

SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 31/II - 7. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Planzeichen:	Erläuterung:
I.	FESTSETZUNGEN:		Fußgängerbereich
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Ein- und Ausfahrt, Auffahrt
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
MK	Kerngebiet		Erhaltung von Einzelbäumen
GRZ 1,0	Grundflächenzahl, als Höchstmaß		Anpflanzung von Einzelbäumen und Erhaltung
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	A	Festsetzungen zu Wurzelschutzbrücken: s. Punkt 5.1 der textlichen Festsetzungen (Teil B)
S	Staffelgeschoss als nicht Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein		Versorgungsfläche: Elektrizität
z.B. TH 56,25 m	Traufhöhe, als Höchstmaß in Metern über NHN	St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
z.B. FH 60,25 m	Firsthöhe, als Höchstmaß in Metern über NHN	II.	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE
	Baulinie		Vorhandene Gebäude
	Baugrenze		Vorhandene Flurstücksgrenze
	Straßenverkehrsfläche		z.B. 12/227 Flurstücksbezeichnung
	Straßenbegrenzungslinie		Vorhandene Einzelbäume
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		Entfallende Einzelbäume
	Öffentliche Parkplätze		Geländeoberfläche in Metern bezogen auf NHN z.B. 45,75 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 und § 7 BauNVO)**
- 1.1 Im Kerngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses können jedoch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Sortimentsliste für Wentorf) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall in einem Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten die Einhaltung der Ziele der Raumordnung nachgewiesen wird.
Im Kerngebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sowie sonstige Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, unzulässig.
- 1.2 Im Kerngebiet sind im Erdgeschoss nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die im Kernsortiment zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste für Wentorf führen. Der Anteil nicht zentrenrelevanter Sortimente als Randsortimente gemäß Sortimentsliste für Wentorf darf insgesamt 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten.
Die allgemein und ausnahmsweise im Kerngebiet zulässigen Tankstellen sind unzulässig.
- 1.3 Vergnügungsstätten im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind in den Kerngebieten unzulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)**
- 2.1 Die festgesetzten Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsräume oder Lüftungsanlagen sowie Anlagen, die der Solarenergiegewinnung dienen, um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- 3 Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
- 3.1 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) der Gebäude darf maximal 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Gebäudemitte liegen.
Im Kerngebiet ist die OKFF EG der Gebäude am Fußgängerbereich niveaugleich mit dem unmittelbar anschließenden Abschnitts des öffentlichen Fußgängerbereichs herzustellen.
- 4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
- 4.1 Private Stellplätze und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbauten Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Stellplätzen zulässig.
- 5 Erhaltung / Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- 5.1 Innerhalb des Wurzelbereichs der als zu erhalten festgesetzten Bäume (Kronbereich zuzüglich 1,50 m) sind Relief und Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Einfriedungen sind im Wurzelbereich unzulässig. Bei zu erhaltenden Bäumen innerhalb befestigter Flächen ist eine mindestens 12 cm große Baumscheibe als offene Vegetationsfläche auszuführen. Dabei ist der Erhalt der mit 'A' bezeichneten Bäume durch Wurzelvorhänge bei Abgrabungen i.V.m. fachgerechtem Kronenschnitt und fachgerechter Wurzelbehandlung gem. ZTV Baumpflege zu sichern. Wurzelvorhänge sind während der Vegetationsruhe vor der Baumaßnahme gem. DIN 18920 und ZTV Baumpflege fachgerecht herzustellen. Die Maßnahmen sind von einem Baumsachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.
Bei Abgang der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, 3x verpflanzt mit Drahtballen im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Raumes mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren durch Kfz zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
Für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:
1x großkroniger Laubbau, Hochstamm, Mindeststammumfang 20 cm, 3x verpflanzt mit Drahtballen
1x Salix alba tristis (Trauerweide) Mindeststammumfang 50 cm, 6x verpflanzt mit Drahtballen
Abweichungen von der zur Anpflanzung festgesetzten Baumstandorten sind bis zu 5 m zulässig.
- II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 94 Abs. 3 LBO)**
- 6 Außenwände**
6.1 Die Außenwände sind in Mauerwerk aus orange-roten Ziegeln ohne genarbte oder anders künstlich strukturierte Oberfläche auszuführen. Änderstafeln sind nur als Streifen im EG zur Anwendung kommen.
6.2 Für die von den Verkehrsflächen abgewandten Fassaden dürfen auch abweichende Materialien wie Metall, Glas, Holz oder heller Putz mit hohem Glasanteil verwendet werden.
- 7 Dächer**
7.1 In dem mit 'II + S' abgegrenzten Kerngebiet sind ausschließlich flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 15° zulässig. Sie sollen zu den öffentlichen Bereichen hin ansteigen und mit deutlichem Dachüberstand ausgebildet sein.
7.2 In dem mit 'II + S' abgegrenzten Kerngebiet sind als Dachdeckung nur Metall oder Gründächer zu verwenden.
7.3 Die Gründächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortrechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm betragen. Von den Dachbegrünungen ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten sowie Terrassen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- 8 Staffelgeschosse**
8.1 Abweichend von der festgesetzten Baulinie müssen die Außenwände der Staffelgeschosse mindestens 1,0 m hinter denen der darunter liegenden Geschosse zurückspringen.
8.2 Abweichend von Punkt 6.1 dürfen als Material für die Außenwände der Staffelgeschosse kein Mauerwerk, sondern müssen Materialien wie Blech, Glas, Holz oder heller Putz verwendet werden.
- 9 Gebäudegliederung**
9.1 Außenwände, die dem Fußgängerbereich oder der öffentlichen Grünfläche südlich des Geltungsbereichs zugewandt sind, sind in allen Geschossen mit Fensteröffnungen zu versehen.
- 10 Gebäudegliederung am Fußgängerbereich**
10.1 An den Baulinien ist die Bebauung geschlossen herzustellen.
10.2 Balkone, Loggien, Erker oder andere Vorbauten dürfen höchstens 0,6 m über die Baulinie auskragen und müssen zur Oberkante der Wand einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Im Erdgeschoss sind mit Ausnahme von Vordächern keine Vorbauten zulässig.
10.3 Vordächer sind mit hohem Glasanteil frei tragend oder vom Gebäude abgespannt auf filigraner Konstruktion auszuführen und dürfen höchstens 2,0 m über die Fassade auskragen.
- 11 Farben und Materialien**
11.1 Für Vorbauten und Vordächer an Fassaden zum Fußgängerbereich darf nur Glas auf Metallkonstruktionen zur Anwendung kommen. Sie sind in Farbe und Material mit anderen Metallteilen wie Brüstungen abzustimmen.
- 12 Einfriedungen**
12.1 Private Freiflächen, die im Norden und Osten an öffentlichen Grund grenzen, sind mit geschlossenen Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,0 m bis maximal 1,4 m über der angrenzenden Fläche einzufrieden.
12.2 Ausnahme kann durch andere Einfriedungen der selben Höhe errichtet werden, wenn diese zum öffentlichen Raum hin mit Hecken eingegrünt werden.
- 13 Gestaltung der umbauten Grundstücke**
13.1 Zuwegungen sind mit Pflasterungen oder wassergebundener Oberfläche auszuführen.
- 14 Müllbehälter / -standorte**
14.1 Die Standorte für die Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
- 15 Werbeanlagen**
15.1 Werbeanlagen richten sich nach der Werbeanlagensatzung der Gemeinde in der aktuellen Fassung.

- Sortimentsliste für Wentorf gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept (2014)**
- Zentrenrelevante Sortimente**
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
 - Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Babys)
 - Bücher
 - Computer und Zubehör
 - Elektroartikel (Elektronikgeräte)
 - Foto, Film
 - Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel
 - Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Heimtextilien (inkl. Raumausstattung)
 - Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schirme)
 - Musikinstrumente, Musikalien
 - Optik, Hörgeräteakustik
 - Schuhe
 - Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung (inkl. Jagd-, Reit- und Angelausstattung)
 - Schreibwaren, Bürobedarf
 - Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
 - Sanitätswesen (inkl. orthopädische Schuhe)
 - Telekommunikation
 - Unterhaltungselektronik (TV, Antennen/Satellitenanlagen, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
 - Uhren und Schmuck
 - Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Nahversorgungsrelevante Sortimente**
- Lebensmittel (inkl. Getränke)
 - Reformwaren
 - Drogerie- und Parfümartikel (inkl. freiverk. Arzneimittel)
 - Schnittblumen
 - Zeitschriften / Zeitungen
- Nicht zentrenrelevante Sortimente**
- Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung)
 - Baustoffe, Baumarktartikel (z.B. Holz, Rollläden, Installationsmaterial, Beschläge, Badeeinrichtungen/-ausstattungen)
 - Bodenbeläge, Teppiche
 - Boote
 - Büromaschinen
 - Campingartikel
 - Farben, Lacke, Tapeten
 - Fahrräder samt Zubehör
 - Fitnessgeräte
 - Gartenbedarf (inkl. Pflanzen und -zubehör, Rasenmäher)
 - Golfausrüstung (ohne Bekleidung)
 - Großelektro (weiße Ware)
 - Kfz-Zubehör
 - Leuchten
 - Möbel (inkl. Matratzen, Büroeinrichtung)
 - Sanitärbedarf
 - Werkzeuge, Eisenwaren
 - Zoobedarf (inkl. Tierfutter)

HINWEISE

- Denkmalschutz**
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten bereitet die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
- Artenschutz**
In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus Naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG). Durch einen Nachweis des Fehlens von Nestern ggf. i.V.m. rechtzeitiger Vergrämung kann diese Frist vermindert werden.

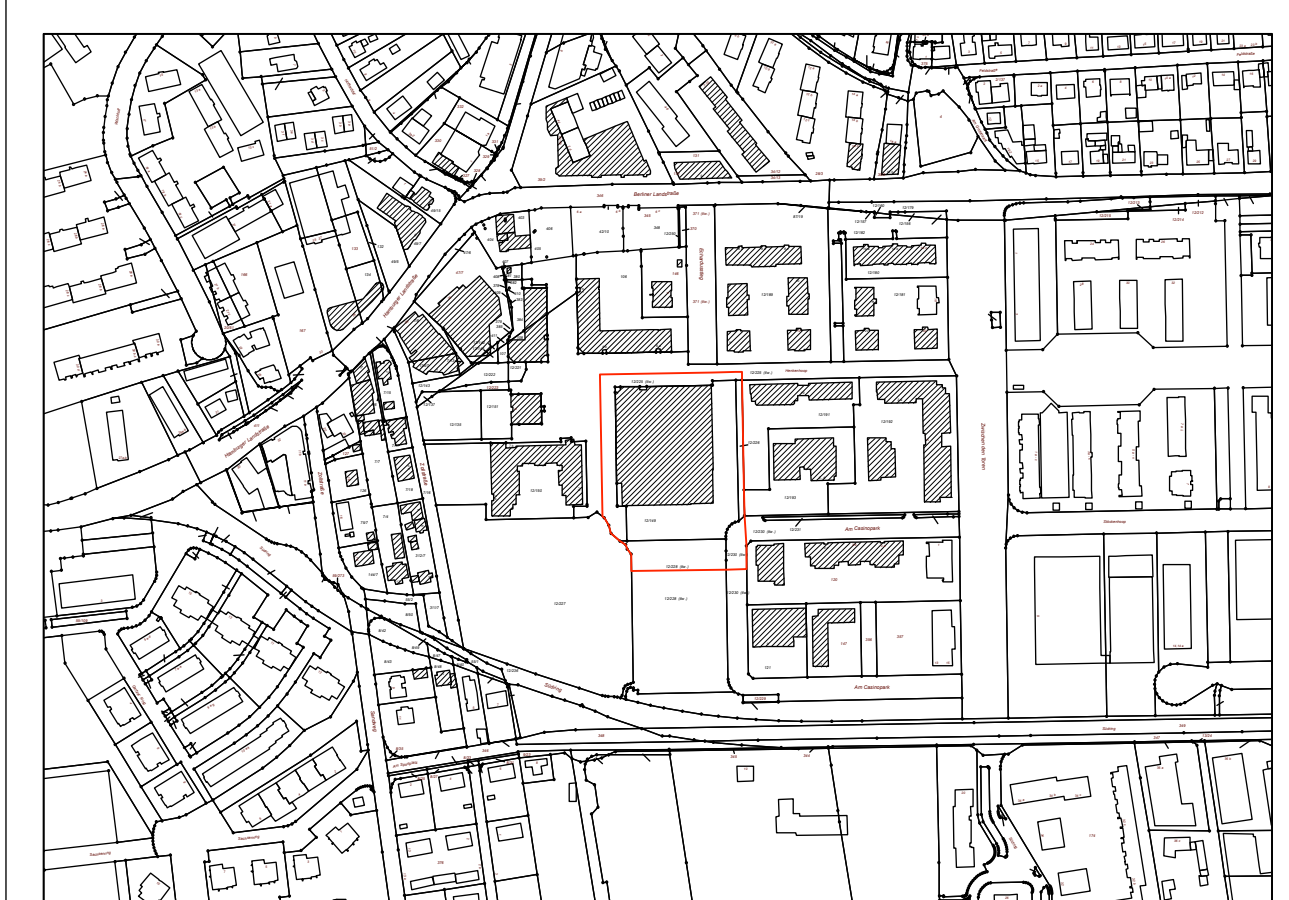
VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses am 24.11.2016.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 26.11.2016 erfolgt. Zusätzlich wurde sie unter www.wentorf.de im Internet veröffentlicht.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Planungs- und Umweltausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplans 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 Montag und Freitag 8 - 12 Uhr bis zum während folgender Öffnungszeiten:
Montag 7 - 12 Uhr
Donnerstag 9 - 12 und 15 - 18 Uhr
der Gemeinde Wentorf bei Hamburg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.wentorf.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
 - 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.
....., den Gemeinde
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister
- für das Gebiet**
nördlich des gemeindlichen Parkplatzes an der Straße Am Casinopark, östlich der Bebauung Zollstraße 7 sowie südlich der Bebauung Echarodusstieg 6
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
....., den
- (Siegelabdruck) (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 - Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
....., den Gemeinde
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. 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.
....., den Gemeinde
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009 S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juni 2016 (GVOBl. 2016 S. 369) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31/II - 7. Änderung für das Gebiet nördlich des gemeindlichen Parkplatzes an der Straße Am Casinopark, östlich der Bebauung Zollstraße 7 sowie südlich der Bebauung Echarodusstieg 6 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1:5 000

SATZUNG DER GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31/II,

7. ÄNDERUNG

....., den Gemeinde

..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister

für das Gebiet
nördlich des gemeindlichen Parkplatzes an der Straße Am Casinopark, östlich der Bebauung Zollstraße 7 sowie südlich der Bebauung Echarodusstieg 6

Datum: Fassung vom 13.08.2019

Verfahrensart: Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
Verfahrensstand: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Planungsbüro: Evers & Kössner | Stadtplaner