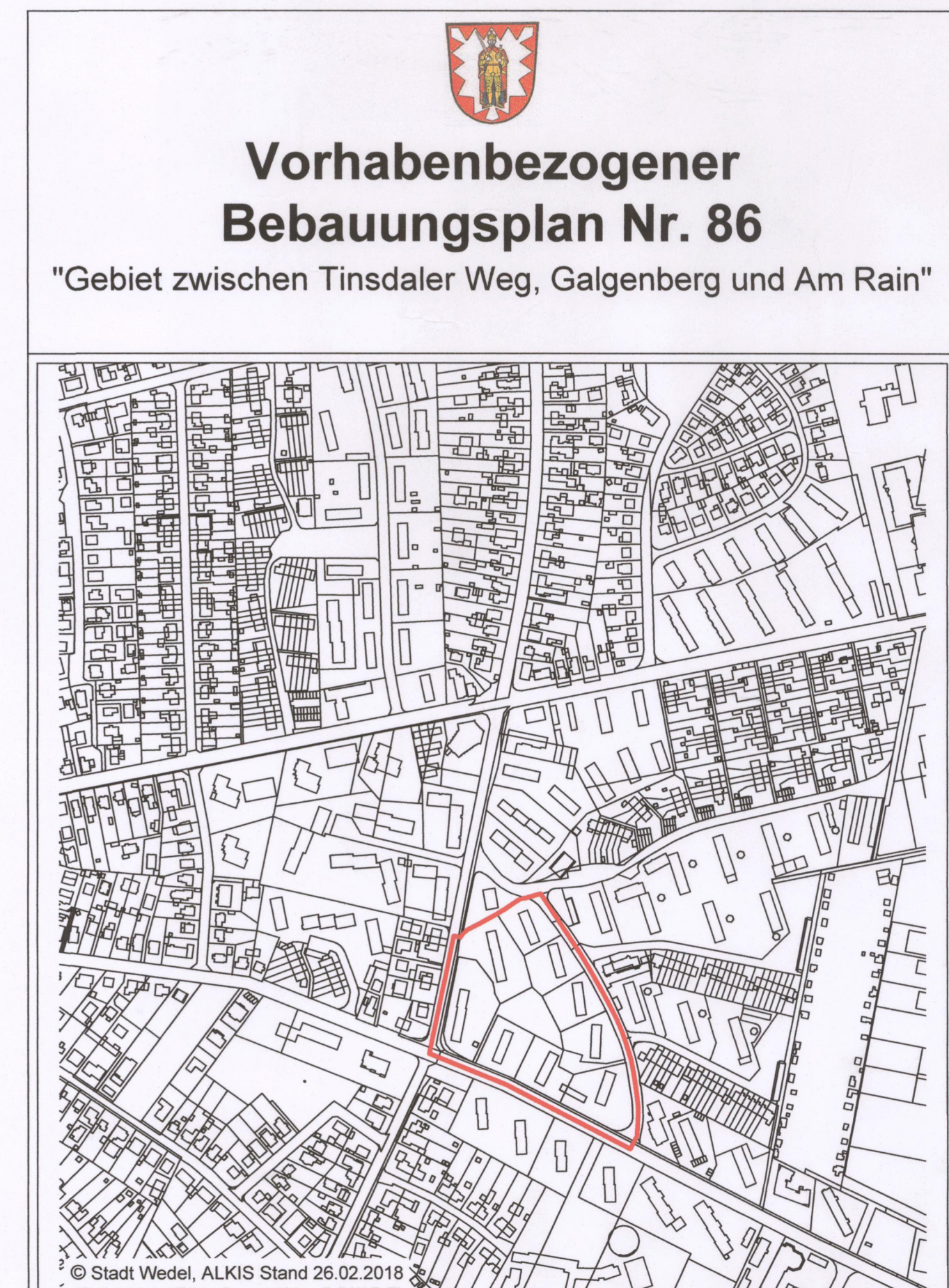
Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Wohnen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
GRZ 0,3 Grundflächenzahl
FH Höhe baulicher Anlagen hier: Firsthöhe in Meter über NHN als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Parkfläche
- 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 und Abs. 6 BauGB)**
Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
TGa Tiefgaragen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
hier: (G) Gehrechte für die Allgemeinheit (F/L) Fahr- und Leitungsrechte
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter**
1/8 Flurstücksbezeichnung
vorch. Flurstücksgrenze
Maßzahl in Metern
Bestandsgebäude
Q1 Quartier
Sichtdreieck PKW (Anfahrtsicht)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung**
1.1 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Davon abweichend ist auf der Erdgeschossenebene eines Gebäudes die Anordnung einer Kindertagesstätte zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).
- Soziale Wohnraumförderung**
2.1 Im Plangebiet muss in den Bestandsgebäuden ein Anteil entsprechend 40 % der Nettowohnbaufläche der im Neubau realisierten Wohneinheiten gemäß den Bestimmungen der "Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein" zweckgebunden werden. Dies entspricht 33 Wohnungen im Bestand, die mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung im Sinne des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) modernisiert werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung**
3.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um maximal 60 %, entsprechend einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,48, überschritten werden. Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Tiefgaragen, die mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen sind, nicht mitzurechnen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
4.1 Die Baugrenzen dürfen im Rahmen sonstiger Rechtsvorschriften durch Terrassen und untergeordnete Teile von Hauptgebäuden wie z.B. Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise überschritten werden, wenn zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird. Tiefgaragenzufahrten sind auch darüber hinaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
5.1 In den Quartieren Q 1 und Q 2 sind private Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) und für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zulässig.
- Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
6.1 Das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist einer Regenrückhaltung im Plangebiet zuzuführen und von dort gedrosselt in das übergeordnete Entwässerungssystem zu leiten.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
7.1 In den in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
8.1 In den mit (G) gekennzeichneten Flächen gelten ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.
8.2 In den mit (F/L) gekennzeichneten Flächen gelten ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und der Abfallwirtschaft sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
9.1 Im Plangebiet sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
9.2 Im Plangebiet sind Nebenanlagen nach Art und Umfang nur zulässig, sofern und so weit sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
10.1 Die Sanierung der Bestandsgebäude sowie Baumfällungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen im Zeitraum 01.03. bis 30.11. nicht zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind die Arbeiten nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten und Fledermausquartieren sicher ausgeschlossen werden kann.
10.2 Zur Erhaltung des potenziellen Fledermausbestandes sind vor Beginn der Rodungsarbeiten insgesamt zwei Kastengruppen von je mindestens fünf Fledermauskästen (Mix aus Fledermaushöhlen und Fledermauspaltenkästen) orts- und zeitnah fachgerecht zu installieren. Pro Kastengruppe ist ebenfalls ein Meisenkasten in deren unmittelbarer Nähe anzubringen.
10.3 Zum Ausgleich des potenziellen Brutplatzverlustes von Nischen- und Höhlenbrütern sind vor Beginn des Vorhabens mindestens vier Sperlingskoloniehäuser sowie zehn Nisthöhlen (Mix aus handelsüblichen Nisthöhlen) ortsnah und fachgerecht anzubringen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
11.1 Im Plangebiet müssen die Außenbauteile der Gebäude mindestens den Anforderungen nach Abschnitt 7 der DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) hinsichtlich der Schalldämmung gegen Außenlärm genügen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße R_{w, res} ist auf der Grundlage dieser DIN 4109 zu führen. Dabei sind die Lärmpegelbereiche und maßgeblichen Außenlärmpegel gem. Anlage 13 (Punktekarte) und Anhang 1 (Pegeltabelle) des Schalltechnischen Gutachtens vom 28.08.2018 zu ermitteln.
11.2 Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, sind zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszurüsten, wenn sie einen nächtlichen Außenlärmpegel (L_{rn} + 3 dB) von > 45 dB(A) aufweisen. Die Schalldämmungen dieser Lüftungseinrichtungen müssen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes berücksichtigt werden.

- Außenwohnbereiche sind an den Außenfassaden, an denen Beurteilungspegel am Tage L_{rT} von > 58 dB(A) erreicht werden, durch geeignete bauliche Vorkehrungen derart abzusichern, dass ein Beurteilungspegel von 58 dB(A) nicht überschritten wird. Abweichend davon können am Tinsdaler Weg Außenwohnbereiche in Terrassenlage ohne bauliche Vorkehrungen ausgeführt werden, wenn die Grenzwerte durch nach Süden abschirmenden Lärmschutz eingehalten werden.
- Zur Minimierung der Anreicherung von Schadstoffen im Oberflächenwasser sind Zink, Kupfer und Blei als Materialien für die Dacheindeckung nicht zulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
12.1 Im Plangebiet sind zum Ausgleich der gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäume 45 groß- und mittelkronige Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Art, Umfang und Standorte sind mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen. Von diesen Bäumen sind mindestens 9 groß- und mittelkronige Laubbäume einer Art zur Gliederung der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze entlang der Straße Am Rain und mindestens 6 mittelkronige Laubbäume einer Art entlang der Straße Galgenberg zu pflanzen. Die Bäume sind jeweils in eine unversegelte Pflanzfläche von mindestens 12 m² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
13.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Baumgruppen und Einzelbäume sind in ihrem charakteristischen Erscheinungsbild auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Der Wurzelschutzbereich dieser Bäume (definiert als der Kronenbereich zuzüglich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens) ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten. Während der Baudurchführung sind Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 durchzuführen. Einzelbäume sind bei Abgang gleichwertig durch einen großkronigen Laubbäum zu ersetzen (mind. Qualität 4mal verpflanzte Hochstämm, Stammumfang 20-25 cm). Bei Abgang von Bäumen innerhalb einer Baumgruppe ist der Ersatzbedarf nach Art, Umfang und Standort mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.
13.2 Die Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
- Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
14.1 Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Gestaltung der Gartenanlagen ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Bepflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Die Modellierung des Geländes ist entsprechend dem Freiraumkonzept umzusetzen und hinsichtlich der detaillierten Ausführung mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.
14.2 Für die Hauptgebäude sind nur solche Dachformen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
14.3 Die mit (F/L) gekennzeichnete Fläche ist auf einer Breite von mindestens 3,0 m durchgehend als Gehweg zu pflastern. Die Befestigung der weiteren Wegeflächen ist unter Berücksichtigung der Anforderungen der Feuerwehr mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 27.01.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wedel-Schulauer Tageblatt und Hamburger Abendblatt -Kreis Pinneberg- am 16.09.2011 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 26.09.2011 bis 14.10.2011 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 28.11.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Planungsausschuss hat am 04.09.2018 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 24.09.2018 bis 26.10.2018 während der Öffnungszeiten und nach Absprache nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.09.2018 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und Hamburger Abendblatt -Kreis Pinneberg- und durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurde unter „www.wedel.de“ ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlage enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Der Rat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.02.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.02.2019 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 sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.02.2019 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und Hamburger Abendblatt -Kreis Pinneberg- und durch Bereitstellung im Internet 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 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 21.02.2019 in Kraft getreten.



Wedel, den 20.5.2019
Der Bürgermeister
i. A.



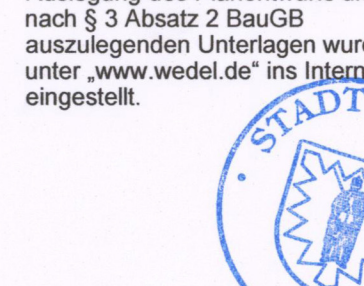
Wedel, den 20.5.2019
Der Bürgermeister
i. A.



Wedel, den 20.5.2019
Der Bürgermeister
i. A.



Wedel, den 20.5.2019
Der Bürgermeister
i. A.



Wedel, den 20.5.2019
Der Bürgermeister
i. A.



Wedel, den 20.5.2019
Der Bürgermeister
i. A.



Uetersen, den 2.5.2019
Öffentlicher bestellter
Vermessungsingenieur



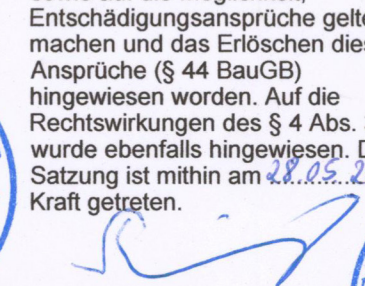
Wedel, den 21.02.2019
Der Bürgermeister



Wedel, den 21.02.2019
Der Bürgermeister



Wedel, den 21.02.2019
Der Bürgermeister



Wedel, den 09.07.2019
Der Bürgermeister

Projekt-Nr.: 17003	Ingenieurgesellschaft Reese + Wulff GmbH Beratende Ingenieure VbB	M. 1:1000
Bearbeitet: W. Becker	Verkehrswesen - Wasserwirtschaft - Stadtplanung - Landschaftsarchitektur Kun-Maggen-Str. 15 22527 Elmhorn Tel. 04121 / 49915 - 0 Fax 04121 / 49915 - 14 info@ig-reese-wulff.de www.ig-reese-wulff.de	Stand: 21.02.2019
Gezeichnet: N. BERNICK		