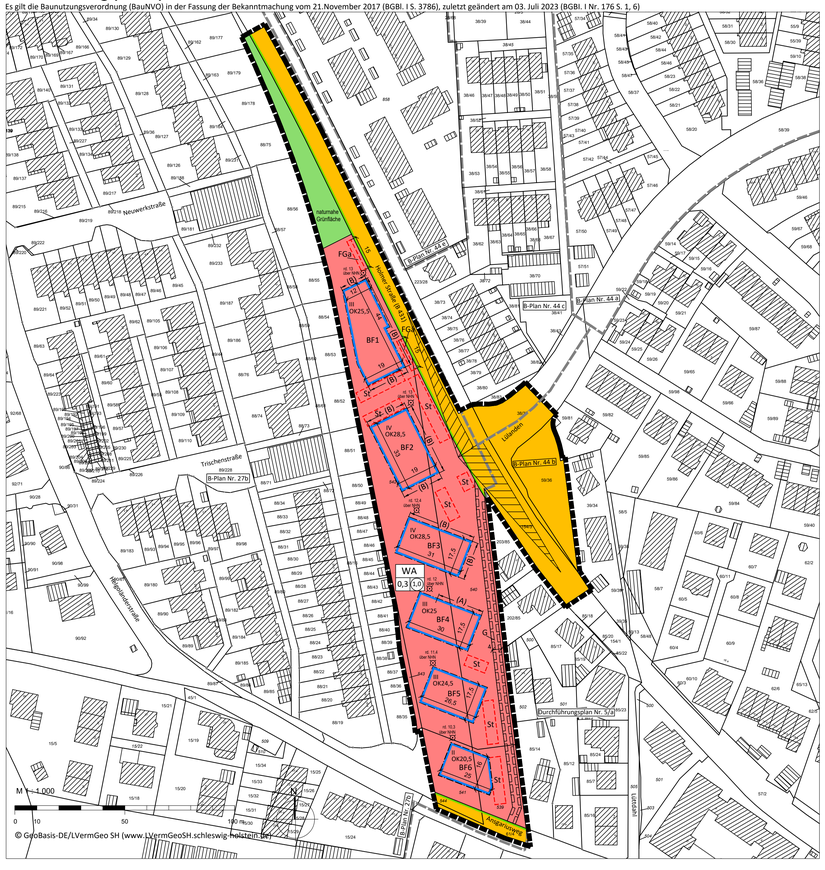
Satzung der Stadt Wedel über den

Bebauungsplan Nr. 27b "Hogschlag", 1. Änderung "Teilbereich Ost"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27b "Hogschlag", 1. Änderung "Teilbereich Ost" für das Gebiet südwestlich der Holmer Straße (B 431) und nördlich des Ansgariuswegs bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6)



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen 1.1)

Maß der baulichen Nutzung

(1.0) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,3 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.2)

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK — Höhe baulicher Anlagen, in Metern über NHN, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen 1.3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (siehe textliche Festsetzung 1.4)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Private Grünfläche, mit der Zweckbestimmung:

naturnahe Grünfläche — Naturnahe Grünfläche (siehe textliche Festsetzung 1.14)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, mit der Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

FGa — Fahrradgarage

G — Mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 1.6)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

(A) / (B) — Besondere Festsetzung zum Lärmschutz (siehe textliche Festsetzungen 1.9 und 1.12)

z.B. BF1 — Nummerierung der Baufelder

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Grundstücksgrenzen

539 — Flurstücksnummer

Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

z.B. 5 — Bemaßung in Meter

Geländehöhe, in Metern über NHN

Sichtdreieck, Anfahrtsicht Pkw

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche bestehender Bebauungpläne (Bezeichnung siehe Planzeichnung)

Text (Teil B)

1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig für die Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

1.3 Ein Überschreiten der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen ist durch Dach- und Technikaufbauten bis zu 2 m zulässig.

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

1.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch Treppenhäuser, Erker, Loggien und Balkone bis zu 2,5 m und durch ebenerdige Terrassen bis zu 4 m zugelassen werden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5 Die Oberkante von Tiefgaragen muss vollständig unter Gelände liegen.

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

1.6 Das festgesetzte Gehrecht (G) umfasst die Befugnis der Stadt Wedel, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen als allgemein zugängliche Geh- und Radwegeflächen hergestellt und dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt werden. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Lage des Gehrechts können zugelassen werden, sofern die Durchwegungsmöglichkeit gesichert ist.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7 Für BF 1 gilt: Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlafräume), der diametral zur Hauptverkehrsstraße (B431) gelegenen Gebäudefassade zuzuordnen. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

1.8 Für BF 2 und BF 3 gilt: Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlafräume), der diametral zur Hauptverkehrsstraße (B431) gelegenen Gebäudefassade zuzuordnen. Schlafräume, deren Fenster nicht diametral zur Hauptverkehrsstraße (B431) orientiert werden können, sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

1.9 Für BF 4 gilt: Liegen Fenster von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlafräume), an den mit (A) gekennzeichneten Fassaden, sind die Räume mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

1.10 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 Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in dem **Nebenplan 1** für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in dem **Nebenplan 2** für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

1.11 Von der Festsetzung 1.7, 1.8 und 1.9 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

1.12 Für BF 1, BF 2 und BF 3 gilt: An den mit (B) gekennzeichneten Fassaden sind keine Außenwohnbereiche einer Wohnung anzuordnen. Werden hier dennoch Außenwohnbereiche vorgesehen, ist mittig des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 1,2 m über Oberkante Bodenbelag ein Beurteilungspegel von <60 dB(A) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen, sicherzustellen.

1.13 Kinderspielplätze dürfen einen Beurteilungspegel im Tagzeitraum bis maximal 60 dB(A) aufweisen.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.14 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche" ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei Abgang wie folgt zu ersetzen:

Bei einem Stammumfang bis 100 cm ist ein standortgerechter Laubbaum von mindestens 16-18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) zu pflanzen.

Für jede weiteren begonnenen 50 cm Stammumfang ist ein zusätzlicher standortgerechter Laubbaum von mindestens 16-18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) zu pflanzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.15 Je angefangene 6 oberirdische Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, mindestens 18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² herzustellen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

1.16 Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche sind zu begrünen und hierfür mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Feuerwehrzufahrten und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 200 cm ausgenommen werden.

1.17 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume in der Qualität 3 x verpflanzt, mindestens 18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² herzustellen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

1.18 Innerhalb der Baufelder BF 3 bis BF 6 sind die Dachflächen der Gebäude zu mindestens 40 von Hundert mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

1.19 Zur Vermeidung des Vogelschlags ist ein Glasanteil von maximal ein Drittel der Fassadenfläche der einzelnen Baukörper zulässig. Verglaste Gebäudeecken mit möglichen Durchsichtsituationen sind unzulässig.

1.20 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. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden.

2 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,2 Stellplätze herzustellen. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass für Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau je Wohneinheit mindestens 0,7 Stellplätze herzustellen sind.

2.2 Entlang der Grundstücksgrenzen sind als Einfriedung nur standortgerechten Laubhecken zulässig. Grundstücksseitig sind hinter den Hecken Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen dürfen.

Entlang der privaten Terrassen sind als Einfriedungen und als Sichtschutz ausschließlich Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

2.3 Oberirdische Mülltonnenstellplätze sind zu befestigen und mit einer mindestens 1,20 m hohen Bepflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.

2.4 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen wie für erforderliche Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Carports, Zuwegungen, Terrassen und Müllstandplätze entgegenstehen. Die flächige Gestaltung der Gärten mit Gesteins- oder Mineralkörnern wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig

3 Hinweise

Artenschutz

3.1 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 und wenn durch geeignete Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. 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.

Sollten im weiteren Verfahren Baumfällungen erforderlich sein, sind diese im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Vor den Fällungen sind die Bäume fachkundig auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren und sicherzustellen, dass keine Tiere zu Schaden kommen.

Die Regelungen der Baumschutzsatzung (s. Hinweis 3.2) sind zu beachten.

Baumschutz

3.2 Es gilt die Satzung der Stadt Wedel zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 10. Juli 2020.

3.3 Bei Bautätigkeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB, ehemals RAS-LP 4) sowie die ZTV-Baumpflege (2017): Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 6. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn, 90 S zu beachten.

Altlasten/Bodenschutz

3.4 Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben unbekannte Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung 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.

Archäologischer Denkmalschutz

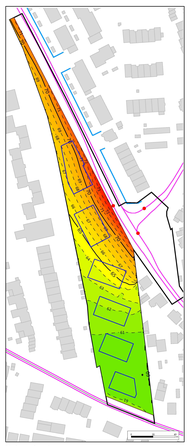
3.5 Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSCHG) unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet, die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Trinkwasserschutzgebiet

3.6 Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets Haseldorfer Marsch. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung Haseldorfer Marsch vom 27.01.2010 (HaselWasSchGebV SH 2010).

Aufhebung von Bebauungsplänen

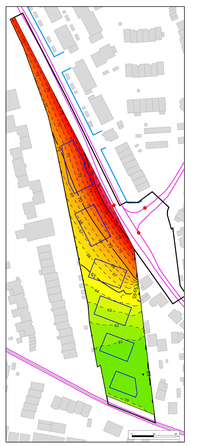
3.7 Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan Nr. 27b für das Gebiet „Hogschlag" zwischen Holmer Straße und Helgolandstraße (rechtskräftig seit 1977) überplant und dessen Festsetzungen aufgehoben.



Nebenplan 1:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden

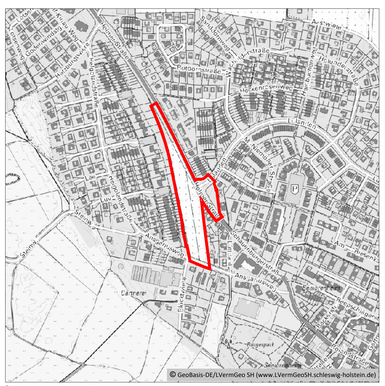
Lärmkontor GmbH, Hamburg, Maßstab ca. 1.2000



Nebenplan 2:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

Lärmkontor GmbH, Hamburg, Maßstab ca. 1.2000



Übersichtsplan Maßstab 1: 5.000

Satzung der Stadt Wedel über den Bebauungsplan Nr. 27b "Hogschlag", 1. Änderung "Teilbereich Ost"

Für das Gebiet südwestlich der Holmer Straße (B 431) und nördlich des Ansgariuswegs

Stand: Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, 18.03.2025

ELB BERG / STADT LANDSCHAFT

ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Lehmweg 17 20251 Hamburg 040 460955-800 mail@elbberg.de www.elbberg.de

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 17.10.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Kreis Pinneberg - am ..... erfolgt.

Wedel, den
i.A. Der Bürgermeister

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 mit Schreiben/E-Mail vom 22.10.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wedel, den
i.A. Der Bürgermeister

Der Planungsausschuss hat am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Wedel, den
i.A. Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, 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 in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter "www.wedel.de" veröffentlicht. Zusätzlich haben die Planunterlagen vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am .....durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Kreis Pinneberg ortsüblich bekannt gemacht.

Wedel, den
i.A. Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wedel, den
i.A. Der Bürgermeister

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

Stand der Katasterdaten: .....

Uetersen, den
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Wedel, den
Der Bürgermeister

Der Rat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wedel, den
Der Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wedel, den
Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat und die Stelle, 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
Der Bürgermeister