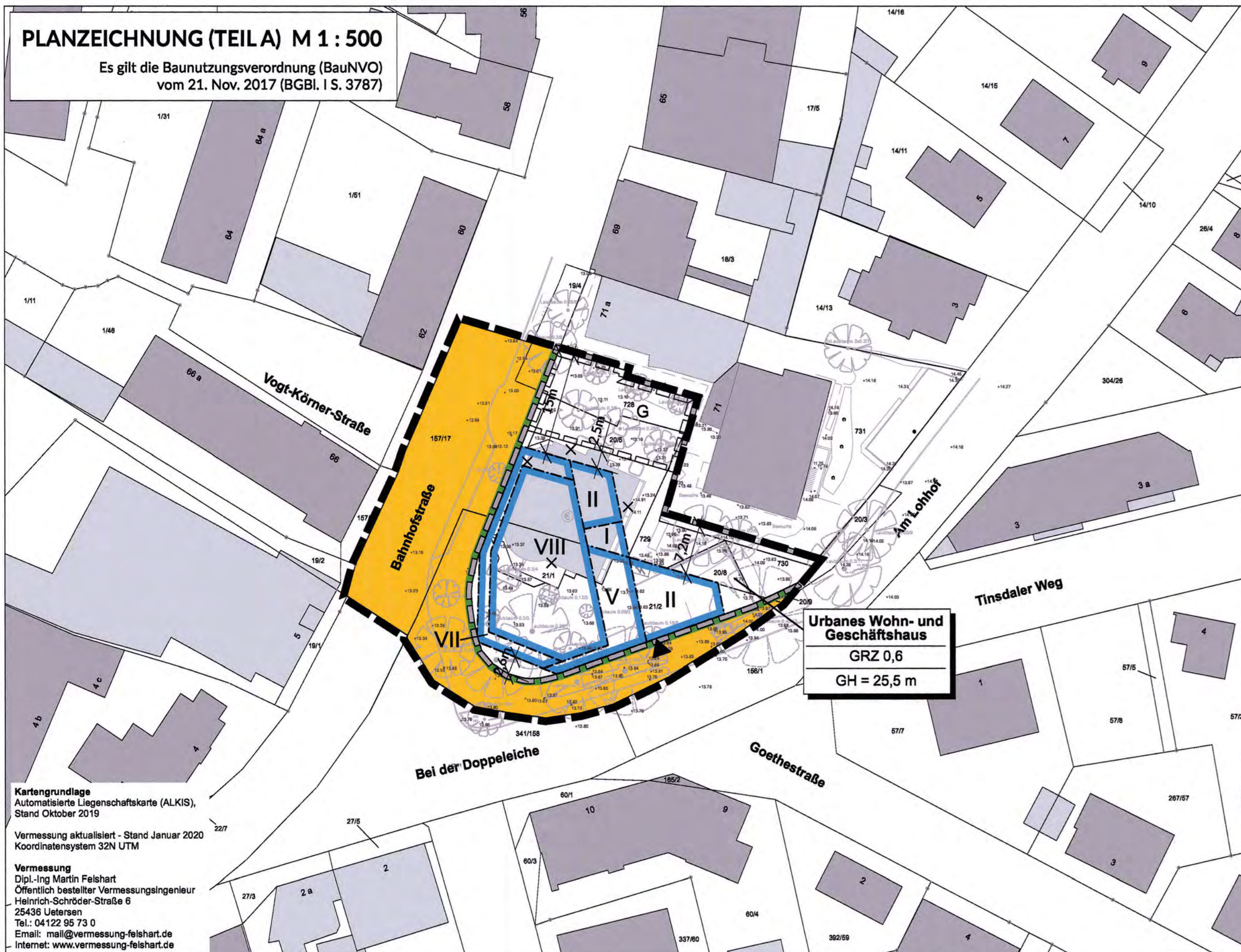


SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2A "DOPPELEICHE", 1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG, TEILBEREICH SÜD

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 17.12.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2a "Doppeleiche", 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhabenplan (Teil C), erlassen.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN / BESTIMMUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 12 Abs. 3 BauGB
Urbanes Wohn- und Geschäftshaus	§ 12 Abs. 3 BauGB
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 BauNVO
z.B. VIII	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenzen	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
Einfahrt Tiefgarage	
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Gerechten zugunsten der Allgemeinheit	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des Vorhabengebietes	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Gebäude, vorhanden
	Gebäude, entfallend
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 21/6	Flurstücksbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT (TEIL B) / FESTSETZUNGEN UND BESTIMMUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 12 Abs. 3 und Abs. 3a BauGB)

1.1 Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein „urbanes Wohn- und Geschäftshaus“ bestimmt. Zulässig ist ein Wohn- und Geschäftshaus.

- Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Praxisnutzungen, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. In dem maximal II-geschossigen Gebäudeteil im Osten sind außerdem Wohnnutzungen zulässig.
- In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen zulässig. Im 1. und 2. Obergeschoss sind außerdem Büro- und Praxisnutzungen zulässig.

1.2 Innerhalb des Vorhabengebietes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

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

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes und der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) die Höhe des Geländes mit einer Höhe von 13,30 NHN in Meter über Normalhöhennull (NHN). (§ 18 BauNVO)

2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten einschließlich Aufzüge und Überdachungen von Treppenhäusern um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Im Vorhabengebiet sind Stellplätze nur in einer Tiefgarage zulässig. Die Tiefgarage darf innerhalb des Baugrundstückes über die Baugrenzen hinaus hergestellt werden.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Die Dachflächen sind auf insgesamt mindestens 60% zu begrünen. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Höhe von mindestens 8 cm haben. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik ist zulässig.

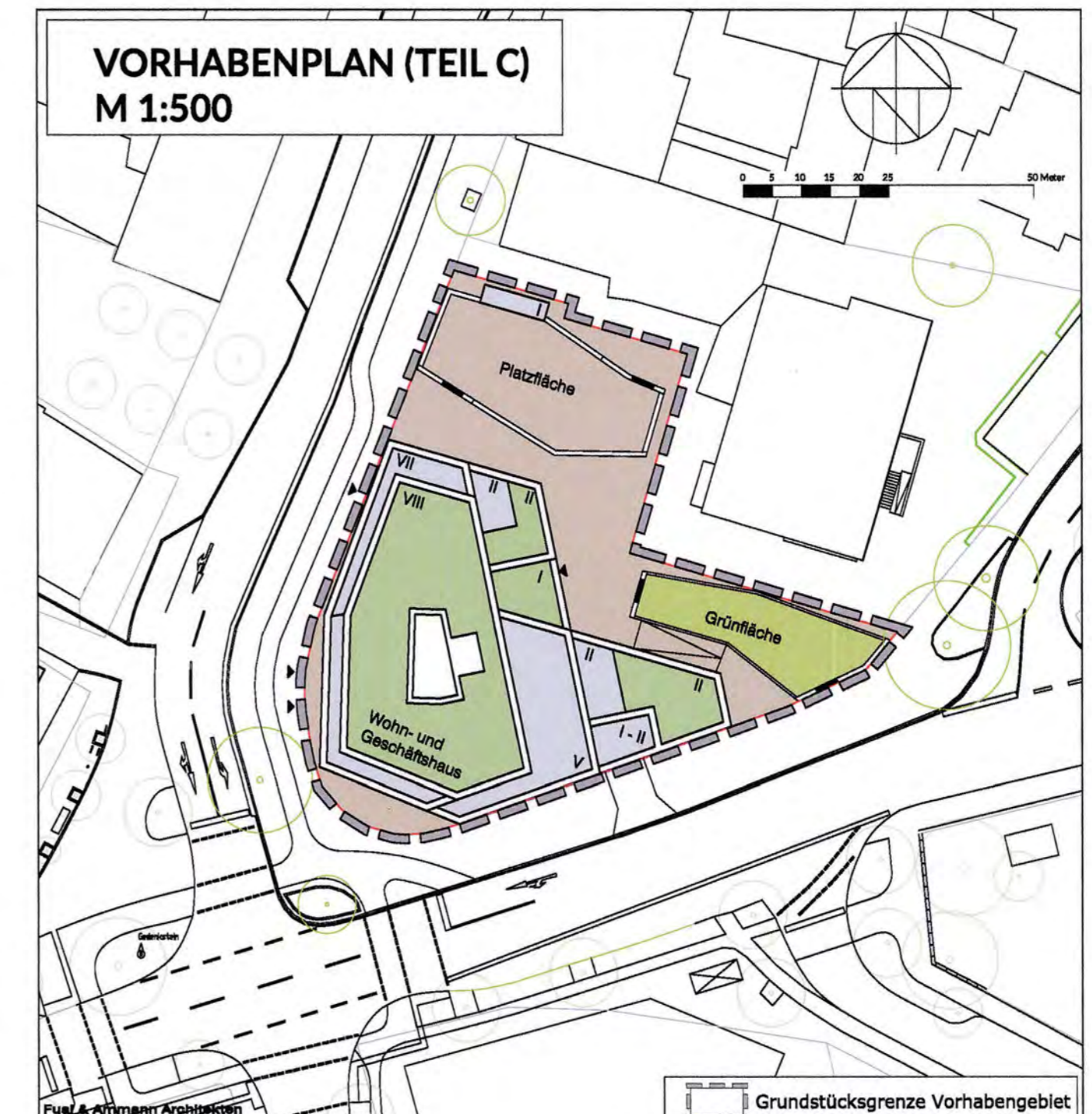
5.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis
Die nachfolgend genannte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 1 und Teil 2 vom Januar 2018 kann bei der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

5.1 Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Geltungsbereich lärmabgewandten Fassadenabschnitten des Gebäudes zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an die lärmabgewandten Fassadenabschnitte nicht möglich ist, sind vorrangig die Fenster der Schlafräume diesen Gebäudefassaden zuzuordnen. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

5.2 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109: 2018-01, Teil 1 und DIN 4109: 2018-01, Teil 2 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zu bestimmen. Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

5.3 Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass in der Mitte des Außenwohnbereiches in einer relativen Höhe von 1,2 m ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 23.01.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) am 12.06.2020.

2. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.02.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Planungsausschuss hat am 09.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.06.2020 bis 24.07.2020 während der Öffnungszeiten und nach Absprache nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.06.2020 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und dem Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden am 12.06.2020 unter www.wedel.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen sowie Gebäude mit Stand vom 1.1.2020 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

8. Der Rat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.12.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wedel, den 23.4.2021
i.A. Bürgermeister

Uetersen, den 27.4.2021
Dipl.-Ing. Martin Felshart (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

9. Der Rat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.12.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

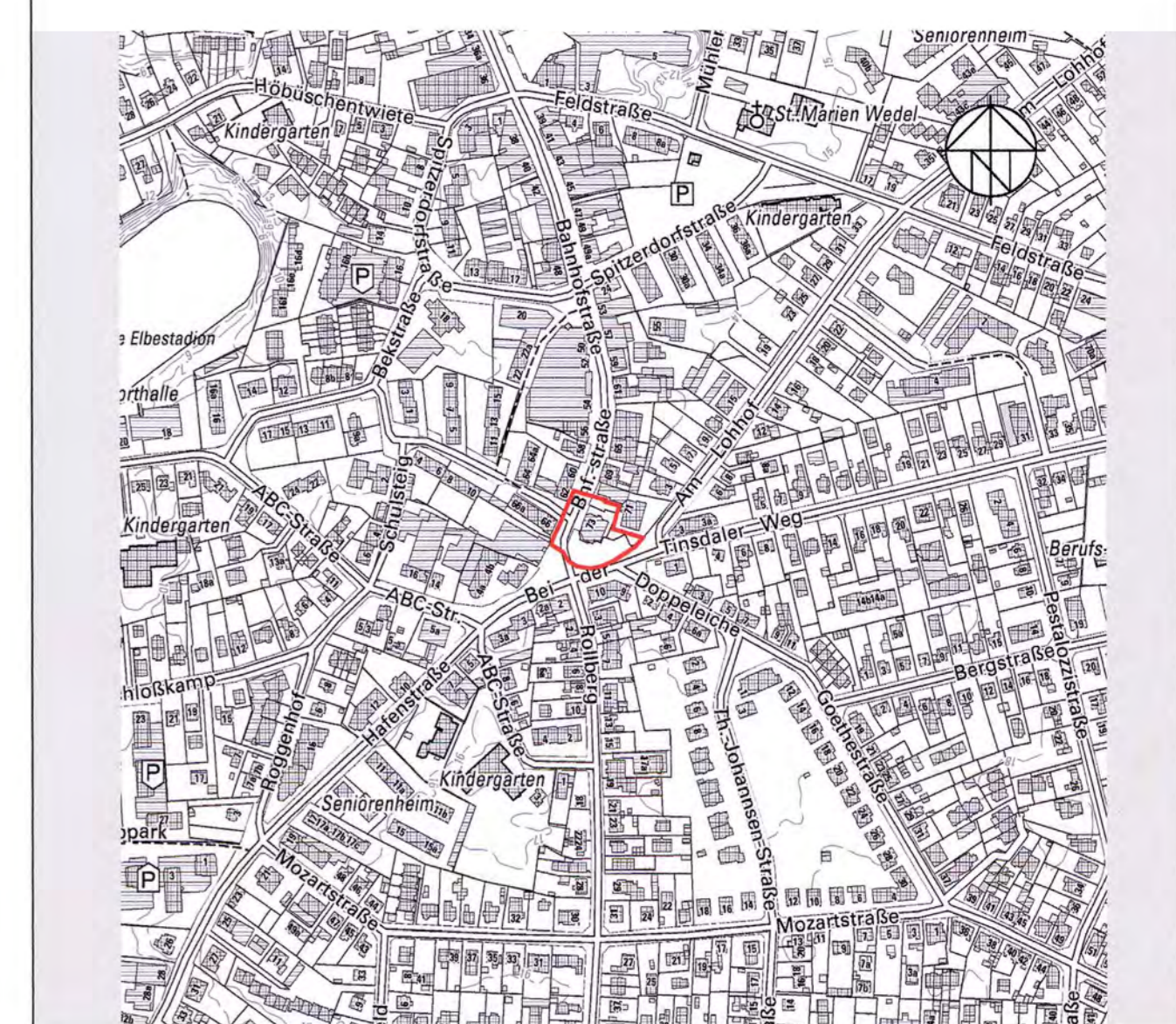
Wedel, den 27.04.21
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhabenplan (Teil C) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wedel, den 27.04.21
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat sowie die Internetadresse der Stadt und die 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 17.12.2020 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt wurde zusätzlich am 17.12.2020 unter der Internetadresse www.wedel.de ins Internet eingestellt. 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 29.06.2021 in Kraft getreten.

Wedel, den 29.06.2021
Bürgermeister



SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2A "DOPPELEICHE" 1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG, TEILBEREICH SÜD

040 - 44 14 19
Graumannweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stad.de

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

Projekt Nr.: 1579