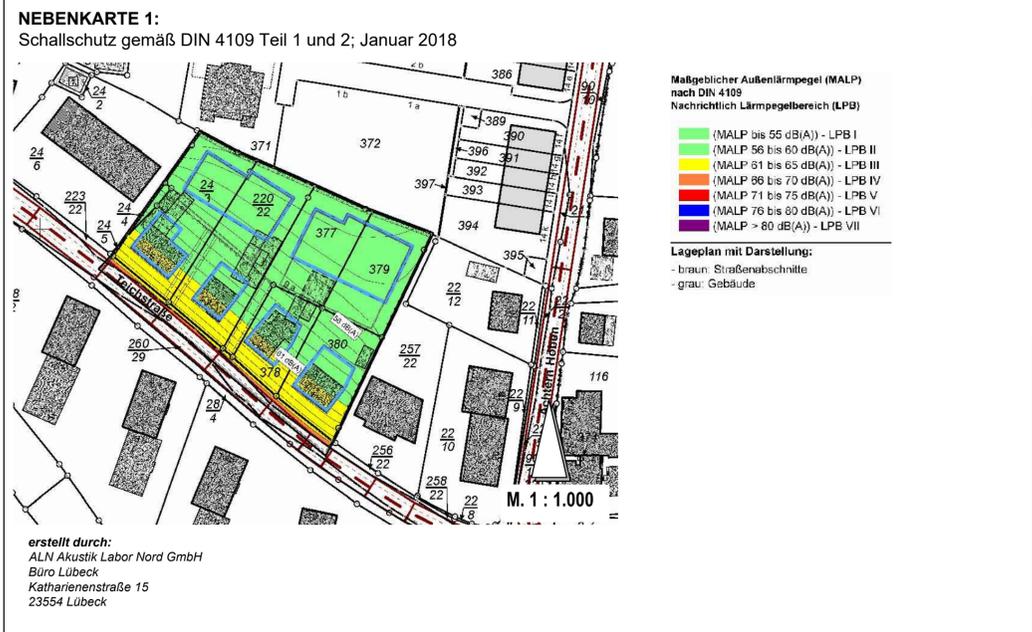
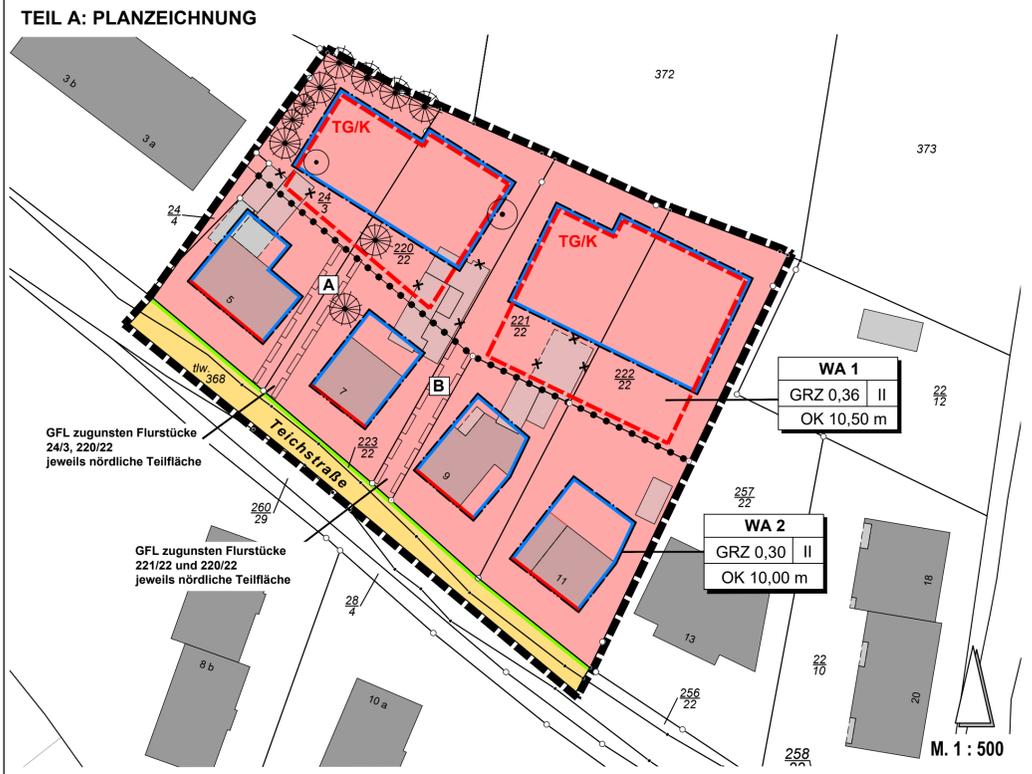


# SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2011 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>1 Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>GRZ 0,37</b>	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§§ 1 - 11 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>OK 10,50 m</b>	Oberkante Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§§ 16 bis 21 BauNVO
<b>3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>		§ 9 Abs. 1 BauGB
		§§ 23 BauNVO
<b>Baulinie</b>		
<b>Baugrenze</b>		
<b>4 Verkehrsflächen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>Straßenverkehrsfläche</b>		
<b>Straßenbegrenzungslinie</b>		
<b>5 Sonstige Planzeichen</b>		
<b>TG/K</b>	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
<b>Zweckbestimmung:</b>	Tiefgaragenstellplätze einschließlich Zufahrt, Kellerräume	
<b>A B</b>	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>Flächen A, B</b>		
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53</b>		§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</b>		§ 16 Abs. 5 BauNVO
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
<b>vorhandene Flurstücksgrenze</b>		
<b>Flurstücksnummer</b>		
<b>vorhandene Gebäude</b>		
<b>entfallende Gebäude</b>		
<b>Maßkette zur Verdeutlichung von Abständen; Zahlenangabe = Längen in Metern</b>		
<b>Einzelbäume (Laub-/Nadelbaum, relevant für Brutvögel, siehe Hinweise unterhalb der textlichen Festsetzungen)</b>		

## TEIL B - TEXT

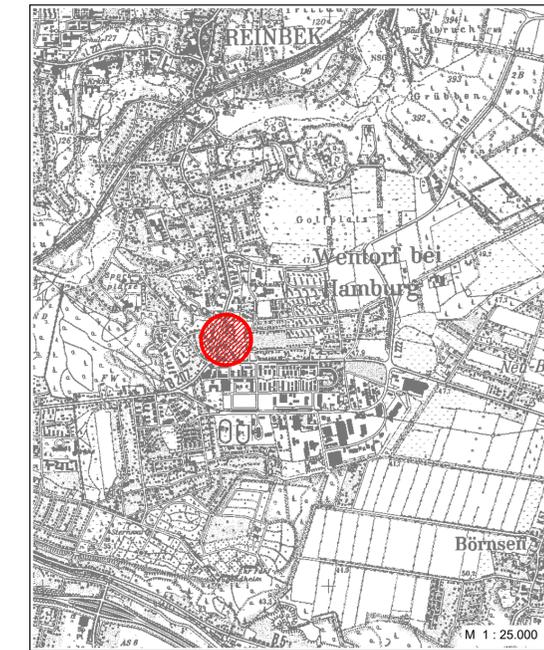
- 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
- 1.1.1 In den WA-Gebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Ladestationen für E-Mobile sind zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
- 1.2.1 Im WA1 kann die GRZ ausnahmsweise gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO aufgrund von unterirdischen Bauwerken (Tiefgaragen, Kellerräume) auf 0,6 erhöht werden.
- 1.2.2 Bei der Berechnung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Tiefgaragen, Kellerräume) im WA 1 zuzuordnen. Die Flächen A und B müssen mit wasserdurchlässigem Material versiegelt werden.
- 1.2.3 Als Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten:  
- für das Gebiet WA1 die natürliche Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes in der Mitte des geplanten Gebäudes,  
- für das Gebiet WA2 die mittlere Höhe der Gradienten des dazugehörigen Straßenabschnittes.
- 1.2.4 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK-EG) darf maximal 0,30 m höher als der jeweilige Bezugspunkt liegen.
- 1.3 Stellplätze**  
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB, § 50 LBO Schl.-H.)
- 1.3.1 Bei Neubauten mit mehr als zwei Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 12,5 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche herzustellen.
- 1.3.2 Bei Einfamilien- und Doppelhäusern sind mindestens 25 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche herzustellen.
- 1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.4.1 Außenstellplätze, Zufahrten und Wege (Nebenflächen) sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 1.4.2 Dächer von Nebenanlagen größer als 25 m<sup>2</sup> und Dächer unter 25° Neigung sind zu begrünen (siehe Ziffer 2.1.3). Dieses gilt nicht unterhalb von Solaranlagen.
- 1.4.3 Tiefgaragen/Keller, die nicht von Gebäuden und Terrassen überdeckt werden, sind mit mindestens 60 cm Vegetationsschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen.
- 1.4.4 Pro entfallenden Laubbaum sind zwei Ersatzbäume derselben Art auf dem Baugrundstück zu pflanzen.
- 1.5 Immissionsschutz**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Folgende passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich:
- 1.5.1 Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel zu stellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 1.5.2 Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis  
- bei offener Bebauung um 5 dB(A),  
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.
- 1.5.3 Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt a) und b) abgewichen werden.
- 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S.-H.
- 2.1 Festsetzungen für Dächer**
- 2.1.1 Als Dacheindeckungen sind glänzende und spiegelnde Materialien unzulässig. Es sind nur Dachpfannen in den Farbönen rot und anthrazit und Gründächer zulässig.
- 2.1.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind im gesamten Planungsbereich auf den Dächern zulässig.
- 2.1.3 Dachflächen von Nebenanlagen größer als 25 m<sup>2</sup> und Dächer unter 25° Neigung sind zu begrünen (siehe Ziffer 1.4.2). Dieses gilt nicht unterhalb von Solaranlagen.
- 2.2 Festsetzungen für Fassaden**
- 2.2.1 Im WA2 sind die Fassaden aus roten Vormauerziegeln herzustellen. Ein Putzanteil von 30% in heller Farbgebung ist im Obergeschoss zulässig.
- 2.3 Festsetzungen für Hecken/Zäune**
- 2.3.1 Im WA2 sind die Grundstücksgrenzen zur Teichstraße außerhalb von Zufahrten/-gängen mit einer Hecke zu bepflanzen. Zulässige Arten:  
- Acer campestre = Feldahorn  
- Carpinus betulus = Hainbuche  
- Crataegus laevigata = zweigriffl. Weißdorn  
- Fagus sylvatica = Rotbuche  
- Ligustrum vulgare = Liguster (Früchte giftig)  
- Malus sylvestris = Wild-Apfel  
- Taxus baccata = Eibe (Früchte giftig)  
- Ilex aquifolium = Stechpalme (Früchte giftig)
- 2.3.2 An den Grundstücksgrenzen zur Teichstraße sind Zäune nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Zäune sind grundstückssinnseitig vor der Hecke (Abfolge: Teichstraße-Grundstücksgrenze-Hecke-Zaun) anzuordnen und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Hinweise**
- 1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**
- 1.1 Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des darauffolgenden Jahres zulässig. Bei Bäumen mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm ist zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen in Tagesquartieren eine Fällung erst nach dem 1. Dezember möglich oder eine Vor-Ort-Kontrolle durchzuführen, die eine Tötung ausschließt.
- 1.2 Gebäudeabriss- und Umbaumaßnahmen sind im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28./29. Februar des darauffolgenden Jahres zulässig. Bei Abriss- und Umbauarbeiten außerhalb dieser Zeiten ist eine Vor-Ort-Überprüfung auf das Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen, um Tötungen auszuschließen.
- 1.3 Für Beleuchtungen an oder außerhalb von Gebäuden werden insektenfreundliche Lampen (nach unten gerichtete warm-weiße LED) empfohlen.
- 2 Kompensationsmaßnahmen**
- 2.1 Als Ausgleich für den Verlust von einigen Großbäumen auf dem Grundstück Teichstraße 5 ist die Anbringung von 6 Bruthöhlen für Vögel als Nisthilfen erforderlich. Die Maßnahme kann sowohl vor als auch nach Umsetzung der Bebauung ausgeführt werden.
- 3 Abfluss Oberflächenwasser**
- 3.1 Der Abfluss von Oberflächenwasser in die Regenwasserleitung der Gemeinde darf eine Menge von 84,68 l/s x ha nicht überschreiten. Konkrete Maßnahmen zur Reduzierung des Abflusses werden in den Bauantragsverfahren festgelegt.
- 4 Einsicht von Vorschriften/Normen**
- Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und 2 (Januar 2018) kann während der Sprechstunden im Rathaus der Gemeinde Wentorf bei Hamburg eingesehen werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den ..... am ..... erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in den ..... ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Wentorf, den .....
- Siegel ..... Bürgermeister (Petersen)
7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- ..... den .....
- ..... Vermessungsbüro
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Wentorf, den .....
- Siegel ..... Bürgermeister (Petersen)
10. Die B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Wentorf, den .....
- Siegel ..... Bürgermeister (Petersen)
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... 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.
- Wentorf, den .....
- Siegel ..... Bürgermeister (Petersen)

## Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, sowie nach § 84 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2016, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53 der Gemeinde Wentorf für das Gebiet westlich Achtern Höhen, nördlich Teichstraße, östlich Hauptstraße - Grundstücke 5 - 11 (ungerade) gelegen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53

für das Gebiet:  
westlich Achtern Höhen, nördlich Teichstraße, östlich Hauptstraße - Grundstücke 5 - 11 (ungerade)  
Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und zur Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB