

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.30 A "Ehemaliger Güterbahnhof Wedel"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213) wird nach Beschluss durch den Rat vom 26.08.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.30 A für das Gebiet "Ehemaliger Güterbahnhof Wedel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4** Grundflächenzahl
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- a** Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 1.2)
- Baugrenze**
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
Zweckbestimmung: Stellplätze, Garagen, Kellersatzräume und Abfallbehälter
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- F+R** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fs** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Fs** Zweckbestimmung: Fahrradstation
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- Anpflanzen von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GFL 1** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- GFL 2** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des nordöstlich angrenzenden Anliegers (Deutsche Bahn AG) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belastende Flächen
- L(EI)** Mit Leitungsrechten zugunsten der Energieversorger (Strom) zu belastende Flächen
- ⊙** Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Zone des Lärmpegelbereiches II (siehe textliche Festsetzung 1.3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- ▨** Gewidmete Bahnanlage, bahnbetrieblich notwendige Erschließungsflächen (GFL 1, 2) sowie Leitungen (Gleisentwässerung) der Deutschen Bahn AG
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- RRB** Vorgesehenes Regenrückhaltebecken
- ▨** Böschung
- Tiefbord

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

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

1.1 Die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.2 Bei den Flächen mit abweichender Bauweise können die Abstandsflächen gem. § 6 (13) Landesbauordnung (LBO) unterschritten werden.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutz - (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.3 In der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gelten über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinaus folgende Anforderungen: Außenbauteile von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind in Schallschutz-Bauweise entsprechend den Anforderungen der untenstehenden Lärmpegelbereiche der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen:

Lärmpegelbereich: II (Außenlärm tags 56-60 dB(A)) resultierendes Schalldämm-Maß: > 30 dB

Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind folgende Grundsätze anzuwenden: Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass Fenster von Schlafräumen möglichst an der ruhigen Gebäudeseite vorgesehen werden. Ist dies aus räumlichen oder städtebaulichen Gründen nicht möglich, so sind Schlafräume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Außenwohnbereiche (Gärten, Balkone, Terrassen) sind nicht in den schallquellenzugewandten Bereichen anzuordnen.

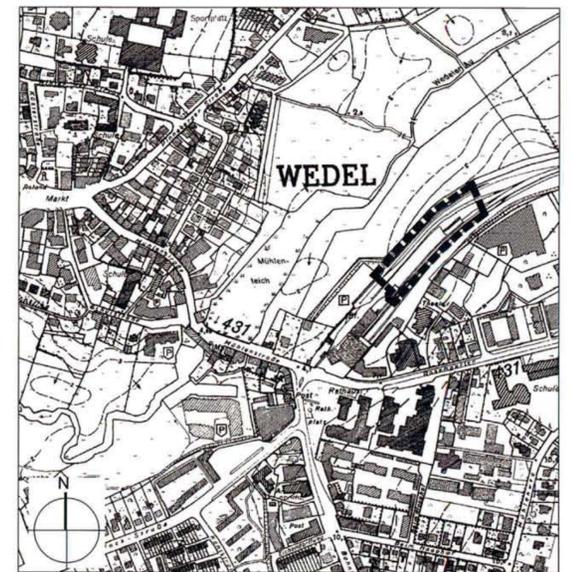
Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.4 Auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte Laubbäume (z.B. Silber-Weiden (Salix alba "Liempde")) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in der Anwuchsphase durch einen Pfahlreißbock zu sichern und dauerhaft gegen Beschädigungen zu sichern. Die Standorte können geringfügig örtlich variiert werden.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 92 Landesbauordnung

2.1 Als Umzäunung von Wohngrundstücken gegen den Ausweidenwind sind lebende heimische Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ein unmittelbar dahinter gesetzter niedriger, grüner Maschendrahtzaun ist zulässig. Flecht- oder Lamellenzäune sind unzulässig.

Im Bereich der Grundstücksgrenzen ist das Gelände als begrünte Böschung auszubilden. Stützmauern sind unzulässig.



Übersichtsplan M 1 : 5.000



STADT WEDEL VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 30 A "EHMALIGER GÜTERBAHNHOF WEDEL"

Stand: Satzungsbeschluss

PLANUNGSGRUPPE
ELBERG
KRUSE-SCHNEIDER & RATHJE
ARCHITECTEN & STADTPLANER

FALKENRIED 74 A, 20251 HAMBURG, TEL. 040 / 46 09 55-60, FAX-70

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist vom 17.11.2003 bis zum 28.11.2003 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.11.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Planungsausschuss hat am 03.02.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 23.02.2004 bis zum 26.03.2004 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 16.02.2004 im Wedeler-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt -Pinneberger Zeitung-ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der katastermäßige Bestand am 23.01.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung, ausgenommen die vorhandenen Bäume und Sträucher, werden als richtig bescheinigt.

Der Rat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.08.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Rat hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.08.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.09.2005... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.09.2005... in Kraft getreten.

