

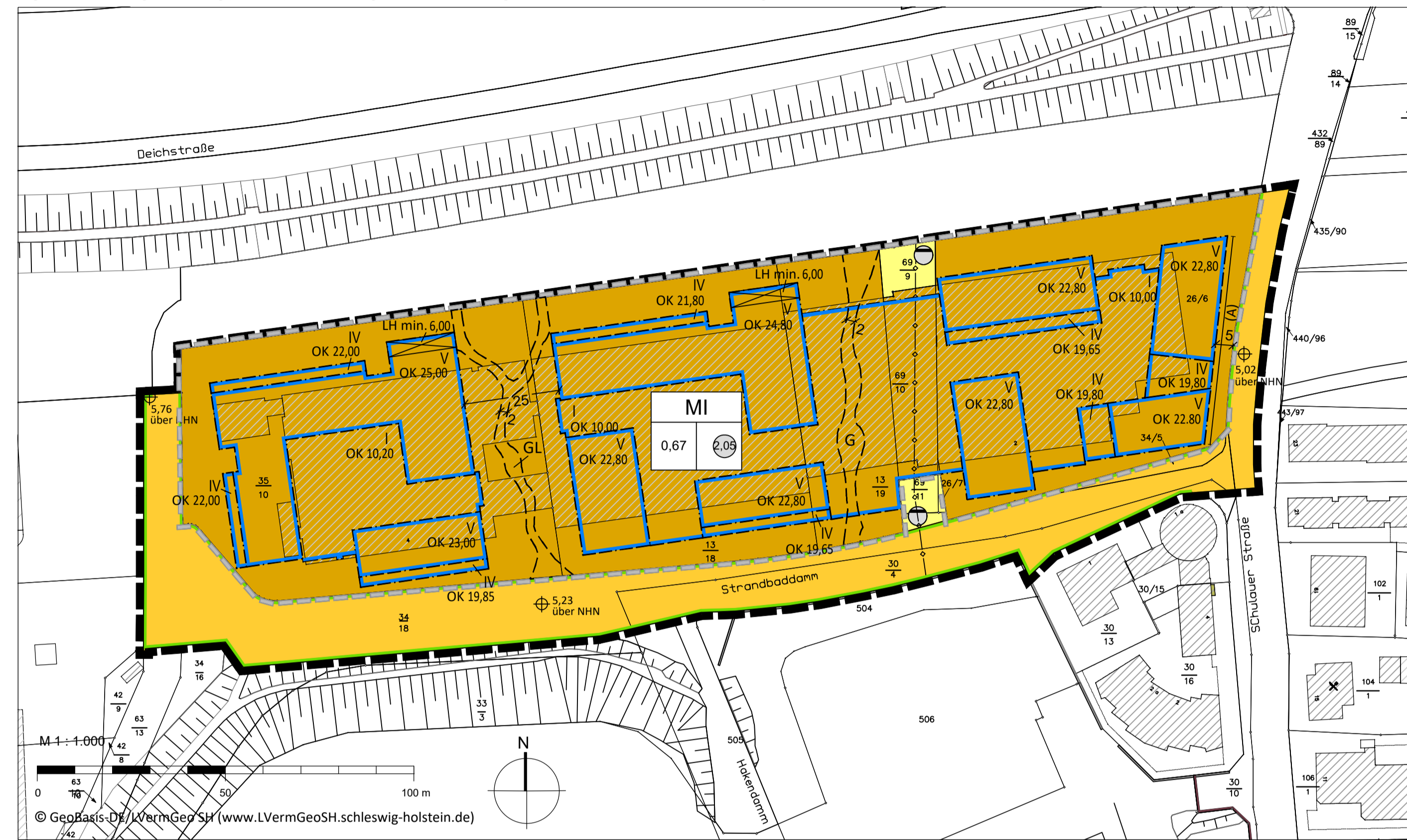
Satzung der Stadt Wedel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20a "Schulauer Hafen" -

2. Änderung Teilbereich Strandbaddamm

Aufgrund des § 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom xxx folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20a "Schulauer Hafen" - 2. Änderung Teilbereich Strandbaddamm, für das Gebiet nördlich sowie östlich des Strandbaddamms, südlich der Deichstraße und westlich der Schulauer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6)



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Art der baulichen Nutzung	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
MI Mischgebiet	→ Hauptversorgungsleitung, unterirdisch
Maß der baulichen Nutzung	Hauptplanzeichen
0,67 Grundflächenzahl, als Höchstmaß	GL Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 2.9)
0,05 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß	GL Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 2.9)
z.B. V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	GL Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
OK Höhe baulicher Anlagen, in Metern über NHN, als Höchstmaß	GL Grenze des Vorhabenbezugs
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Darstellungen ohne Normcharakter
Baugrenze	⊕ Geländehöhe, in Metern über NHN
z.B. (A) besondere Festsetzungen (siehe textliche Festsetzung 2.19)	⊕ Auskragung
Verkehrsflächen	⊕ Lichte Höhe als Mindestmaß
Strassenverkehrsfläche	⊕ Vorhandene Grundstücksgrenzen
Strassenbegrenzungslinie	⊕ Flurstücknummer
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	⊕ Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
Flächen für die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	⊕ Bemaßung in Meter
Zweckbestimmung Abwasser	

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 28.09.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Kreis Pinneberg - am XXX erfolgt.	Der Planungsausschuss hat am XXX den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Inhalt der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter „www.....de“ veröffentlicht.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom XXX zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Stand der Katasterdaten:	Der Rat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am XXX geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	Der Rat hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am XXX als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.	Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt und ist bekannt zu machen.	Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat und die Satzung, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten und nach Absprache von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck im Wedel - Schulauer - Tageblatt und im 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 mithin am in Kraft getreten.
--	---	---	--	---	---	---	--	--

Wedel, den i.A. Der Bürgermeister	Wedel, den i.A. Der Bürgermeister	Wedel, den i.A. Der Bürgermeister	Wedel, den i.A. Der Bürgermeister	Wedel, den i.A. Der Bürgermeister	Uetersen, den öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Wedel, den Der Bürgermeister	Wedel, den Der Bürgermeister	Wedel, den Der Bürgermeister	Wedel, den Der Bürgermeister
-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------

Text (Teil B)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Innerhalb des Vorhabengebietes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 2.1 Im Mischgebiet sind
- Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorfür- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
 - Werbeanlagen für Fremdwerbung im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
 - Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
 - Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO,
 - Festhallen und Festäle gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie,
 - Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unzulässig.

2.2 Wohnungen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO sind in den Erdgeschoss nach § 1 Abs. 7 BauNVO unzulässig.

2.3 Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

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

- 2.4 Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,67 ist zur Anlage von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,76 zulässig.
- 2.5 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch Dach- und Technikaufbauten um maximal 2,0 m überschritten werden.
- 2.6 Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 3,0 m hinter der Fassade zurückbleiben.
- 2.7 Die Oberkante des Fertigfußbodens des ersten Obergeschosses muss mindestens 8,5 m über NHN hergestellt werden.

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

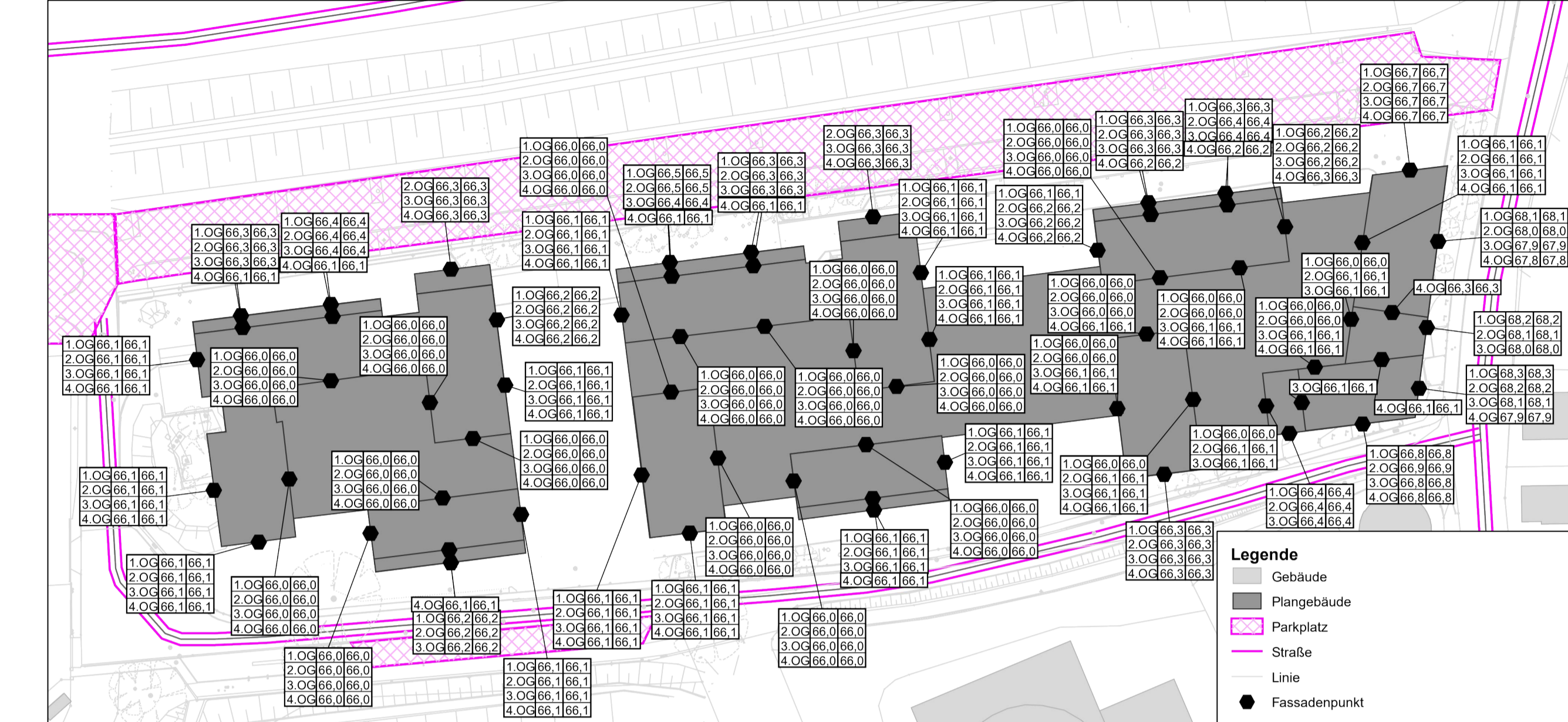
2.8 Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Balkone ist bis zu 1,0 m zulässig. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 2.9 Auf den mit einem Geh- und Leitungsrecht (GL) zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen, ist ein befestigter Weg herzustellen und zu unterhalten. Die Fläche ist jederzeit der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Den Ver- und Entsorgungsunternehmen wird die Befugnis eingeräumt, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, die die Herstellung und Unterhaltung dieser Wege sowie die Zugänglichkeit der unterirdischen Leitungen beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.
- Auf den mit einem Gehrecht (G) zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen, ist ein befestigter Weg herzustellen und zu unterhalten. Die Fläche ist jederzeit der Allgemeinheit zugänglich zu machen.
- Abweichungen von der festgesetzten Lage sind zulässig, sofern die Mindestbreite von 2,0 m eingehalten wird und eine Durchwegung von Norden nach Süden möglich ist.

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

- 2.10 Die Dachflächen der festgesetzten eingeschossigen Gebäude sind mit einem Anteil von mindestens 50 v. H. zu begrünen und mit mindestens 50 cm durchwurzelbarem Substrataufbau (über dem technischen Aufbau für erforderliches Retentionsvolumen) zu versehen. Für Baumpflanzungen ist ein durchwurzelbarer Substrataufbau von mindestens 100 cm vorzusehen, für Heckpflanzungen mindestens 80 cm.
- 2.11 Je 250 m² der festgesetzten Mischgebietsfläche ist mindestens ein mittelkröniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichzeitige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
- 2.12 Dachflächen der mehrgeschossigen Gebäude sind zu mindestens 40 v. H. mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 2.13 Zur Vermeidung des Vogelschlags ist ein Glasanteil von maximal 30 % der Fassadenfläche der einzelnen Gebäude zulässig.
- 2.14 Spiegelnde Fassadenelemente, transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Brüstungen und Durchgänge sowie Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) sind unzulässig. Verglaste Gebäudeecken sowie zusammenhängende Glasflächen ab einer Größe von 6 m² sind durch geeignete Maßnahmen (wie zum Beispiel Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigem Lichtreflexionsgrad) erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen.



- Nebenkarte 1 mit maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109:2018-01 (Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können: linke Spalte / Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können: rechte Spalte), in dB(A).
- 2.15 Im Mischgebiet sind Außenleuchten unzulässig, die eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere an grenzende Wasserflächen, Gehölze und Biotope erzeugen. Außenleuchten sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.
- 2.16 Zum Schutz der nördlich angrenzenden Schutzgebiete ist auf der Nordseite die Beleuchtung von Terrassen und Dachgärten bedarfsgerecht (Schaltung im Falle der Nutzung) auszuführen.
- 2.17 Zur Kompensation des Verlustes von Brutbiotopen durch Brutlebensräume sind dauerhaft Gruppen von je vier Nistkästen an mindestens fünf Stellen in die Fassaden zu integrieren, sodass die Gesamtheit aller Baukörper mindestens 20 Nistkästen umfasst. Alternativ ist eine Anbringung an der Außenseite der Fassade zulässig. Die Nistkästen sind in störungsarmer Umgebung und in einer Höhe von mindestens 3 m über Geländeoberfläche mit Ausrichtung nach Osten oder Südosten zu positionieren. Kontrolle und Reinigung der Nistkästen müssen möglich sein. Die Eingulflöcher der Nistkästen sollten einen Abstand von 100 cm zueinander nicht unterschreiten. Der Durchmesser des Eingulflöcher darf eine Größe von 32 mm nicht unterschreiten.

Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 2.18 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufeststellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenkarte 1 für Räume, die (nicht) überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.
- 2.19 An den mit (A) gekennzeichneten Fassaden sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- 2.20 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines fachgutachterlichen Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBO)

- Einfriedigungen**
- 3.1 Im Mischgebiet sind Einfriedigungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.
- 3.2 Als Einfriedigungen und als Sichtschutz für Terrassen sind ausschließlich Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberfläche zulässig.
- Werbeanlagen**
- 3.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, ausschließlich im Erdgeschoss und an der Fassade der Gebäude zulässig.
- 3.4 Werbeanlagen als leuchtender Schriftzug, in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie bewegende Werbeanlagen, Licht- und Laserstrahlen (i.a. Skybeamer) und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.

Hinweise

Artenschutz

1. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Zum Schutz der Brutvögel ist die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln zulässig (der Brutzeitraum liegt zwischen dem 01.03. und dem 30.09.) oder nach fachkundiger Kontrolle auf besetzte Brutstätten und wenn durch geeignete Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Ebenfalls zulässig sind Eingriffe während der Brutzeit, falls diese bereits außerhalb der Brutzeit begonnen und für nicht mehr als fünf Tage am Stück unterbrochen wurden. Bei längeren Unterbrechungen oder einem Beginn während der Brutzeit ist ein fachkundiger Nachweis vorzulegen, dass keine Brutstätten besetzt sind.

Zum Schutz der Fledermäuse sind Abrissarbeiten am Gebäudebestand nur innerhalb des Zeitraums vom 01. Dezember bis zum 28. Februar durchzuführen. Der Gebäudeabriss außerhalb dieses Zeitraums darf nur nach fachkundiger Kontrolle auf Besatz erfolgen und wenn durch geeignete Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Baumfällungen sind nur innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums dürfen Baumfällungen nur erfolgen, wenn sichergestellt wurde, dass sich keine Fledermäuse in den zu fallenden Bäumen aufhalten.

Bodenschutz

2. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Alttablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Sanierungsgebiet

3. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Wedel über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtthafen Wedel" vom 19.10.2009.

Beleuchtung

4. Es dürfen im Planbereich keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die mit Schiffsfahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schiffsfahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern können (§ 34 WaStrG).

Hochwasser

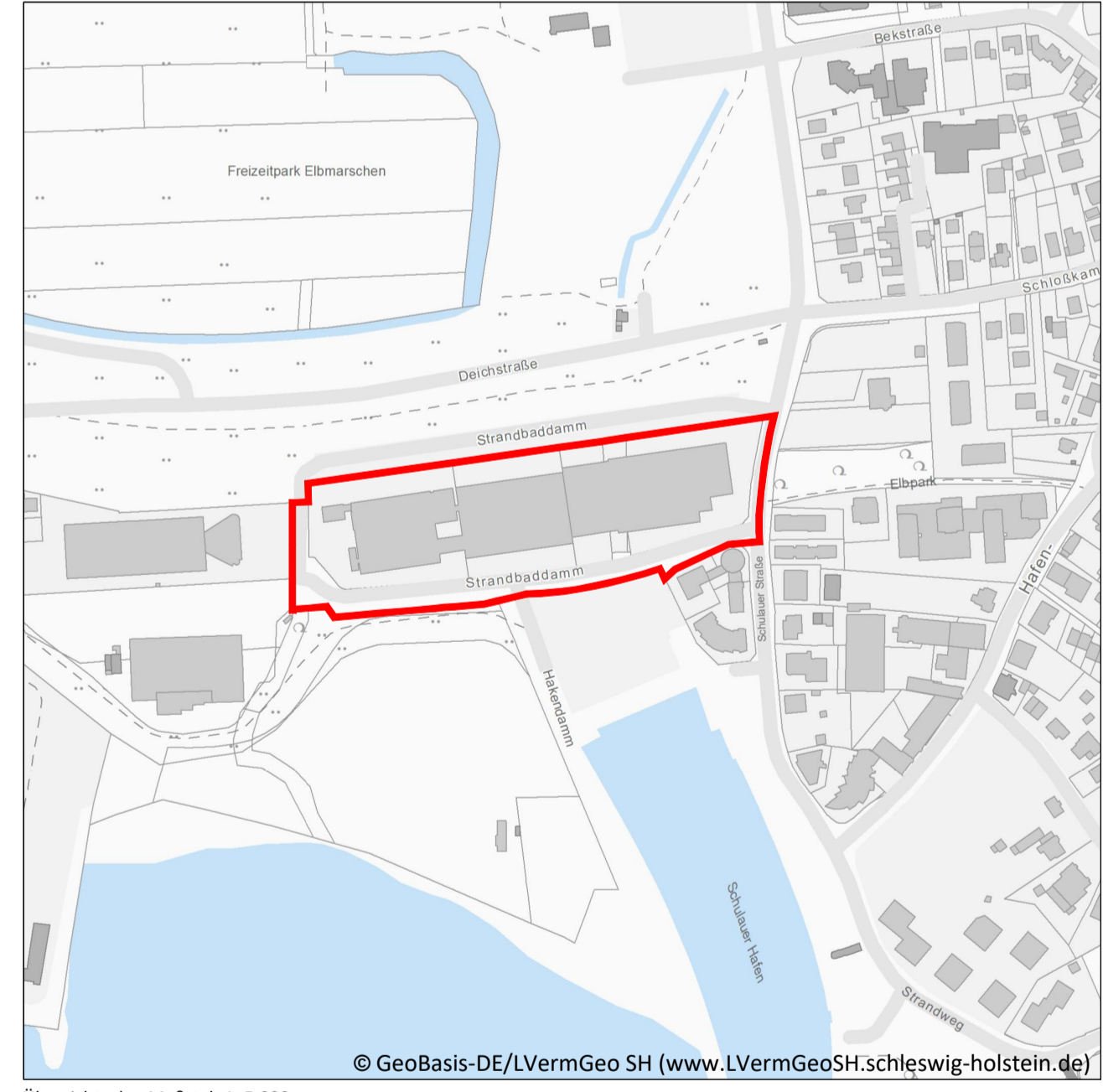
5. Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzzeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

Kampfmittel

6. Im Geltungsbereich können nach Luftbildauswertung noch Kampfmittel des Zweiten Weltkrieges vorhanden sein. Vor Durchführung von Bau- und Planungsmaßnahmen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche zu veranlassen.

DIN-Vorschriften

7. Die zugrundeliegenden DIN-Vorschriften sind bei der Bauverwaltung der Stadt Wedel einzusehen.



Satzung der Stadt Wedel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20a "Schulauer Hafen" - 2. Änderung Teilbereich Strandbaddamm

Für das Gebiet nördlich sowie östlich des Strandbaddamms, südlich der Deichstraße und westlich der Schulauer Straße
Stand: Entwurf, 05.11.2024