

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

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. Die allgemein und ausnahmsweise im Kerngebiet zulässigen Tankstellen sind unzulässig.

1.6. 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.

3.2 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 überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Stellplätzen zulässig.

5. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5.1. Innerhalb des Wurzelbereichs der als zu erhalten festgesetzten Bäume (Kronenbereich 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 qm 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.

5.2. 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 cbm durchwurzelbaren 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.

5.3. Für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

1x großkroniger Laubbaum, 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. § 84 Abs. 3 LBO)

6. Außenwände

6.1 Die Außenwände sind in Mauerwerk aus orange-roten Ziegeln ohne genarbte oder anders künstlich strukturierte Oberfläche auszuführen. Andersfarbige Steine dürfen 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 standortgerechten 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 dürfen nur Metall und Glas 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 geschnittenen Hainbuchenhecken mit einer Höhe von mindestens 1,0 m bis maximal 1,4 m über der angrenzenden Fläche einzufrieden.

12.2 Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen 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 (Elektrokleingeräte)
- 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, Badeinrichtungen/-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 befreit 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 Pflegeschnitte 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.