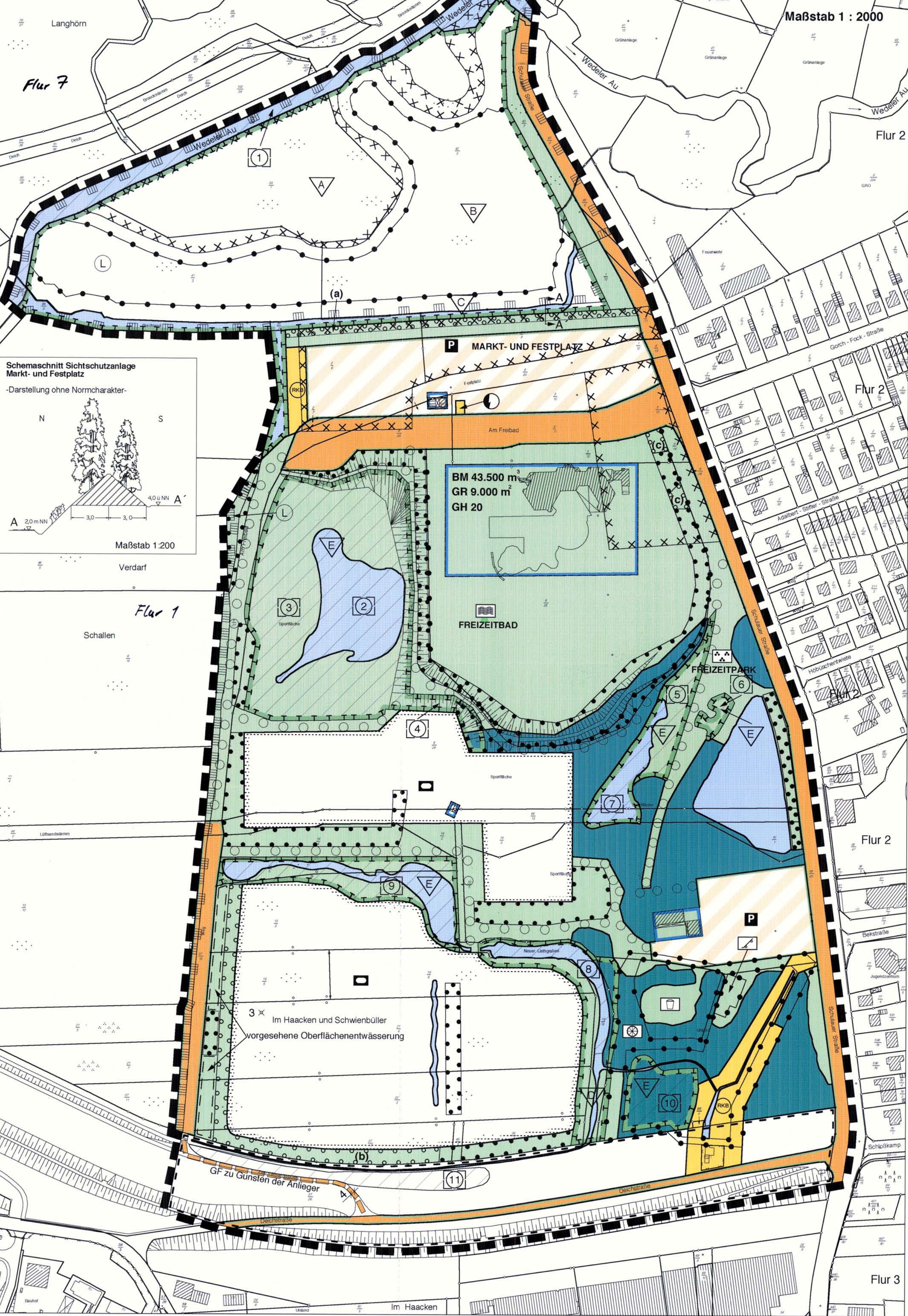


**PLANZEICHNUNG (TEIL A):**

Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVBl. S. 24), zuletzt geändert am 16.12.2002 (GVBl. S. 264).



**SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 a "FREIZEITZENTRUM"**

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Planzeichen: Erläuterung: Rechtsgrundlage:  
**FESTSETZUNGEN:**

|                                |  |   |
|--------------------------------|--|---|
| <b>BM 43.500 m<sup>2</sup></b> | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>   | <b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>                              |
| <b>GR 9000 m<sup>2</sup></b>   | Baumasse, als Höchstmaß  | § 16 BauNVO   |
| <b>GH 20</b>                   | Grundfläche, als Höchstmaß   | § 16 BauNVO   |
|                                | Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß über NN  | § 16 BauNVO   |
|                                | <b>Bauweise, Baugrenzen</b>  | <b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>                              |
|                                | Baugrenze  | § 23 BauNVO   |
|                                | Flächen für Sportanlagen   | § 9 (1) 5 BauGB                                     |
|                                | <b>Verkehrsflächen</b>   | <b>§ 9 (1) 11 BauGB</b>                             |
|                                | Straßenverkehrsflächen   |   |
|                                | Straßenbegrenzungslinie  |   |
|                                | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung   |   |
|                                | Öffentliche Parkfläche   |   |
|                                | <b>Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung</b>  | <b>§ 9 (1) 14 BauGB</b>                             |
|                                | Trafostation   |   |
|                                | Fläche für die Klärung und Rückhaltung von Niederschlagswasser   |   |
|                                | <b>Grünflächen</b>   | <b>§ 9 (1) 15 BauGB</b>                             |
|                                | öffentliche Grünfläche   |   |
|                                | Parkanlage   |   |
|                                | Badeplatz, Freibad   |   |
|                                | Bauspielplatz  |   |
|                                | Skateanlage  |   |
|                                | Mountainbikestrecke  |   |
|                                | <b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> | <b>§ 9 (1) 20, 25 BauGB</b><br><b>§ 9 (6) BauGB</b> |
|                                | Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                       | § 9 (1) 20 BauGB                                    |
| z. B. A                        | Zuordnung einer textilen Festsetzung   |   |
|                                | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen   | § 9 (1) 25a BauGB                                   |
| z. B. (a)                      | Zuordnung einer textilen Festsetzung   |   |
|                                | Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  | § 9 (1) 25b BauGB                                   |
|                                | <b>Sonstige Planzeichen</b>  |   |
|                                | Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Begünstigten   | § 9 (1) 21 BauGB                                    |
| 3 x                            | Geländeoberkante, als Höchstmaß über NN  | § 9 (2) BauGB                                       |
|                                | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes   | § 9 (7) BauGB                                       |
|                                | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung   |   |
|                                | <b>II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN</b>   | <b>§ 9 (6) BauGB</b>                                |
|                                | Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.  | § 9 (5) 3 BauGB                                     |
|                                | Gewässer gemäß § 1 Landeswassergesetz  |   |
|                                | Wald gemäß § 2 Waldgesetz  |   |
|                                | Landschaftsschutzgebiet  |   |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
|                                    | geschützte Biotope nach § 15a Landesnaturschutzgesetz |
| z. B. ①                            | Zuordnung zur Begründung                              |
|                                    | Landesschutzdeich                                     |
|                                    | <b>III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>          |
|                                    | Vorhandene Gebäude                                    |
|                                    | unverbindliche Vormerkung                             |
|                                    | Kennzeichnung von Wegeverbindungen                    |
| Alle Maße sind in Metern angegeben |   |

**TEXT (TEIL B):**

**Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Skateanlage ist ausreichend Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an den Bauteilen (z. B. Ausführung in Beton) zu schaffen. Die schalltechnische Eignung ist als gutachterlicher Nachweis im Anzeigebefreiungsverfahren Genehmigungsverfahren durch den Bauherren zu erbringen.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und deren Zuordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)**

- Innerhalb der mit A bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der ursprüngliche Verlauf der Wedeler Au freizulegen. Der neue Bachverlauf ist mit flachen Ufern zu profilieren. Die in den Innenböden entstehenden Inseln sind sich selbst zu überlassen. Die Ufer der Wedeler Au sind in einer Breite von 10 m als naturnaher Uferbereich zu entwickeln. Die mit B bezeichnete Fläche wird dem Ausgleichsflächen-Konto der Stadt Wedel zugeordnet.
  - Der Bereich innerhalb der mit B bezeichneten Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensives Grünland in Form einer zweischürigen Mahwiese zu nutzen. Entwässernde Maßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden. Die mit C bezeichnete Fläche wird dem Ausgleichsflächen-Konto der Stadt Wedel zugeordnet.
  - Das Nordufer des Entwässerungsgrabens innerhalb der mit D bezeichneten Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist in einer Breite von 13 m naturnah zu entwickeln (Teile der Flurstücke 41/3, 42/3 1/10). Die Ufer sind abzufällen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die mit E bezeichnete Fläche wird dem Ausgleichsflächen-Konto der Stadt Wedel zugeordnet. Der vorhandene Gehölzbestand auf den Böschungen des Markt- und Festplatzes ist zu erhalten und zu entwickeln.
  - Die Ufer innerhalb der mit D bezeichneten Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind naturnah zu entwickeln. Die Ufer sind abzufällen und mit einer standortgerechten, heimischen Initialpflanzung aus Sumpf- und Wasserpflanzen zu versehen. Nicht heimische Pflanzen sind zu entfernen, bauliche Anlagen der ehemaligen Kleingartensiedlung sind zurückzubauen. Die mit D bezeichneten Flächen werden dem Ausgleichsflächen-Konto der Stadt Wedel zugeordnet.
  - Die innerhalb der mit E bezeichneten Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befindlichen gesetzlich geschützten Biotope sind entsprechend ihres Schutzziels zu erhalten und zu entwickeln.
  - Der Ausgleich für den im Grünordnungsplan ermittelten Eingriff findet auf dem gemeindeeigenen Flurstück 8/12, Flur 1, Gemarkung Schulau statt.
- Aufschüttungen und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nrn. 17 und 25 a BauGB)**
- Innerhalb der mit (a) bezeichneten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Wall mit einer Fußbreite von mindestens 6 m und einer Mindesthöhe von 2,5 m über der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anzulegen. Der Wall ist vierreihig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je Quadratmeter ist mindestens eine Pflanze zu pflanzen. Alle 10 m ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Einzelbäume sind mindestens als Solitäre, 4 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. In Gehölzgruppen sind Heister von Baumarten als Ballenware mit Höhen von mindestens 200 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit mindestens 3 Trieben und Größen von 100-150 cm zu pflanzen.
  - Innerhalb der mit (b) bezeichneten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Wall mit einer Fußbreite von mindestens 10 m und einer Mindesthöhe von 2,5 m über der als Höchstmaß festgesetzten Geländeoberkante der Fläche für Sportanlagen anzulegen. Der Wall ist achtreihig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je Quadratmeter ist mindestens eine Pflanze zu pflanzen. Alle 10 m ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Einzelbäume sind mindestens als Solitäre, 4 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. In Gehölzgruppen sind Heister von Baumarten als Ballenware mit Höhen von mindestens 200 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit mindestens 3 Trieben und Größen von 100-150 cm zu pflanzen.

- Innerhalb der mit (c) bezeichneten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen. Je Quadratmeter ist mindestens eine Pflanze zu pflanzen. Alle 10 m ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Einzelbäume sind mindestens als Solitäre, 4 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. In Gehölzgruppen sind Heister von Baumarten als Ballenware mit Höhen von mindestens 200 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit mindestens 3 Trieben und Größen von 100-150 cm zu pflanzen.

**Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)**

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Werbeanlagen in Form von Skybeamen unzulässig.
  - Die Mountainbikestrecke ist durch einen Zaun von empfindlichen Nutzungen abzugrenzen.
- Teilungsgenehmigung**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedarf die Teilung eines Grundstücks der Genehmigung durch die Stadt gem. §§ 19 f. BauGB.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Rates am 18. Mai 1972. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt -Pinneberger Zeitung- am 7. November 2003 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 24. Mai bis 4. Juni 1982 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2. Juli 1996 sowie vom 5. August 2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Rat hat am 23. Februar 1995 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22. Mai bis 23. Juni 1995 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22. April 1995 im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt -Pinneberger Zeitung- ortsüblich bekanntgemacht.

Wedel, den 08.07.2004  
 Stadt Wedel  
*C. H. H. H.*  
 Der Bürgermeister i.A.

- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der vom Planungsausschuss am 4. November 2003 beschlossene und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17. Dezember 2003 bis 17. Dezember 2003 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 7. November 2003 im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt -Pinneberger Zeitung- ortsüblich bekannt gemacht.

Wedel, den 08.07.2004  
 Stadt Wedel  
*C. H. H. H.*  
 Der Bürgermeister i.A.

- Der katastermäßige Bestand am 31.12.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Elmshorn, den 03. Juli 2004  
 KATASTERAMT ELMSHORN  
*S. Schmidt*  
 Leiter des Katasteramts

- Der Rat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26. Februar 2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wedel, den 29.07.2004  
 Stadt Wedel  
*C. H. H. H.*  
 Der Bürgermeister i.A.

- Der Rat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26. Februar 2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch den Beschluss gebilligt.

Wedel, den 29.07.2004  
 Stadt Wedel  
*C. H. H. H.*  
 Der Bürgermeister i.A.

- Als Inhalt des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung hat der Rat der Stadt Wedel in seiner Sitzung am 26. Februar 2004 beschlossen, dass die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Genehmigung durch die Stadt gem. §§ 19 f. BauGB bedarf.

Wedel, den 29.07.2004  
 Stadt Wedel  
*C. H. H. H.*  
 Der Bürgermeister i.A.

- Die Bekanntmachung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

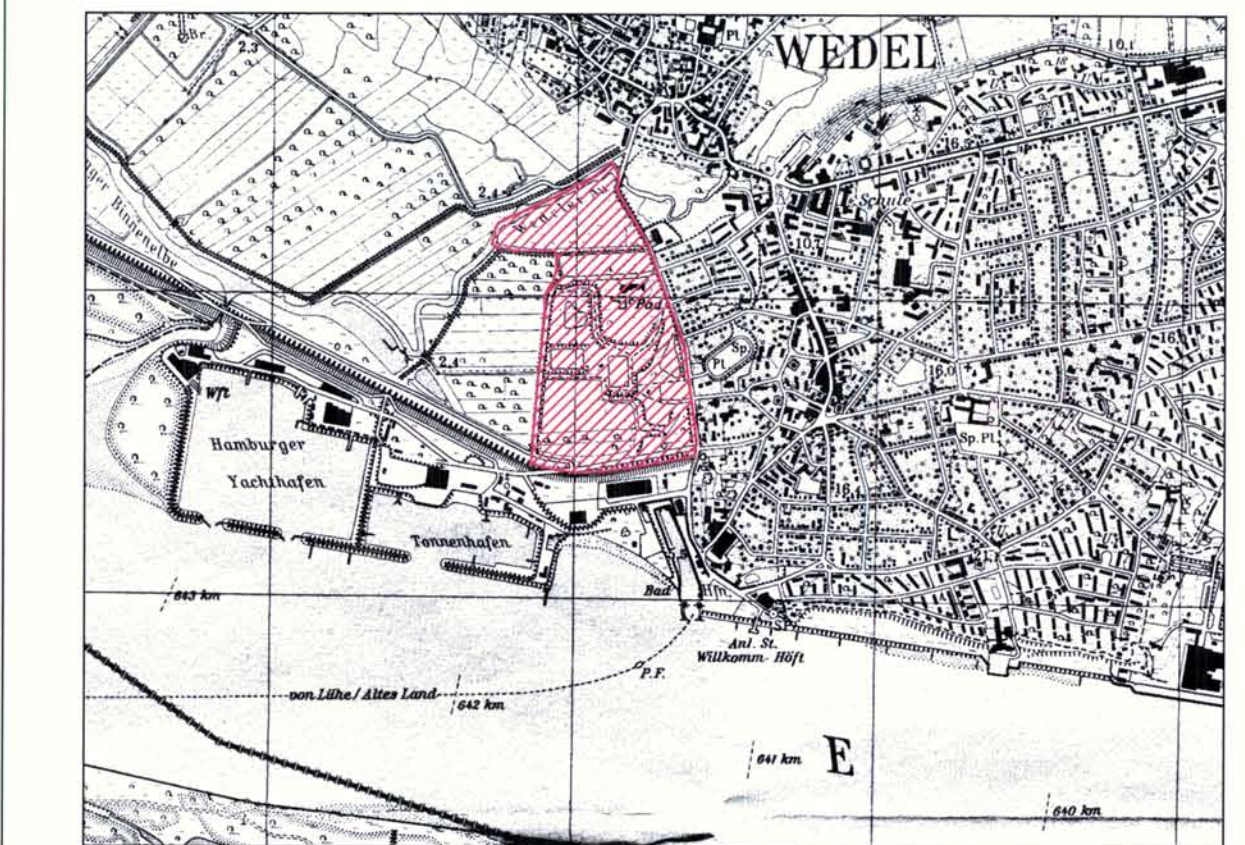
Wedel, den 29.07.2004  
 Stadt Wedel  
*C. H. H. H.*  
 Der Bürgermeister i.A.

- Der Beschluss des Bebauungsplans durch den Rat und die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 10.09.2004 durch Abdruck im Wedel-Schulauer Tageblatt und im Hamburger Abendblatt -Pinneberger Zeitung- ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin in Kraft getreten am 11.09.2004. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Genehmigung durch die Stadt gem. §§ 19 f. BauGB bedarf.

Wedel, den 21.10.2004  
 Stadt Wedel  
*C. H. H. H.*  
 Der Bürgermeister i.A.

**PRÄAMBEL**

Auf Grund der §§ 10 und 19 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 26. Februar 2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 a "Freizeitzentrum" für einen Teil des Gebiets des Freizeitparks Elmshorn (Gemarkungen Wedel, Flur 7 und Schulau, Flur 1) bestehend aus den Flurstücken 95/39 teilw., 48/2 teilw., 57/1 teilw., 43/6 teilw., 39/1, 42/3, 43/7, 43/9 teilw., 85/8 teilw., 50/3 teilw., 94/3, 41/3, 1/10, 1/9, 91/2, 2/6, 27, 9/22, 9/23, 9/20, 3/10, 1/11, 1/12, 8/19, 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 3/14, 8/25, 8/21, 8/25, 8/24, 14/5, 14/4, 14/3, 14/2, 64/13, 15/1, 37/15, 13/3, 13/5, 17/4, 18/5, 19/6, 65/20 teilw., 21/4, 19/9, 22/3, 69/3, 37/17, 63/5, 36/2, 37/26 teilw., Deichstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1:25.000

**SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 a "FREIZEITZENTRUM" für das Gebiet**

westlich Schulauer Straße - nördlich Landesschutzdeich - östlich Marinendamm - östlich und nördlich "Am Freibad" - südöstlich Wedeler Au

Datum: Fassung vom 14. Januar 2004

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Planungsbüro: **Jo Claussen-Seggelke**  
 Stadtplaner SRL  
 Holzdamn 39  
 20099 Hamburg  
 Fon: 040 / 28 45 34-0  
 Fax: 040 / 28 65 43-3  
 kloas@claussen-seggelke.de

