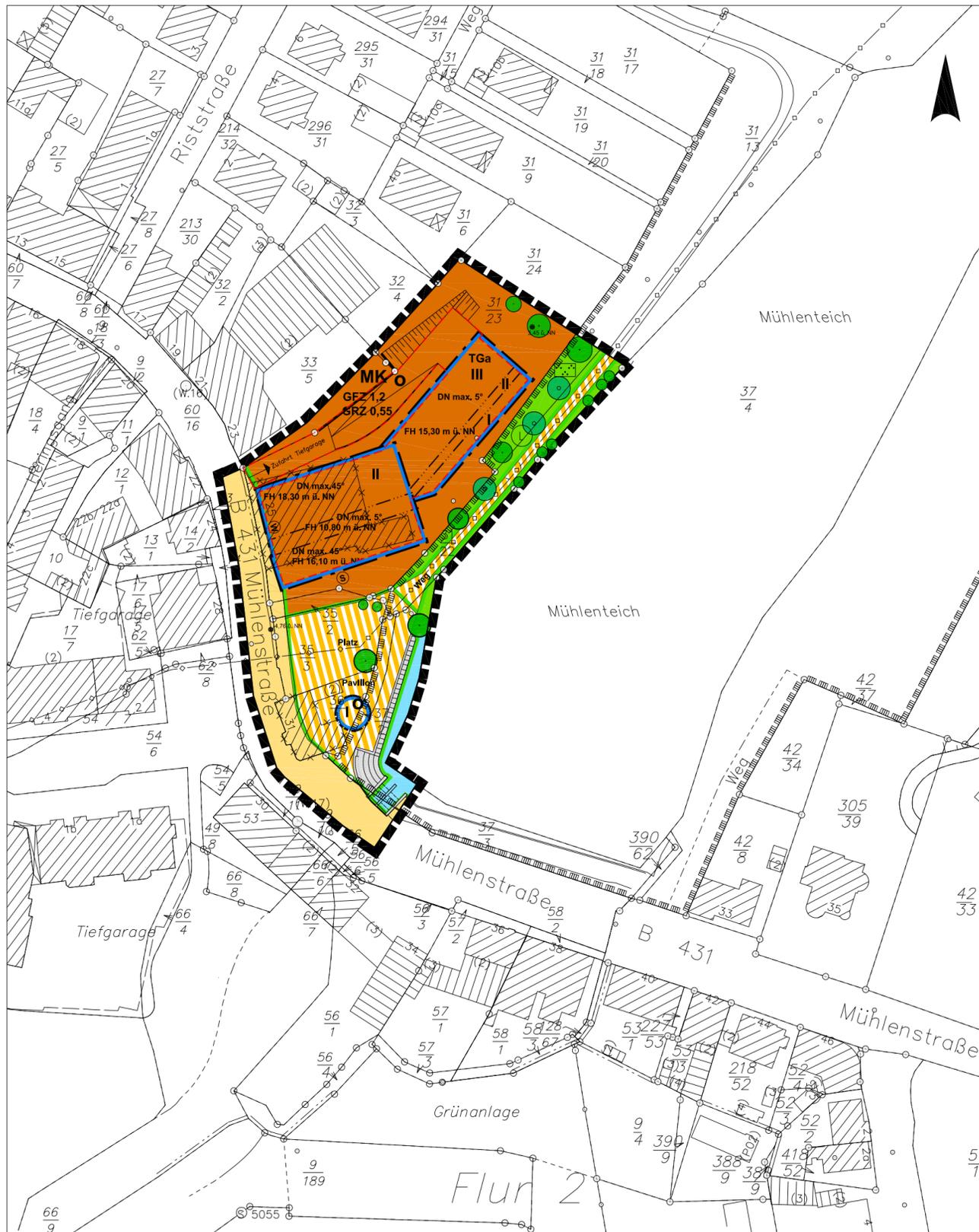


Bebauungsplan Nr.52 "Mühlenteich", 1. Änderung, Teilbereich West

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschluss durch den Rat vom 29.11.2001 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Mühlenteich", Teilbereich West, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

M. 1:500



Zeichenerklärung gem. Planzeichnerverordnung 1990

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

z.B. **GFZ 1,2** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

GRZ 0,55 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

z.B. **FH 16,10 m** max. Firsthöhe über NN (§ 16 BauNVO)

z.B. **DN max.45°** max. Dachneigung

Bauweise, **Baulinie, Baugrenze** (§ 9 (1) 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Platzanlage (§ 9 (1) 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Fußweg (§ 9 (1) 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

→ Einfahrt Tiefgarage (§ 9 (1) 4 BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

■ öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

■ Parkanlage (§ 9 (1) 15 BauGB)

● zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) 25b BauGB)

● anzupflanzende Bäume (§ 9 (1) 25b BauGB)

Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

■ Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

— Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
im Sinne des Naturschutzrechts

(L) Landschaftsschutzgebiet

— Nebensammler Süd

sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

— Abgrenzung verschiedener Gebäudeteile

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stell-
plätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

— Böschungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

TGa Tiefgarage (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

(S) Fassade Süd

(W) Fassade West

■ Kaimauer/ Schleusenanlage

Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flurstücksgrenzen

—x—x— künftig entfallende Flurstücksgrenzen

31/9 Flurstücksnummer

o Katastermesspunkt

• 8,5 Höhenpunkt über NN

— Mauer

Text (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen.

Im Kerngebiet wird festgesetzt, dass gemäß § 7 Abs.2 Satz 7 BauNVO Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses sowie im gesamten rückwärtigen Baukörper allgemein zulässig sind.

2. **Sonstige Festsetzungen** (§ 9 (4) BauGB und § 92 LBO)

Müllanlagen sind einzugrünen oder in Sichtmauerwerk auszuführen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

Eine Umzäunung des privaten Grundstücks gegen öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Bei festgesetzten Bäumen und Baumneupflanzungen sind standortgerechte, Kleinbäume 3.Ordnung mit mind. einem Stammumfang der Sortierung 14/16 zu verwenden.

Als Umzäunung von Grundstücken gegen öffentliche Grünflächen sind Hecken in einer Höhe von 1.00m bis 1.50m vorgeschrieben.

Flechtzäune sind unzulässig.

Auf den privaten Grundstücken sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Platzbefestigung und der Dachflächen ist in den Mühlenteich einzuleiten.

3. **Immissionsschutz** (§ 9 (1) 24 und § 9 (6) BauGB)

Im Einflussbereich der Mühlenstraße sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrslärm gem. § 9 (1) 24 BauGB bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung in Verbindung mit geeigneter Raumverteilung vorzusehen.

a) Schlafräume sollten möglichst nicht an der Westfassade (Fassade W) und Südfassade (Fassade S) vorgesehen werden.

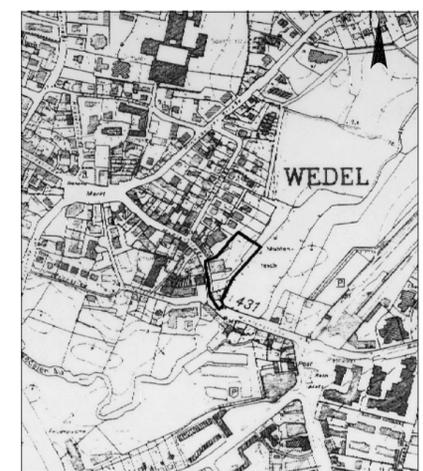
b) An der Westfassade sind keine Balkone vorzusehen. Für Wohn- und Aufenthaltsräume ist passiver Schallschutz nach Lärmpegelbereich V z.B. in Form von Schallschutzfenstern und bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen notwendig.

c) An der Südfassade ist für Schlafräume passiver Schallschutz nach Lärmpegelbereich IV z.B. in Form von Schallschutzfenstern und bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen notwendig.

Für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen und der angegebenen Lärmpegelbereiche die Tabellen 8-10 der DIN 4109 heranzuziehen (siehe Begründung).



Bebauungsplan Nr. 52 "Mühlenteich" 1. Änderung, Teilbereich West



Übersichtsplan M. 1:5000

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 19.10.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt -Pinneberger Zeitung- am 25.11.2000 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist vom 04.12.2000 bis zum 18.12.2000 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.02.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Planungsausschuss hat am 19.09.2001 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 15.10.2001 bis zum 16.11.2001 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 06.10.2001 im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt -Pinneberger Zeitung- ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Katastermäßige Bestand am 31.05.2002 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 02.05.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.05.2002 vom Rat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Rates vom 02.05.2002 gebilligt.

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

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht 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. Die Satzung ist mit dem 16.05.2003 in Kraft getreten.