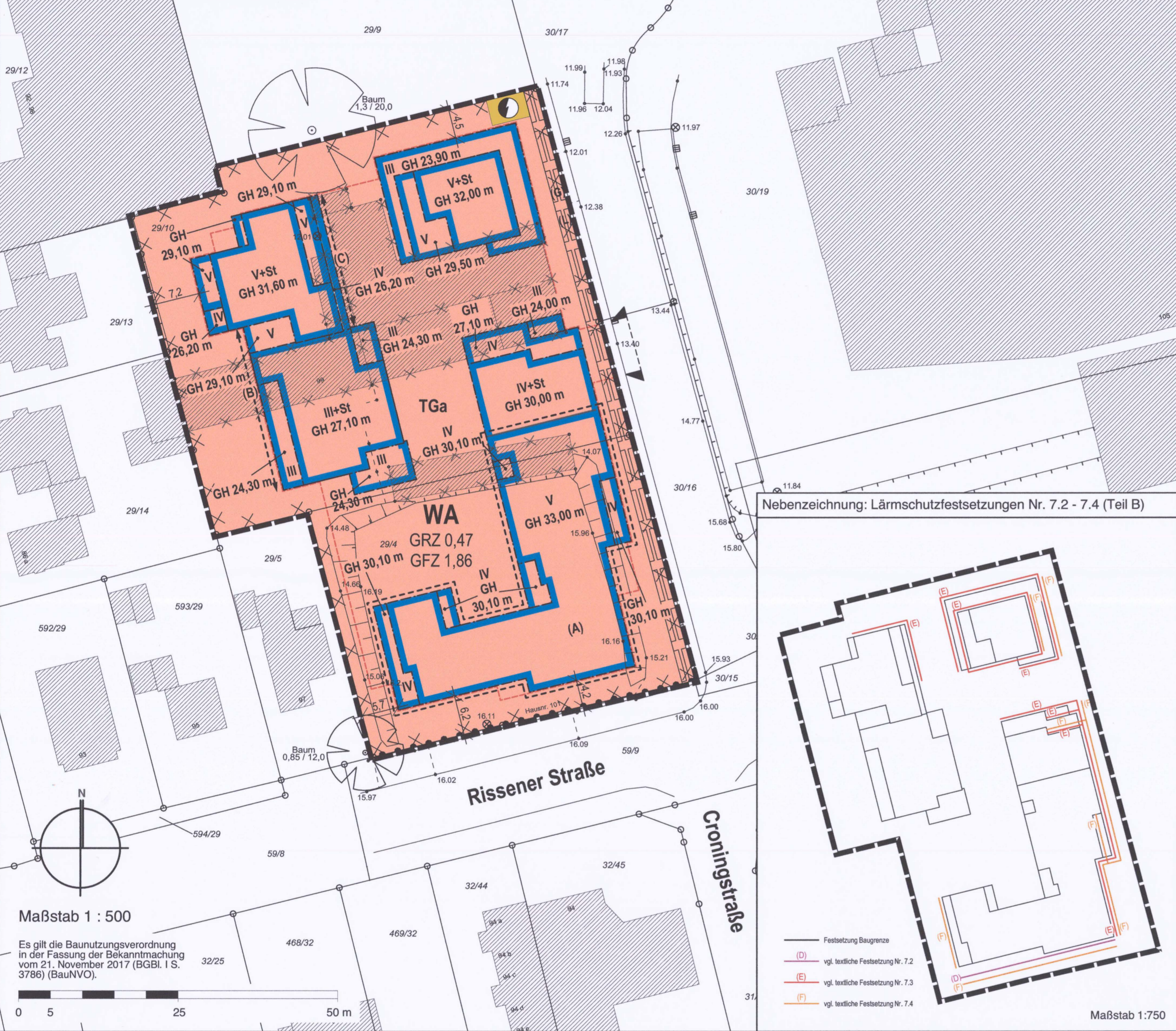


Satzung der Stadt Wedel über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a "Aukamp Ost"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 17.06.2021 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a der Stadt Wedel "Aukamp Ost", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,47 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
GFZ 1,86 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
St Staffelgeschoss
z.B. GH 32 Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Normalhöhennull (UNHN)
Baugrenze

3. Verkehrsflächen

Area without entry and exit
Entry and exit area

4. Flächen für Versorgungsanlagen

Supply area: substation

5. sonstige Planzeichen

Delimitation of areas for ancillary facilities, garages and community facilities
TGa Tiefgarage
Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(G) (L) hier: Gehrecht für die Allgemeinheit Leitungsrecht für Versorgungsträger
Boundary of the spatial scope of the development plan
(A) Sonstige Abgrenzung, vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2
(B) / (C) Sonstige Abgrenzung, vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Existing buildings
Buildings to be demolished
Existing plot boundaries
z.B. 29/4 Plot boundary designation

III. KENNZEICHNUNGEN

Delimitation of areas, whose floors are significantly burdened by environmentally harmful substances

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist im Erdgeschoss des mit (A) gekennzeichneten Gebäudes eine Kindertagesstätte mit einer Mindestgröße von 600 m² Geschossfläche zu errichten.

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

2.1 Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,47 darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Für andere Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) lediglich bis zu 50 vom Hundert (v.H.) überschritten werden.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch erforderliche Aufbauten für Treppenträume und Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,5 m sowie ausnahmsweise für den technischen Aufbau von Anlagen zur Energieerzeugung um bis zu 2,5 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Baugrenzen dürfen im Rahmen sonstiger Rechtsvorschriften durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und durch untergeordnete Bauteile von Hauptgebäuden wie z.B. Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise um bis zu 30 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes überschritten werden. Abweichend von Satz 1 ist ausnahmsweise für die mit (B) bezeichnete Fassade eine Überschreitung um bis zu 65 vom Hundert (v.H.) und die mit (C) bezeichneten Fassaden eine Überschreitung um bis zu 40 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes zulässig.

4. Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind private Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

4.2 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (TGa) zulässig.

5. Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 In der mit (G) und (L) gekennzeichneten Fläche gilt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger.

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

6.1 In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist die Rodung von Gehölzen aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig (allgemeiner Artenschutz gem. § 39 BNatSchG).

6.2 Der Abriss der Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial ist außerhalb des Hochwinters (Dezember/Januar) nicht zulässig. Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden kurz vor Abriss ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

6.3 Zur Erhaltung des potenziellen Fledermausbestandes sind je abgerissenem Gebäude eine Fledermausgroßhöhle oder drei Fledermaushöhlen in Bäumen oder an Gebäuden in der Umgebung anzubringen. Die künstlichen Fledermausquartiere sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zudem ist jeweils ein Nistkasten für Stare und Gartenrotschwanz anzubringen, um Fremdnutzungen zu verhindern.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Alle Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete 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. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. R_w,ges = L_a - K_Raum (Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01) Dabei ist K_Raum = 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen K_Raum = 35 dB für Büroräume und Ähnliches L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen DIN 4109-1 und 4109-2 liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Wedel vor.

7.2 An den mit (D) gekennzeichneten Fassaden sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrisgestaltung die Fenster- und Schlafräume im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzordnen.

- 7.3 An den mit (E) gekennzeichneten Fassaden sind keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen anzuordnen. Sollten doch zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen an diesen Fassadenseiten vorgesehen werden, sind vor diesen mindestens 0,55 Meter tiefe, geschlossene, aber zu öffnende Vorbauten herzustellen. Diese Vorbauten sind so auszuführen, dass die Richtwerte der TA Lärm für den Tag- und den Nachtzeitraum 0,5 m vor dem zum Aufenthaltsraum gehörenden, zu öffnenden Fenster eingehalten werden.
7.4 Für einen Außenbereich einer Wohnung ist zum Schutz vor Verkehrslärm an den mit (F) gekennzeichneten Fassaden entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminimierung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in einem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagbeurteilungspegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8.1 Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Bäume im Bereich unterbauter Flächen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.
8.2 Die obersten Dachflächen von Gebäuden sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind funktionale Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung oder der Be- und Entlüftung dienen. Ihr Anteil darf 30 % der Dachfläche nicht überschreiten.
8.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein mindestens kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein mindestens mittelkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu begrünende Tiefgaragenflächen sind dabei mitzurechnen. Es sind standortgerechte Laubgehölze mit einem Hochstamm, 3x verpflanzt und einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Art, Umfang und Standort der Baumanpflanzungen sind mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
8.4 Angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Rissener Straße sind lebende Hecken mit einer Höhe von mindestens 120 cm zu pflanzen. Davon ausgenommen sind Bereiche von Erschließungsflächen wie Zuwegungen.

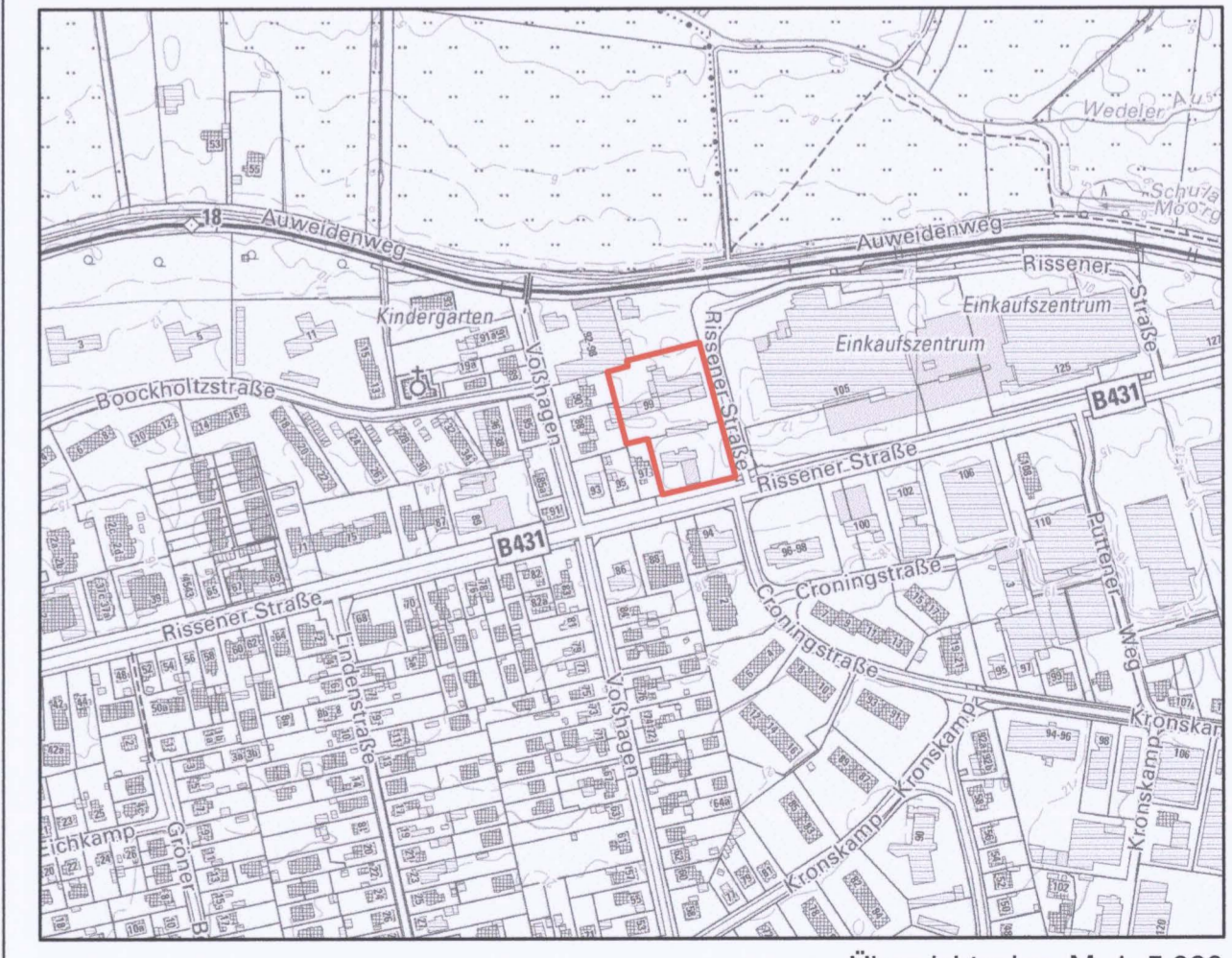
HINWEISE

Kulturdenkmäler und Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verläufungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55a "Aukamp Ost"



Legal notices and signatures of officials from the City of Wedel, including the Mayor and various council members, dated 26.08.2021. It includes official seals and stamps of the responsible authorities.