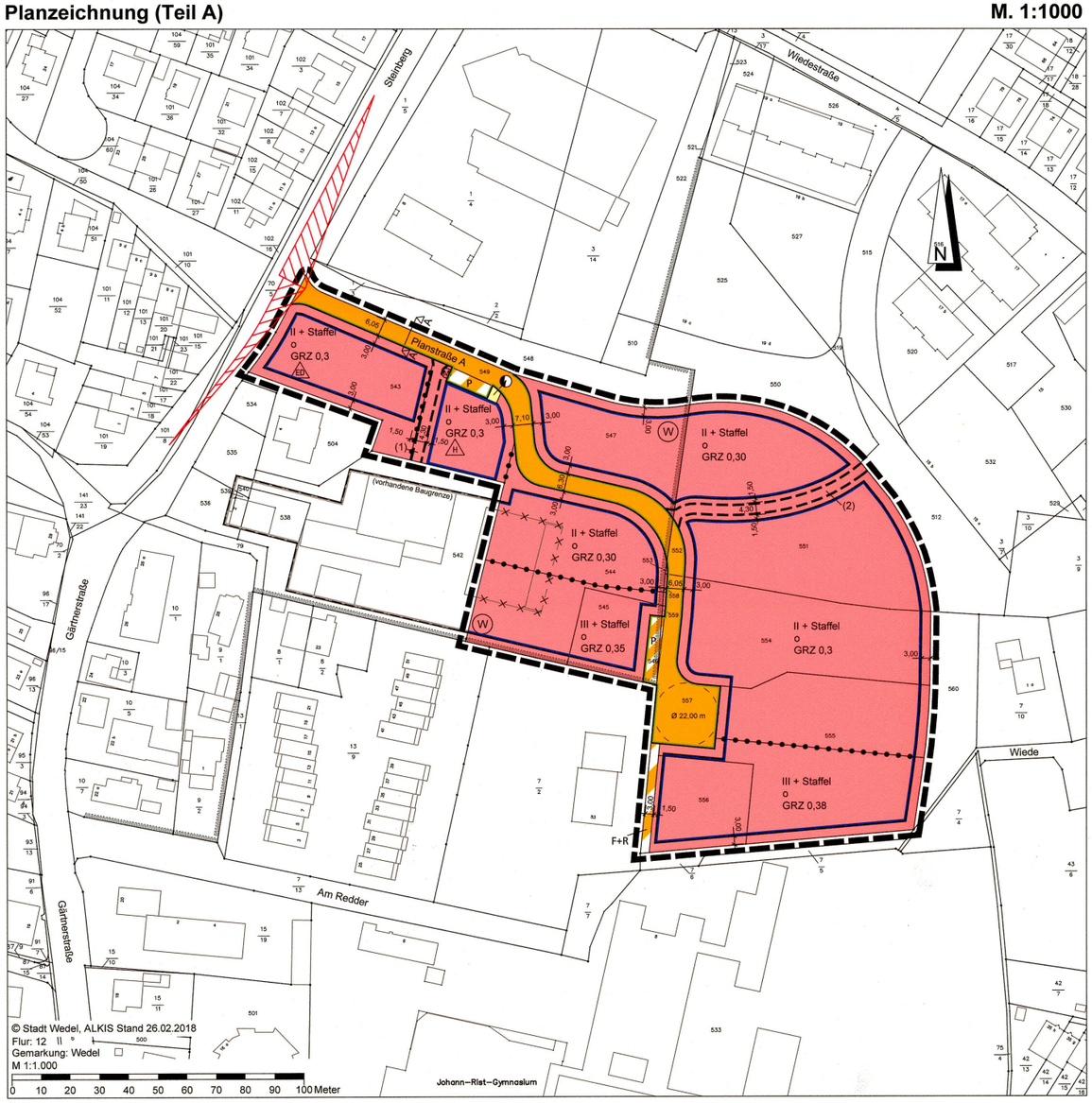
Satzung der Stadt Wedel über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 "Am Redder", 4. Änderung "Teilbereich Süd"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 22.02.2018 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 "Am Redder", 4. Änderung "Teilbereich Süd" der Stadt Wedel für das Gebiet östlich des Steinbergs, südlich der Steinberghalle und der neuen Bebauung an der Wiedestraße sowie nördlich der Wiede, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)

M. 1:1000



Planzeichenerklärung

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

Wohnen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. 0,30 — Grundflächenzahl
o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H — nur Hausgruppen zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: F+R Fuß- und Radweg
P Parkflächen

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

W — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
hier: Wasserschutzgebiet

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen
hier: Elektrizität - Trafostation

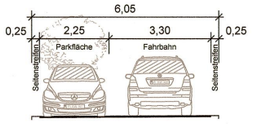
7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

8. Darstellungen ohne Normcharakter

4/3 — Flurstücksbezeichnung
vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene bauliche Anlagen
abzubrechendes Gebäude
10,00 — Maßzahl in Metern
70,00 — Sichtdreieck (Annährungssicht)
M — Müllstandort
A A — Schnittlinie

Querschnitt A-A Planstraße A
M 1:100



Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Im Plangebiet sind nur solche Wohnbauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sicher der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Im Plangebiet sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) die Grundflächen von
- Carports, Garagen und Nebenanlagen, die mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen sind, sowie
- Tiefgaragen, die mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen sind, nicht mitzurechnen. Teilversiegelte Wege, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. aus Rasengittersteinen oder Schotterrasen), deren Versiegelungsgrad 60 % nicht übersteigt, werden mit dem Faktor 0,5 auf die Grundfläche angerechnet (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3.1 In den Teilflächen im nordwestlichen Plangebiet, in den nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Hausgruppen zulässig sind, ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte, sowie in Hausgruppen je Gebäude maximal eine Wohnung zulässig.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
4.1 In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

5. Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
5.1 Die Baugrenzen dürfen im Rahmen sonstiger Rechtsvorschriften durch Terrassen und untergeordnete Teile von Hauptgebäuden wie z.B. Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise überschritten werden, wenn zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird. Tiefgaragenzufahrten sind auch darüber hinaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

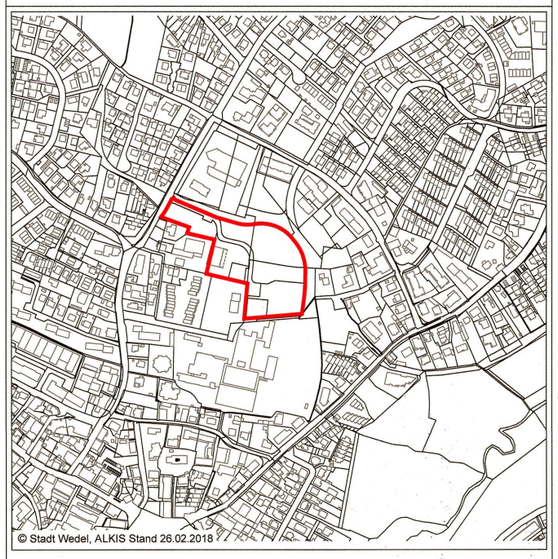
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6.1 In der mit (1) gekennzeichneten Fläche gilt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der südlich angrenzenden Anlieger einschließlich der Versorgungsträger zur Erschließung der Grundstücke.
6.2 In der mit (2) gekennzeichneten Fläche gilt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Anlieger einschließlich der Versorgungsträger zur Erschließung der Grundstücke, sowie ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs 1 Nr. 14 BauGB)
7.1 Wege, Fahrgassen und ebenerdige Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Unter- und Aufbau herzustellen. Ausnahmsweise ist nach Zustimmung der Stadtentwässerung ein abweichender Unter- und Aufbau zulässig, wenn die erforderliche Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht vorliegt.
7.2 Dach-, Terrassen und Wegeflächen der Neubauten sind in das herzustellende Graben- und Rückhaltesystem einzuleiten.
7.3 Grundsätzlich ist oberflächig in das Graben- und Rückhaltesystem einzuleiten. Ausnahmsweise ist nach Zustimmung der Stadtentwässerung eine rohrgebundene Ableitung des Oberflächenwassers von den privaten und öffentlichen Flächen zulässig, wenn eine offene Ableitung technisch nicht möglich ist.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
8.1 Als Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur lebende Hecken zulässig. Die Höhe der Hecken beträgt max. 1,50 m.
8.2 Für je vier oberirdische private Stellplätze ist im Plangebiet ein kleinkroniger Laubbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm (Arten gemäß Pflanzempfehlung in der Begründung) zu pflanzen. Je Baum ist ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ bei einer offenen Vegetationsfläche von 6 m² anzulegen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
8.3 Innerhalb der Planstraße A und straßenbegleitend auf den grenzenden Privatgrundstücken sind insgesamt 9 Straßenbäume zu pflanzen. Sie sind als kleinkronige Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm (Arten gemäß Pflanzempfehlung in der Begründung) zu pflanzen. Je Baum ist ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ bei einer offenen Vegetationsfläche von 6 m² anzulegen und vor Befahren zu sichern. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
9.1 Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 "Am Redder", 4. Änderung "Teilbereich Süd"



Übersichtsplan M. 1:5000

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 26.01.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wedel-Schulauer Tageblatt und Hamburger Abendblatt -Kreis Pinneberg- am 02.06.2017 erfolgt.

Auf Beschluss des Rates vom 26.01.2017 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Planungsausschuss hat am 09.05.2017 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 12.06.2017 bis 14.07.2017 während der Öffnungszeiten und nach Absprache nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.06.2017 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und Hamburger Abendblatt -Kreis Pinneberg- und durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurde unter „www.wedel.de" ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 31.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der katastermäßige Bestand am 13. Feb. 2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Der Rat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.02.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.02.2018 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 und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat sowie Internetadresse der Stadt und 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 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 23.05.2018 Der Bürgermeister i. A. P. Koppie
Wedel, den 23.05.2018 Der Bürgermeister i. A.
Wedel, den 23.05.2018 Der Bürgermeister i. A.
Wedel, den 23.05.2018 Der Bürgermeister i. A.
Wedel, den 23.05.2018 Der Bürgermeister i. A.
Wedel, den 23.05.2018 Der Bürgermeister i. A.
Elmshorn, den 04. Mai 2018 Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-H Abt. 7 - Katasteramt
Wedel, den 23.05.2018 Der Bürgermeister
Wedel, den 23.05.2018 Der Bürgermeister
Wedel, den 23.05.2018 Der Bürgermeister
Wedel, den Der Bürgermeister

Projekt-Nr. : 16013	**Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH** Beratende Ingenieure VBI Verkehrsanlagen • Wasserwirtschaft • Stadtplanung • Landschaftsarchitektur Kurt-Wagener-Str. 15 25337 Elmshorn Tel. 04121 / 46915 - 0 Fax 04121 / 46915 - 14 info@ing-reese-wulff.de www.ing-reese-wulff.de	
bearbeitet: Becker		**M. 1:1000**
gezeichnet: Lassen / Bewernick		**Stand:** 22.02.2018

W:\Projekte\16013\Stadtplanung\5_Genehmigung\BP_01_2.dwg, BP_01, 03.05.2018 15:02:47