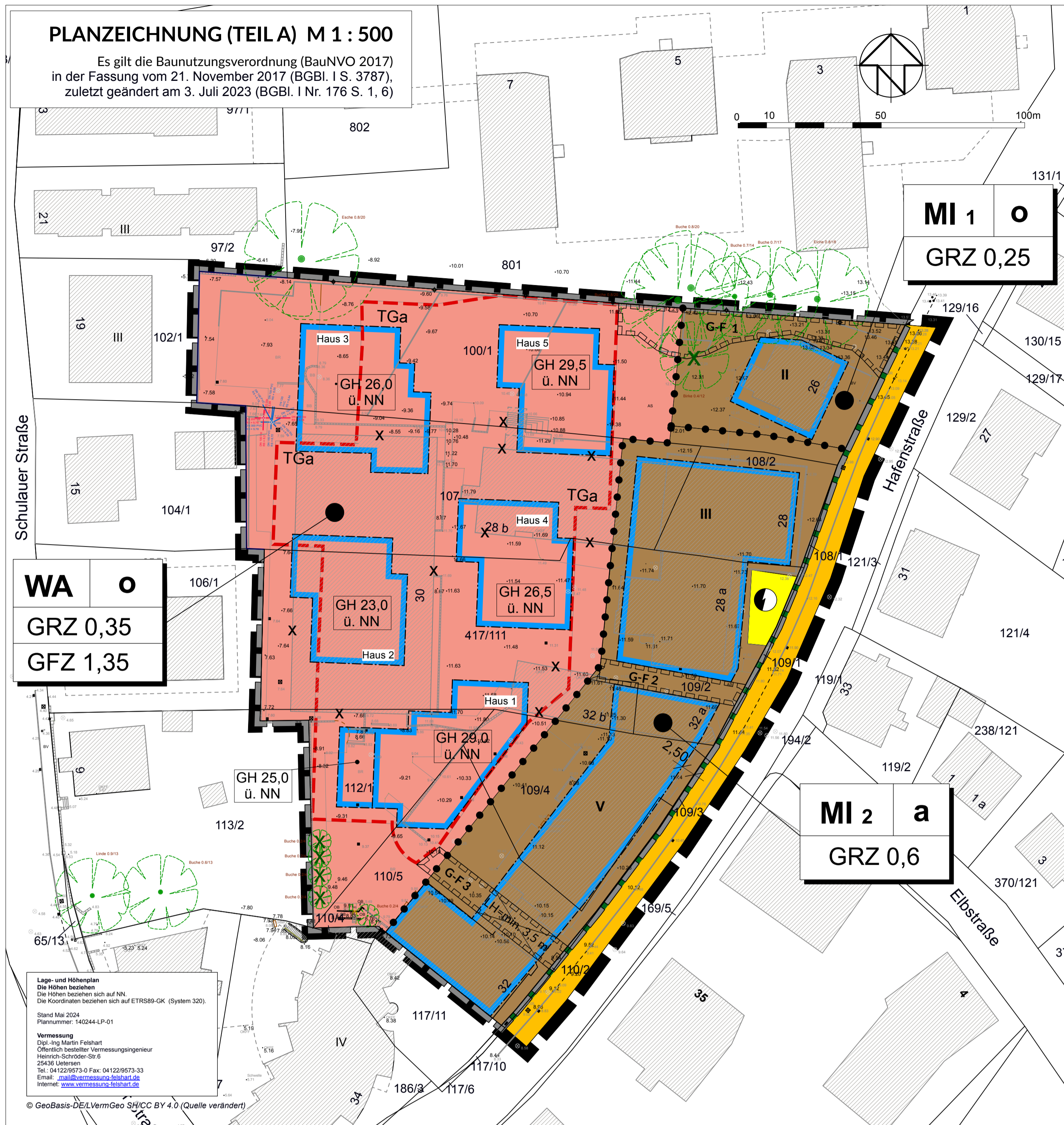


# SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 F "HAFENSTRASSE"



**TEXT TEIL B**  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 1.1 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7, 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO):  
 - Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,  
 - Werbeanlagen für Fremdgewerbe im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes,  
 - Gartenbaubetriebe,  
 - Tankstellen,  
 - Festhallen und Festsäle  
 - Vergnügungsstätten  
 unzulässig.  
 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).  
 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - Ferienwohnungen,  
 - Gartenbaubetriebe und  
 - Tankstellen  
 unzulässig.  
 1.3 Innerhalb des Vorhabensgebietes 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)

**2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 2.1 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
 2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise um bis zu 2,0 m für technische Aufbauten auf höchstens 20 % der Gebäudefläche und mit einem Rücksprung von 2,0 m von der Fassade überschritten werden. (§ 16 Abs. 2, 6 BauNVO)  
 2.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Tiefgaragen um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)  
 2.4 Für untergeordnete Gebäudeteile und Terrassen ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen um bis zu 2,0 m zulässig. (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)

**3.0 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 3.1 Im Mischgebiet MI 2 gilt die abweichende Bauweise nach der sowohl die geschlossene als auch die offene Bauweise mit Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig sind.

**4.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 11 Nr. 21 BauGB)  
 4.1 Auf den mit einem Geh- und Fahrrecht (G-F 1 bis 3) zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen, ist eine befestigte Zufahrt herzustellen und zu unterhalten. Die Fläche ist jederzeit der Allgemeinheit zugänglich zu machen.

**5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)  
 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen der Gebäude extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Dachbegrünungsflächen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Ausgenommen davon sind Dachflächen, bei denen mehr als 50 % der Fläche mit technischen Aufbauten belegt sind.  
 5.2 Die Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Gebäude, Terrassen, Freitreppen, Wege und Spielplätze.  
 5.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 7 hochstämmige standortheimische Laubbäume in der Qualität 3 x verpflanzt, mind. 18/20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) sowie 6 kleinkronige Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> herzustellen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

**6.0 Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB in V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
 6.1 Einfriedungen  
 Als Einfriedungen und als Sichtschutz entlang der privaten Terrassen sind ausschließlich Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,50 m gegenüber der Oberkante der neuerschaffenden Geländeoberfläche zulässig. Oberirdische Mültonnenstellplätze sind zu befestigen und mit einer mindestens 1,20 m hohen Bepflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen einzuräumen.  
 6.2 Werbeanlagen  
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, ausschließlich im Erdgeschoss und an der Fassade der Gebäude zulässig.  
 Werbeanlagen als leuchtender Schriftzug, in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen, Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer) und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.



**ZEICHENERKLÄRUNG**  
 ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>MI</b>	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. GRZ 0,35	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
z.B. GFZ 1,3	Geschossflächenzahl	§ 16 BauNVO
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. GH = 23,0 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß u. NHN	§ 16 BauNVO
	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich	
	Straßenbegrenzungslinie	
	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Zweckbestimmung Elektrizität	

<b>G-F 1 bis 3</b>	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>UH = 3,0m x 3,0m</b>	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit	
	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Angabe der lichten Höhe der Durchfahrt	
<b>TGa</b>	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Tiefgarage	
	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabens	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	<b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
z.B. 110/5	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude	
2,50	Bemaßung	
	Vorhandene Gebäude künftig fortfallend	
	Vorhandene Bäume	
	Vorhandene Bäume künftig fortfallend	

Alle Maße sind in Meter angegeben.

**HINWEISE**

**1. Artenschutz**  
 Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.  
 Zum Schutz der Brutvögel sind in diesem Fall die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln zulässig (Brutzeitraum liegt zwischen dem 01.03. und dem 30.09.) oder zu anderen Zeiten, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind. Abriss- und Umbauarbeiten am Gebäudebestand sind ebenfalls nur außerhalb der Brutzeit zulässig oder zu anderen Zeiten, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind.  
 Zum Schutz der Fledermäuse sind Abrissarbeiten am Gebäudebestand nur möglich nach fachkundigem Nachweis, dass keine Tiere in den Quartieren getötet werden. Baumfällungen sind von Dezember bis Februar möglich, weil keine Winterquartiere zu erwarten sind. Bei nachgewiesenen Wochenstuben oder Winterquartieren sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

**2. Bodenschutz**  
 Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Ausbau von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altlagerung 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.

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

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

**5. Denkmalschutz**  
 Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodenfunden gemäß § 15 DSchG SH hingewiesen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 13.01.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) am ...20...  
 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt.  
 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
 4. Der Rat hat am ... den erneuten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20f, und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und dem Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszufüllenden Unterlagen wurden am ... unter www.wedel.de ins Internet eingestellt.  
 Wedel, den ..... Siegel ..... Bürgermeisterin

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.  
 Wedel, den ..... Siegel ..... Bürgermeisterin

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen mit Stand vom ... enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
 Uetersen, den ..... Off. best. Verm.-Ing.

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

9. Der Rat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20f, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhabenplan (Teil C) wird hiermit ausgereicht und ist bekannt zu machen.  
 Wedel, den ..... Siegel ..... Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat sowie die Internetadresse der Stadt und die 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 ... durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt wurde zusätzlich am ... unter der Internetadresse www.wedel.de ins Internet eingestellt. 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 mitteln am ... in Kraft getreten.  
 Wedel, den ..... Siegel ..... Bürgermeisterin

**PRÄAMBEL**  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20f "Hafenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), erlassen.



**SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 F, "HAFENSTRASSE"**

040 - 44 14 19  
 22049 Hamburg  
 ARCHITEKTUR  
 STADTPLANUNG  
 entwickeln und gestalten  
 www.archi-stadt.de

Stand: 17.02.2026 | Bearbeitet: Schwarmstaub / Grabert / Truttenberger | Projekt Nr.: 1306