

Bebauungsplan Nr. 47 "Nieland"

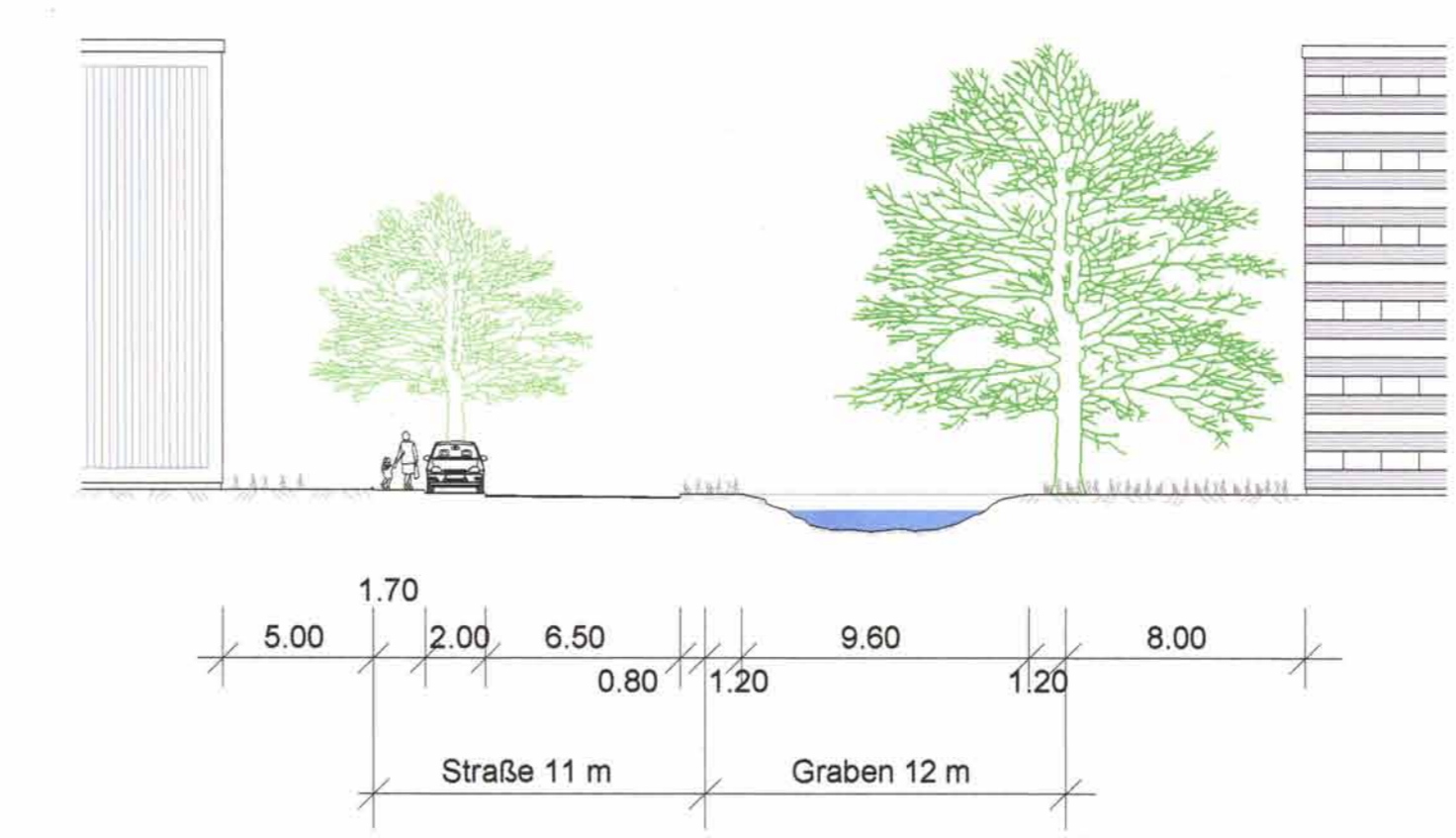
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschluss durch den Rat vom 06.10.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 für das Gebiet "Nieland", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



Der Planungsausschuss hat am 02.06.2008 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), wird nach Beschluss durch den Rat vom 06.10.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 für das Gebiet "Nieland", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Schnitt M. 1:250



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Hinweis: Das Gewerbegebiet wird in 4 Teilgebiete - GE 1 bis GE 4 - unterteilt. Gemäß § 1 Abs. 4ff. BauNVO wird für das Gewerbegebiet festgesetzt:
Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
1. Im Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4) sind von Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
2. Im Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4) sind Tankstellen unzulässig.
3. Im Gewerbegebiet (GE 3) sind bis zu einem Abstand von 13 m zur Mittelachse des Tinsdaler Weges Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) des Tinsdaler Weges Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) unzulässig.

Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Im Gewerbegebiet sind Außenwände oder Außenwandteile, die im Erdgeschoss über mehr als 10,00 m Länge keine Fenster oder Türen aufweisen, mit Schling- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Anstelle einer Fassadenbegrünung ist eine Gehölzvorpflanzung (Mindesthöhe 3,00 m) zulässig.
Flächen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
Der zugeordnete Ausgleich für den im Umweltbericht ermittelten Eingriff von 15.900 m² ist auf den gemeindeeigenen Flurstücken Gemarkung Schulau, Flur 1, Flurstück 8/12 und Gemarkung Wedel, Flur 19, Flurstück 36/2 durchzuführen.

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Gewerbegebiet / Teilbereiche 1-4 (§ 8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 9 BauNVO)
BMZ Baumassenzahl (§ 9 BauNVO)
GH 15 m Gebäudehöhe als Höchstgrenze, gemessen ab Fahrbahnoberkante (§ 16 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
abgewinkelte Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
Rad- und Fußweg (§ 9 (1) 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)
Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation
Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
Zweckbestimmung Dauerkleingärten (§ 9 (1) 15 BauGB)
private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Regenrückhaltegraben (§ 9 (1) 14 BauGB)
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (2) 20, 25 BauGB)
zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) 25 BauGB)
anzupflanzende Bäume (§ 9 (1) 25 BauGB)
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) BauNVO)
110 kV-Leitung oberirdisch mit Gefahrenzone (§ 9 (6) BauGB)
110 kV-Leitung unterirdisch (§ 9 (6) BauGB)
Waldschutzbereich (§ 24 (1) (2) BauGB) LWV03

II. Nachrichtliche Übernahmen

III. Darstellung ohne Normcharakter

Die Satzung des Bebauungsplanes durch den Rat und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22.03.2010 im Internet unter www.wedel.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 19.12.2003, 03.2010 im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt-Pinneberger Zeitung hingewiesen. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.03.2010 in Kraft getreten.

Grundlagen für die Festsetzungen ist § 1, Abs. 6, Satz 1, Ziffer 1 BauGB. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12; Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:
1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländeformen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangelungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände).
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1. ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachtenden Betrieb zu überschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In den Teilbereichen GE 1, GE 2 und GE 4 ist eine abgewinkelte Bauweise festgesetzt, bei der die Gebäude länger als 50 m sein dürfen. Die Abstandsflächen nach Landesrecht müssen wie bei der offenen Bauweise eingehalten werden.

Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen Stellplätze einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen - mit Ausnahme von Einfriedigungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)
Das auf den versiegelten Flächen und den Dächeln anfallende Niederschlagswasser ist oberflächennah in den offenen Regenrückhaltegräben zu leiten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Die öffentlichen Fuß- und Radwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Unterbau herzustellen.

Zur Erhaltung der Gehölzblühbrüter sind die festgesetzten Bäume zu erhalten und 10 Nisthilfen unterschiedlicher Art an diesen Bäumen anzubringen. Zur Erhaltung der Gebäudebrüter sind 15 Nisthilfen unterschiedlicher Art an den neuen Gebäuden anzubringen.

Das Abräumen des Geländes, die Rodung der Gehölze und Bäume sind in der Zeit zwischen dem 15. März und 30. September untersagt.

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die in der Planzeichnung - Teil A - als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Kronbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind Geländehöhen, Versenkungen oder Abgründungen unzulässig. Während der Baumaßnahmen sind kurzzeitige Schneidbäume zu verwenden und baumpflegerische Maßnahmen durchzuführen. Bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS-LP 4 sind zu beachten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte großkronige Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in einer Höhe von 100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 9 m² freizuhalten. Dabei sind die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte um bis zu +/- 5 m variabel. Für die Anpflanzung von Sträuchern sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Artenvorschläge: Spitz-Ahorn (Acer platanoideus), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Linde (Tilia in Sorten)

Stellplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
PKW-Stellplätze sind mit einem mittelgroßen Laubbäum 2. Ordnung je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 cm gemessen in einer Höhe von 100 cm betragen. Pro Baum ist mindestens eine offene Vegetationsfläche von 9 m² freizuhalten. LKW-Stellplätze sind wie vor zu begrünen, jedoch mit zwei mittelgroßen Laubbäumen je angefangene 4 Stellplätze.

Artenvorschläge: Feld-Ahorn (Acer campestris), Haibuche (Carpinus betulus), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm
Zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm wird der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt.

Schallgedämmte Lüftungen
Bei im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen betriebsgebundenen Wohnungen ist ein baulicher Schallschutz für den Lärmpegelbereich IV erforderlich. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1)R _{w, res}	
		Wohnräume [dB(A)]	Büro Räume [dB(A)]
IV	66 - 70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftungen zusammen)

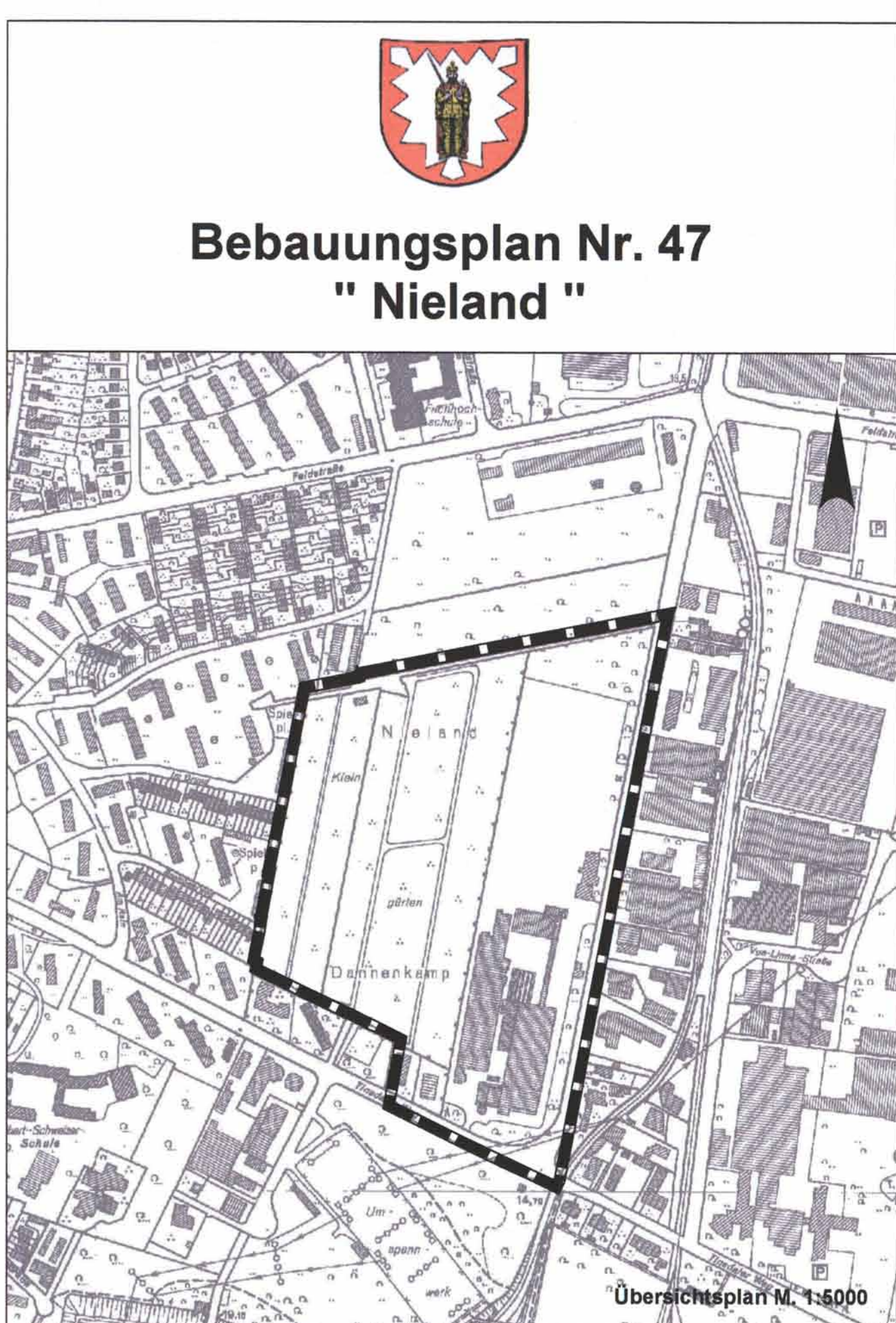
Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Gestaltung der Dächer (§ 92 LBO)
Im GE sind als Dachformen Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 45 Grad zulässig. Bei der Ausführung als Flachdach ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

Gestaltung von Werbeanlagen (§ 92 LBO)
Im Gewerbegebiet dürfen Werbeanlagen nur flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden. Eine freistehende Werbeanlage (auch als Gemeinschaftswerbeanlage) ist nur zulässig, soweit ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird. Eine freistehende Werbeanlage darf maximal 6,00 m hoch ausgeführt werden (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straße).

Baugrund
Für geplante Baumaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine auf das Bauwerk abgestimmte Baugrund- und Gründungsbeurteilung aufzustellen und die Kampfmittelfreiheit nachzuweisen.



25.02.2010 bearbeitet: May/Heilku gezeichnet: Be
Stadt Wedel Stadt- und Landschaftsplanung Maßstab 1:1000
W:\Daten\FD 2-F11bauleitplanung\bauleitungspläne\lplan47\14stratungsbeschlussplan47_25feb10_SB.dwg

Wedel, den 25.02.2010 Der Bürgermeister
Wedel, den 25.02.2010 Der Bürgermeister
Wedel, den 25.02.2010 Der Bürgermeister
Wedel, den 25.02.2010 Der Bürgermeister
Wedel, den 25.02.2010 Der Bürgermeister
Wedel, den 25.02.2010 Der Bürgermeister
Eimhofen, den 04. März 2010 Der Bürgermeister
Wedel, den 09.03.2010 Der Bürgermeister
Wedel, den 09.03.2010 Der Bürgermeister
Wedel, den 09.03.2010 Der Bürgermeister
Wedel, den 25.02.2010 Der Bürgermeister
Wedel, den 25.02.2010 Der Bürgermeister
Wedel, den 25.03.2010 Der Bürgermeister