

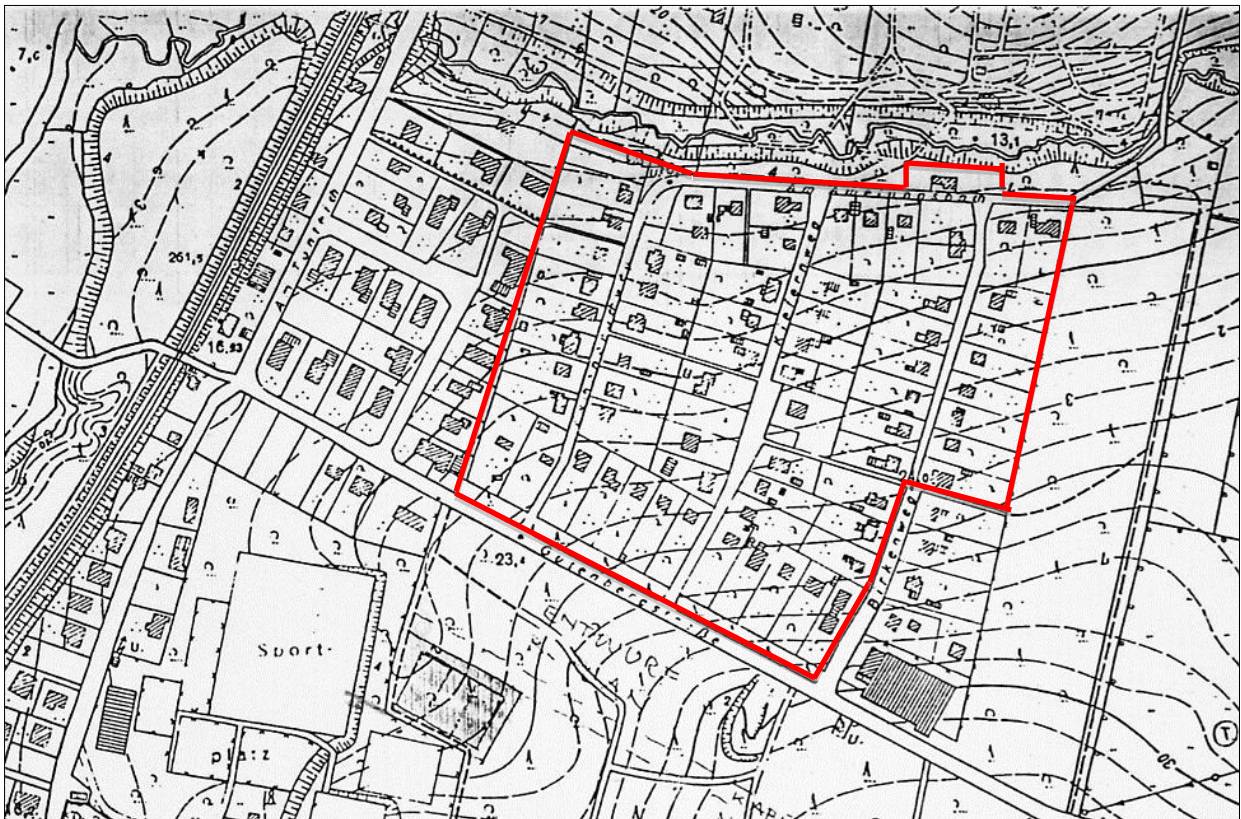
# BEGRÜNDUNG der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Eschenbruchsiedlung“ der Gemeinde Wohltorf



## Plangebiet:

Nördlich angrenzend an die Gutenbergstraße – Eschenbruchweg –  
Am Amelungsbach – Birkenweg

## Übersichtsplan:



ohne Maßstab

## Stand:

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Juli 2017

INHALTSVERZEICHNIS

|           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <b>1.</b> | <b>Grundlagen und Verfahrensablauf.....</b>   | <b>1</b> |
| <b>2.</b> | <b>Lage des Plangebiets und Bestandssituation .....</b>   | <b>1</b> |
| 2.1.      | Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....  | 1        |
| 2.2.      | Nutzungs- und Siedlungsstruktur.....  | 2        |
| 2.3.      | Grünbestand .....   | 2        |
| <b>3.</b> | <b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>  | <b>2</b> |
| <b>4.</b> | <b>Rahmenbedingungen .....</b>  | <b>3</b> |
| 4.1.      | Raumordnung und Landesplanung .....   | 3        |
| 4.2.      | Flächennutzungsplan.....  | 3        |
| 4.3.      | Bebauungspläne/Planungsrecht.....   | 4        |
| 4.4.      | Sonstige Vorgaben und Rahmenbedingungen.....  | 4        |
| 4.4.1.    | Landschaftsplan.....  | 4        |
| 4.4.2.    | Wald und Waldabstand.....   | 4        |
| <b>5.</b> | <b>Planinhalt und Abwägung.....</b>   | <b>4</b> |
| 5.1.      | Allgemeines Wohngebiet .....  | 4        |
| 5.1.1.    | Art der baulichen Nutzung .....   | 4        |
| 5.1.2.    | Maß der baulichen Nutzung.....  | 5        |
| 5.1.3.    | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....   | 6        |
| 5.1.4.    | Mindestgröße von Baugrundstücken .....  | 7        |
| 5.1.5.    | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....  | 7        |
| 5.1.6.    | Nebenanlagen .....  | 8        |
| 5.1.7.    | Stellplätze und Garagen .....   | 8        |
| 5.1.8.    | Immissionsschutz .....  | 9        |
| 5.1.9.    | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....     | 10       |
| 5.1.10.   | Flächen mit Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 10       |
| 5.1.11.   | Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes .....  | 11       |
| 5.2.      | Private Grünflächen .....   | 11       |
| 5.3.      | Straßenverkehrsflächen und Erschließung.....  | 12       |
| 5.3.1.    | Anbindung an das übergeordnete Straßennetz .....  | 12       |
| 5.3.2.    | Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).....  | 12       |
| 5.3.3.    | Innere Erschließung.....  | 12       |
| 5.3.4.    | Leitungen, Entwässerung .....   | 12       |
| 5.4.      | Örtliche Bauvorschriften .....  | 13       |
| 5.4.1.    | Firstrichtung.....  | 13       |
| 5.4.2.    | Dachgestaltung.....   | 13       |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 5.4.3.    | Fassadengestaltung .....                | 15        |
| 5.4.4.    | Einfriedigungen.....                    | 15        |
| <b>6.</b> | <b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>   | <b>16</b> |
| 6.1.1.    | Waldabstand.....                        | 16        |
| <b>7.</b> | <b>Hinweise .....</b>                   | <b>17</b> |
| 7.1.1.    | Schutz des Mutterbodens .....           | 17        |
| 7.1.2.    | Schutz der Fauna .....                  | 17        |
| 7.1.3.    | Denkmalschutz .....                     | 17        |
| <b>8.</b> | <b>Flächen- und Kostenangaben .....</b> | <b>17</b> |
| 8.1.      | Flächenangaben .....                    | 17        |
| 8.2.      | Kostenangaben.....                      | 17        |

## **1. Grundlagen und Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.04.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24 „Eschenbruchsiedlung“ aufzustellen und eine Veränderungssperre zu erlassen. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg, beauftragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB hat in Form einer Informationsveranstaltung am 15.03.2017 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Absatz 1 i.V.m. § 3 Absatz 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24 „Eschenbruchsiedlung“ und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302).

Der Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die gesetzlichen Voraussetzungen für dieses Verfahren lagen vor, da die festzusetzende zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Zudem werden Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigt. Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Insgesamt besteht daher keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1301), so dass die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfallen konnte.

## **2. Lage des Plangebiets und Bestandssituation**

### **2.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das ca. 9,6 ha große Plangebiet ist südöstlich des Wohltorfer Ortskerns gelegen. Der S-Bahnhof Wohltorf befindet sich in rund 1 km Entfernung.

Das Plangebiet umfasst die so genannte Eschenbruchsiedlung mit den Straßenzügen Eschenbruchweg, Kiefernweg, Birkenweg, Am Amelungsbach (jeweils beidseitig) sowie Gutenbergstraße (nördliche Straßenseite). Westlich wird das Plangebiet von der sogenannten Bungalowsiedlung am

Ziegeleiweg begrenzt. Im Norden, Osten und Süden umgeben Waldflächen das Plangebiet.

## 2.2. Nutzungs- und Siedlungsstruktur

Das über viele Jahrzehnte gewachsene Wohngebiet Eschenbruchsiedlung ist im Wesentlichen durch eine Bebauung mit frei stehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Im gesamten Gebiet sind lediglich zwei Doppelhäuser vorhanden.

Das Plangebiet zeichnet sich im Bestand durch sehr große Grundstücke mit Größen von mindestens 800 m<sup>2</sup> und durchschnittlich 1.200 m<sup>2</sup> aus.

Die Grundstücke sind verhältnismäßig gering bebaut, die Versiegelung durch Gebäude beträgt heute durchschnittlich 10%.

Die überwiegende Anzahl der Gebäude besitzt Satteldächer oder Krüppelwalmdächer. Nur vereinzelt sind andere Dachformen wie Walmdächer oder gleichgeneigte Dächer vorzufinden. Insbesondere die älteren Häuser der Siedlung weisen recht steile Dächer mit Dachneigungen von bis zu 50° auf. Die meisten der Gebäude sind giebelständig zur Straße ausgerichtet.

Die Fassaden der Gebäude sind größtenteils in hellem Putz gestaltet, vereinzelt auch in Klinker. Die Dacheindeckungen sind in roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener bis schwarzer Farbe gehalten.

## 2.3. Grünbestand

Die Siedlung zeichnet sich durch großzügige Gärten aus, die zum Teil umfangreich mit Bäumen und Büschen begrünt sind.

Ortsbildprägend sind die umfangreichen Heckenpflanzungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen und zu den öffentlichen Wegen und Straßen.

Die Gutenbergstraße wird im Bereich des Plangebiets von einem ca. 12,5 m tiefen Grünstreifen begleitet, der durch seinen umfangreichen Baumbestand einen waldartigen Charakter aufweist und im Zusammenhang mit dem südwestlich der Gutenbergstraße angrenzenden Wald ortsbildprägend ist.

## 3. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um die Eschenbruchsiedlung in ihrem heutigen Gebietscharakter zu erhalten und städtebauliche Rahmenbedingungen für eine Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Siedlung im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung zu definieren.

Derzeit besteht für den Bereich des Plangebiets kein verbindliches Bauplanungsrecht in Form eines Bebauungsplans, sodass Bauvorhaben nach den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch einzelfallbezogen zu beurteilen sind. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung der Siedlung zu ordnen und um

gestalterische und grünordnerische Festsetzungen zur Sicherung des Ortsbildes treffen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Eschenbruchsiedlung“ dient der Innenentwicklung, da er die Fortentwicklung eines bestehenden Ortsteils sichert und eine gebietsverträgliche Nachverdichtung bereits bebauter und erschlossener Siedlungsflächen gewährleistet. Indem die künftige Bautätigkeit auf den Innenbereich konzentriert wird, kann die Inanspruchnahme von Freiflächen im noch unbebauten Außenbereich minimiert bzw. vermieden werden. Damit wird der allgemeinen Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, nachdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorrangig die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und der Innenentwicklung ausgeschöpft werden sollen.

#### **4. Rahmenbedingungen**

##### **4.1. Raumordnung und Landesplanung**

Wohltorf liegt im Ordnungsraum Hamburg an der Grenze zu einem Verdichtungsraum, der die Nachbarorte Reinbek und Wentorf bei Hamburg mit umfasst (Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998). Wohltorf liegt an der Siedlungsachse, die mit Schwarzenbek als äußerem Achsenswerpunkt endet. In Nord-Süd-Richtung verläuft im östlichen Bereich von Wohltorf eine Verbundachse zur Vernetzung von Räumen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Schwerpunkt- und Verbundachsenraum – Landesebene). Der Sachsenwald wird im Landesraumordnungsplan als Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Im Regionalplan für den Planungsraum I ist der Sachsenwald als regionaler Grünzug gekennzeichnet.

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Nördlich angrenzend verläuft eine Nebenverbundachse, südlich angrenzend befindet sich ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen sowie ein Landschaftsschutzgebiet. Östlich angrenzend ist ein Geotop (schützenswerte geologische und geomorphologische Formen) in Verbindung mit einer regionalen Grünverbindung, einem Naturschutzgebiet und einem Schwerpunktgebiet vorhanden.

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

##### **4.2. Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungs- und Aufbauplan der Gemeinde Wohltorf aus dem Jahr 1952 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen somit den Planinhalten des aufzustellenden Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### 4.3. Bebauungspläne/Planungsrecht

Verbindliches Bauplanungsrecht besteht für den Bereich des Plangebiets nicht.

Bauvorhaben sind nach den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

#### 4.4. Sonstige Vorgaben und Rahmenbedingungen

##### 4.4.1. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Wohltorf aus dem Jahr 2006 ist das Plangebiet entsprechend seiner tatsächlichen Ausstattung und Nutzung als Siedlungsbebauung, mäßig durchgrünt, dargestellt.

Der Landschaftsplan muss daher nicht geändert werden.

##### 4.4.2. Wald und Waldabstand

Das Plangebiet ist von nördlich, östlich und südlich von Mischwald- und Laubwaldflächen umgeben.

Zu Waldflächen ist gemäß § 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert durch Art. 2 Ges. v. 27.05.2016 (GVBl. S. 161) grundsätzlich ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nach Absatz 1 Satz 1 LWaldG nicht zu besorgen ist.

### **5. Planinhalt und Abwägung**

#### 5.1. Allgemeines Wohngebiet

##### 5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Städtebauliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 der Gemeinde Wohltorf ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Eschenbruchsiedlung als Wohngebiet zu schaffen.

Als Baugebietstyp wird daher – dem Gebietscharakter der Bestandsbebauung entsprechend - ein reines Wohngebiet gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062), festgesetzt.

Im reinen Wohngebiet sind neben Wohngebäuden auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets die-

nen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

#### 5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und einer maximal höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

##### 5.1.2.1. Grundflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 als Höchstmaß festgesetzt (vgl. Teil A, Planzeichnung).

Dies bedeutet, dass zukünftig 15 % der Fläche je Grundstück, die sich im Bauland (festgesetztes allgemeines Wohngebiet) befindet, durch Gebäude überbaut werden dürfen. In § 17 der Baunutzungsverordnung ist für reine Wohngebiete ein Maximalwert von 0,4 benannt, der hier weit unterschritten wird.

Im Bestand sind die Grundstücke durchschnittlich zu rund 10 % überbaut. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,15 wird einerseits eine maßvolle Erweiterung bzw. Verdichtung der bestehenden Bebauung ermöglicht. Andererseits wird dem Ziel Rechnung getragen, den Gebietscharakter zu erhalten, der sich durch eine aufgelockerte Bebauung mit großzügigen, begrünten Grundstücken auszeichnet.

Da an Gebäude unmittelbar anschließende Terrassen und ihre Überdachungen zur Grundflächenzahl hinzuzurechnen sind, wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,15 für Gebäude durch Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,2 zugelassen (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung Nr. 1.1):

*Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer GRZ von 0,2 zulässig.*

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden, im vorliegenden Fall also bis zu einem Maß von 0,225, ohne dass es hierzu einer besonderen Festsetzung bedarf.

##### 5.1.2.2. Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe

Die Siedlung ist im Bestand durch eingeschossige Bebauung geprägt, wobei die Dachgeschosse überwiegend ebenfalls ausgebaut sind.

Dem Bestand entsprechend soll im Bebauungsplan eine Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden zugelassen werden. Der Ausbau eines Dach-



geschosses bleibt möglich, soweit es sich bauordnungsrechtlich nicht um ein Vollgeschoss handelt.

Um übermäßig hohe Gebäude zu vermeiden und sicherzustellen, dass sich Neubauten in das vorhandene Umfeld einfügen, werden zusätzlich Festsetzungen zur höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhe sowie zur Sockelhöhe von Gebäuden getroffen (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3):

*Die höchstzulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss beträgt 0,50 m, bezogen auf die an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in Fassadenmitte.*

*Für Gebäude mit einem Vollgeschoss beträgt die höchstzulässige Traufhöhe (TH) 3,50 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 8,50 m, jeweils bezogen auf die mittlere natürliche Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen in Fassadenmitte. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Die Firsthöhe bemisst sich am höchsten Punkt des gedeckten Daches.*

### 5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise. Dies bedeutet, dass zu den Nachbargrenzen die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände (0,4 H, mindestens jedoch 3 m) einzuhalten sind.

Die Siedlung ist im Bestand bis auf wenige Ausnahmen durch Einzelhäuser geprägt. Um den sich ändernden Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen und weiten Kreisen der Bevölkerung eine Eigentumsbildung zu ermöglichen, sollen zukünftig neben Einzelhäusern alternativ auch Doppelhäuser allgemein zulässig sein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden als straßenparallele Baufenster mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt, um innerhalb dieser Flächen eine flexible Anordnung der Gebäude bzw. gegebenenfalls eine Zusammenlegung oder Teilung einzelner Grundstücke zu ermöglichen.

Die Lage der Baufenster berücksichtigt dabei im Wesentlichen den vorhandenen Gebäudebestand.

Um den Grundstückseigentümern den Bau von Terrassen und Terrassenüberdachungen ermöglichen zu können, wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,00 m zugelassen (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung Nr. 1.4):

*Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig.*

### Bauliche Anlagen im Waldabstand

Die Grundstücke an der Straße Am Amelungsbach, das Wohngebäude Eschenbruchweg Nr. 17 sowie einige Nebengebäude an der Straße Birkenweg, sowie Teile der Grundstücke an der Gutenbergstraße liegen ganz

oder teilweise innerhalb des 30m-Waldabstands gemäß § 24 Absatz 1 Landeswaldgesetz zum nördlich und östlich angrenzenden Wald.

Eine Verfestigung der bestehenden Situation erscheint unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls vertretbar. Nach Einschätzung der Forstbehörde ist der angrenzende Wald als unterdurchschnittlich brandgefährdet zu beurteilen. Von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der vorhandenen standortgerechten Bestockung nicht auszugehen. Daher erscheinen - vorbehaltlich des Einvernehmens mit der zuständigen Forstbehörde - hinreichende Gründe gegeben, eine Unterschreitung des Regelabstandes zu erlauben, um Ersatzneubauten an Stelle der bestehenden und genehmigten Gebäude vornehmen zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in diesen Bereichen bestandsbezogen festgesetzt. Lediglich in den vom Wald abgewandten Grundstücksteilen werden zusätzliche Bauflächen festgesetzt.

Carports und Garagen werden bestandsbezogen festgesetzt, da ansonsten gilt, dass Nebenanlagen im Waldabstand unzulässig sind.

Durch diese Art der Festsetzung ist gesichert, dass der Abstand zum Wald gegenüber dem vorhandenen Bestand nicht weiter verringert wird, sich die Nutzungsart nicht verändert und die vorhandene Gefahrenlage nicht erhöht wird.

#### 5.1.4. Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Eschenbruchsiedlung ist im Bestand durch sehr große Grundstücke mit Größen von mindestens 800 m<sup>2</sup> und durchschnittlich 1.200 m<sup>2</sup> geprägt.

Der Bebauungsplan kann keine Festlegungen zu den Grundstücksgrenzen treffen. Grundsätzlich soll es möglich sein, durch die Teilung oder Zusammenlegung von Grundstücken eine Neuordnung der Bebauung zu ermöglichen. Um sicherzustellen, dass hierbei der Charakter des Gebiets weiterhin gewahrt bleibt, werden Mindestgrundstücksgrößen im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung Nr. 1.5):

*Bei Bebauung mit Einzelhäusern hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 800 m<sup>2</sup> zu betragen. Doppelhäuser sind nur zulässig, wenn die Größe des Baugrundstücks mindestens 1.000 m<sup>2</sup> beträgt. Wird je Doppelhaushälfte ein Teilgrundstück neu gebildet, muss die Größe der Teilgrundstücke mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen.*

#### 5.1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine gebietsverträgliche Nutzungsdichte zu sichern, werden in dem Baugebiet nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. Diese Begrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und um die Belastungen durch den Anlieger-Verkehr zu begrenzen, ermöglicht es aber bspw., neben der Hauptwohnung eine Einliegerwohnung als Altenteil einzurichten (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung Nr. 1.6):

*Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.*

### 5.1.6. Nebenanlagen

Um den bestehenden Charakter der Eschenbruchsiedlung als durchgrüntes Wohngebiet zu sichern, werden Art und Umfang von Nebenanlagen auf den Wohngrundstücken durch textliche Festsetzung beschränkt. Es wird die Möglichkeit eingeräumt, Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen in begrenztem Umfang zu errichten. Es wird folgende Festsetzung getroffen (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung Nr. 2.1):

*Je Grundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zwei Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 20 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb des Waldabstandsstreifens und innerhalb von privaten Grünflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.*

Für die am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets gelegenen Grundstücke gilt des Weiteren die Einschränkung, dass im rückwärtigen Grundstücksteil innerhalb des ausgewiesenen Waldabstandsstreifens wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz, aufgrund der Gefahren durch Windwurf und zur Verhütung von Waldbränden keine Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen zulässig sind.

### 5.1.7. Stellplätze und Garagen

Im Bestand zeichnet sich das Plangebiet durch großzügige Vorgartenzonen aus, die überwiegend von Garagen oder Carports freigehalten ist.

Zur Sicherung des Ortsbildes soll der Straßenraum auch zukünftig nicht durch Garagen und Carports dominiert werden. Es wird daher festgesetzt, dass überdachte Stellplätze sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung Nr. 2.2):

*Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die örtlichen Grundstücksverhältnisse dies erfordern.*

Gleichzeitig wird hierdurch erreicht, dass vor den Garagen und Carports ein ausreichender Raum entsteht, der auf den Privatgrundstücken die Anordnung weiterer, offener Stellplätze, z.B. für Besucher, ermöglicht.

Um zu vermeiden, dass große Teile des Straßenraums bzw. der Gehwege durch Grundstücksüberfahrten beeinflusst werden, wird die Breite der Überfahrten begrenzt (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung 2.3):

*Je Einzelhausgrundstück ist nur eine Einfahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Überfahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig.*

Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück nachzuweisen, um den öffentlichen Straßenraum des Plangebiets von parkenden Fahrzeugen zu entlasten. In Anlehnung an den Bestand wird daher eine Festsetzung getroffen, die mit einem Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je erste Wohneinheit und einem weiteren Stellplatz je zweite Wohneinheit bei Baugrundstücken mit mehreren Wohneinheiten über die Forderung gemäß § 50 Landesbauordnung (LBO) und die Richtzahlentabelle des Stellplatzerlasses des Landes Schleswig-Holstein hinausgeht (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung Nr. 2.4):

*Je Wohneinheit auf einem Baugrundstück sind zwei Stellplätze zu errichten. Sofern auf einem Baugrundstück mehrere Wohneinheiten errichtet werden, so sind für die erste Wohnung mindestens zwei Stellplätze und für die zweite Wohnung zusätzlich mindestens ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.*

#### 5.1.8. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt südlich der Kreisstraße 64 (Eichenallee) und östlich der S-Bahn-Trasse S 21, welche das im Osten Hamburgs gelegene Aumühle mit der im Westen Hamburgs gelegenen Elbgaustraße verbindet, so das Verkehrslärmimmissionen auf das Gebiet einwirken.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2016 eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde ermittelt, dass bezüglich des Verkehrslärms der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für den Tageszeitraum von 50 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten wird.

Der für die Nachtzeit angestrebte Orientierungswert von 40 dB(A) wird durchgängig überschritten, wobei aber der Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts für reine Wohngebiete durchgängig eingehalten wird.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wird daher für den westlichen Teil des Plangebiets, in dem in der Nachtzeit Pegel von 45 dB(A) oder mehr zu erwarten sind, eine Festsetzung zum nächtlichen Immissionsschutz getroffen (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung Nr. 3.1):

*In der Planzeichnung als Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Bereichen muss bei der Errichtung, dem Umbau oder der Erweiterung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachtruhe und Belüftung durch andere Maßnahmen sichergestellt werden können.*

5.1.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um die Grundwasserneubildung zu fördern und um die Abflussbeiwerte in den Baugebieten zu mindern, wird festgesetzt, dass die versiegelten Außenflächen von Wegeflächen und Stellplätzen wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung Nr. 4.1):

*Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen.*

5.1.10. Flächen mit Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Eine besondere Qualität des Plangebiets stellen die Hecken dar, welche entlang der Fußwegeverbindungen zwischen den Straßen Eschenbruchweg, Kiefernweg, Birkenweg und dem angrenzenden Wohngebiet bzw. dem angrenzend Waldweg die Grundstücke einfrieden.

Der teilweise sehr alte Baumbestand ist charakteristisch für das Plangebiet und den gesamten Ortsteil.

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan daher Festsetzungen zum Erhalt von vorhandenen Hecken, Einzelbäume und Gehölzen getroffen und Regelungen zum Ersatz bei Abgang festgesetzt (vgl. Teil B, Textliche Festsetzungen Nr. 5.1):

*Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume, Gehölze und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bis 1,00 m Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) (= 32 cm Durchmesser) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum von mindestens 16 cm Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden weiteren Meter Stammumfang des zu fällenden Baumes ist je ein weiterer Ersatzbaum mit gleicher Qualität vorzusehen. Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Pflanzungen erhalten bleiben. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste).*

Eine lagegenaue Darstellung der Baumstandorte innerhalb der für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind dem Plan der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme zu entnehmen.

Um den Anwohnern der Gutenbergstraße weiterhin die Möglichkeit einzuräumen, ihre Grundstücke mit dem Kfz zu erschließen, werden Überfahrten auf diesen privaten Grünflächen in einem begrenzten Umfang zugelassen (vgl. Teil B, Textliche Festsetzungen Nr. 5.2):

*Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grünflächen an der Gutenbergstraße sind Zufahrten zur Erschließung der Wohngebäude in einer Breite von maximal 6,00 m zulässig. Die Wegeflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen*

*Belägen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.) herzustellen.*

Bei Abgang von Bäumen innerhalb der festgesetzten Grünflächen gelten ebenfalls die Ersatzpflanzverpflichtungen gemäß textl. Festsetzung Nummer 5.1.

#### 5.1.11. Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Bei der Erschließung neuer Baugebiete ist die Planung nach Gesichtspunkten der Energieeinsparung und nach den Belangen des Klimaschutzes zu optimieren. Durch die Festsetzungen sind geeignete Voraussetzungen zu schaffen, um energiesparende Bauweisen und die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

In Bezug auf die Belange des Klimaschutzes handelt es sich um eine nachhaltige städtebauliche Planung, da die Weiterentwicklung einer bereits bestehenden Siedlung vorbereitet wird und damit die Inanspruchnahme bisher nicht genutzter Flächen im Außenbereich mit den damit üblicherweise verbundenen negativen Auswirkungen (Verkehrserzeugung, Neuversiegelung, Infrastrukturkosten) reduziert werden kann. Der Erhalt wichtiger Grünelemente und die angestrebte geringe Versiegelung spiegeln sich auch in den Festsetzungen wider.

Die gesetzlichen Vorschriften zu energetischen Standards und der Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubauten wurden in den letzten Jahren erheblich verschärft. So regelt die Energieeinsparverordnung (EnEV) bautechnische Mindestanforderungen an den Primärenergiebedarf eines Gebäudes. Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz schreibt vor, dass grundsätzlich bei allen Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung zu nutzen sind. Dabei lässt es das Gesetz ganz bewusst jedem Eigentümer frei, selbst zu entscheiden, welche Energiequelle er nutzen möchte, wie bspw. Geothermie oder Pelletofenheizungen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden. Vor dem Hintergrund der geschilderten Rechtslage und der Tatsache, dass es sich um eine Angebotsplanung handelt, ist es in Abwägung mit der privaten Baufreiheit nicht angemessen, weitergehende verbindliche Festsetzungen für andere mögliche Energieträger im Bebauungsplan zu treffen. Eine Versorgung des Baugebiets mit Fernwärme bzw. durch ein BHKW scheidet im vorliegenden Fall aus.

Die überwiegende Festsetzung einer Ost-West-gerichteten Firstrichtung für einen Großteil der Gebäude im Plangebiet begünstigt die Nutzung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen.

#### 5.2. Private Grünflächen

Entlang der Gutenbergstraße wird ein ca. 12,5 m tiefer Teil der jeweiligen Grundstücke als private Grünfläche festgesetzt.

Dieser Bereich des Plangebiets weist einen umfangreichen Baumbestand auf, der sich deutlich von den Wohngärten der Siedlung unterscheidet. Die

waldartige Prägung wird durch den räumlichen Zusammenhang mit dem südwestlich der Gutenbergstraße angrenzenden Wald noch verstärkt.

Eine dauerhafte Sicherung des waldartigen Charakters im Bereich der Gutenbergstraße ist Planungsziel. Damit die betreffenden Grundstücksteile nicht gartengestalterisch überformt werden, sind hier Nebenanlagen und Einfriedigungen ausgeschlossen (vgl. 5.1.6, 5.4.4).

Das private Interesse an einer gärtnerischen Nutzung dieser Grundstücksteile muss in der Abwägung vor dem Belang der Sicherung des Orts- und Landschaftsbilds zurückstehen.

Die rückwärtigen Wohnbaugrundstücke sind im Bestand von der Gutenbergstraße durch den Grünstreifen aus erschlossen. Dies soll auch weiterhin zulässig sein (vgl. 5.1.10).

### 5.3. Straßenverkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung des Gebiets wird nicht verändert. Nachfolgend wird die Bestandssituation beschrieben.

#### 5.3.1. Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das Plangebiet ist über die Gutenbergstraße und im weiteren Verlauf über die Wentorfer Straße (K 18) an das überörtliche Straßennetz angebunden.

#### 5.3.2. Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die S-Bahn-Station Wohltorf (S 21) ist fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von etwa 30 Minuten.

#### 5.3.3. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Eschenbruchweg, Kiefernweg, Am Amelungsbach und Birkenweg. Die genannten Straßen verfügen über einseitige Gehwege, die in wassergebundener Decke hergestellt sind; die Überfahrten zu den Grundstücken sind aufgefästert. Die Grundstücke im südwestlichen Teil des Plangebiets sind über die gehölzbestandene Grünfläche an der Gutenbergstraße aus erschlossen.

Für Fußgänger sind weitere öffentliche Wegeverbindungen vorhanden, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchlaufen und im Westen an die Straße Am Tonteich anbinden sowie im Osten durch den Wald an die Straße Kiehns Hof.

#### 5.3.4. Leitungen, Entwässerung

Eine Schmutzwasserleitung des Abwasserverbands liegt in der Gutenbergstraße. Die vorhandene Bebauung ist jeweils über einen Grundstücksanschlusskanal an den Hauptkanal angebunden. Die Anschlusskanäle neuer Gebäude müssen bei Bedarf hergestellt werden.

Die vorhandenen Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die Ver- und Entsorgung der zusätzlichen Bebauung zu leisten.

Das auf den Dachflächen anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser soll möglichst dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und damit die Grundwasserneubildung verbessert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist örtlich zu prüfen. Sollte keine Versickerung in ausreichend großen Mengen möglich sein, ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich. Die detaillierte Oberflächenentwässerung ist im Rahmen der konkreten Planungen für die Baugenehmigung zu erarbeiten und der Gemeinde Wohltorf vorzulegen.

#### 5.4. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer aufeinander abgestimmten Siedlungsgestaltung werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 1 Ges. v. 14.06.2016 (GVOBl. S. 369), getroffen.

##### 5.4.1. Firstrichtung

Im Bestand sind die Wohngebäude der Siedlung in den Straßen Eschenbruchweg, Kiefernweg und Birkenweg zum überwiegenden Teil giebelständig ausgerichtet.

Um diese ortsbildprägende Gestaltung giebelständiger Gebäude zu sichern, wird festgesetzt, dass die Firstrichtung senkrecht zur Straße (Ost-West-Ausrichtung) zu verlaufen hat (vgl. Teil A, Planzeichnung und Textliche Festsetzung 6.1):

*Die festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten.*

Für die Bebauung an den Straßen Am Amelungsbach und Gutenbergstraße ist keine einheitliche Firstrichtung auszumachen. Aus diesem Grund und da die Grundstücke hier jeweils von Norden bzw. Süden erschlossen werden, wird für diese Bereiche von der Festsetzung einer Firstrichtung abgesehen.

##### 5.4.2. Dachgestaltung

Die Dachgestaltung in der Eschenbruchsiedlung ist im Bestand recht einheitlich. Ortsbildprägend sind vor allem Satteldächer oder Krüppelwalmdächer, nur vereinzelt sind andere Dachformen wie Walmdächer oder gleichgeneigte Dächer vorzufinden. Insbesondere für die älteren Häuser der Siedlung sind steile Dächer mit Dachneigungen von bis zu 50° prägend. Die Dacheindeckungen sind in roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener bis schwarzer Farbe gehalten. Diese vorhandene, einheitliche Dachgestaltung soll auch für die Zukunft gesichert werden. Ortsbilduntypische, glasierte Dachziegel werden ausgeschlossen. Es wird festgesetzt, dass für die Dächer aneinander grenzender Doppelhäuser einheitliche Materialien und Farben zu verwenden sind.

Um eine nachhaltige Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlung durch Anbauten bzw. Erweiterungen von bestehenden Gebäuden zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass diese auch mit abweichender Dachgestaltung, wie z.B. Flachdächern oder flach geneigten Dächern errichtet wer-



den können. Voraussetzung ist, dass die Anbauten rückwärtig zu den Hauptgebäuden errichtet werden und eine untergeordnete Fläche von maximal 30% der Grundfläche des Hauptgebäudes aufweisen, da somit gewährleistet werden kann, dass die Anbauten von der Straße aus nicht prägend in Erscheinung treten.

Keine Einschränkung in Hinblick auf die Dachform soll für Carports, Garagen und Nebenanlagen gelten. Für die genannten Anlagen werden flache und flach geneigte Dächer sowie bepflanzte Dächer ausdrücklich zugelassen, um eine Dachbegrünung dieser Anlagen zu ermöglichen bzw. zu fördern.

Die Siedlung bietet aufgrund der Stellung und Firstrichtung der Bestandsgebäude gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Klarstellend wird daher festgesetzt, dass die Installation derartiger Anlagen den Festsetzungen zur Dachgestaltung nicht entgegen steht.

Vgl. Teil B, Textliche Festsetzungen II Nr. 7.1 – 7.2:

*Für Hauptgebäude sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 bis 50 Grad zulässig. Ausnahmsweise können für rückwärtige Anbauten, deren Grundfläche 30 vom Hundert der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet, Flachdächer, flach geneigte Dächer und bepflanzte Dächer zugelassen werden. Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind Flachdächer, flach geneigte Dächer und bepflanzte Dächer allgemein zulässig.*

*Für die Dacheindeckung sind nur Schiefer-, Ton- oder Zementpfannen in roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener bis schwarzer Farbe zulässig. Dacheindeckungen aus glasierten, glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig. Für die Dächer von aneinander anschließenden Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, geringe Farbabstufungen sind zulässig. Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.*

Dachgauben sind in der gesamten Siedlung bereits bei den Bestandsgebäuden umfangreich vorhanden. Die Ausbildung von Dachgauben soll weiterhin möglich sein, um eine gute Belichtung der Dachgeschosse zu ermöglichen. Aus gestalterischen Gründen soll jedoch der Anteil des Daches, der von Gauben eingenommen wird, auf der Hälfte der Trauflänge begrenzt werden. Würden Dachgauben einen größeren Anteil des Daches einnehmen, so bestünde die Gefahr, dass sie die Dachgestaltung übermäßig dominieren und das einheitliche Erscheinungsbild gefährden (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung II Nr. 8.3):

*Dachgauben sind auf maximal der Hälfte der Trauflänge einer jeden Gebäudeseite allgemein zulässig. Dachgauben sind gestalterisch an das Hauptdach anzupassen.*

#### 5.4.3. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Wohngebäude der Eschenbruchsiedlung sind größtenteils in hellem Putz gestaltet, vereinzelt auch in Klinker. Dabei sind unauffällige, zurückhaltende Farbtöne maßgebend.

Eine Fassadengestaltung in grellen, leuchtenden Farben oder in Klarfarben würde das heutige, harmonische Siedlungsbild stören. Daher werden diese Farbtöne ausgeschlossen. Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung wird zudem festgesetzt, dass für die Außenwände von aneinander anschließenden Doppelhäusern einheitliche Materialien und Farben zu verwenden sind (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung II Nr. 8.1):

*Die Außenwände baulicher Anlagen dürfen nicht in grellen, leuchtenden Farben oder Klarfarben gestaltet werden. Für die Außenwände von aneinander anschließenden Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, geringe Farbabstufungen sind zulässig.*

Holzfassaden werden für die Außenwände von Hauptgebäuden ebenfalls ausgeschlossen, da sie nicht ortstypisch sind. Häufig werden Anbauten und Erweiterungen bestehende Gebäude in Holzbauweise oder in einer vom Hauptgebäude abweichenden Gestaltung ausgeführt. Sofern derartige Anbauten städtebaulich nicht wesentlich in Erscheinung treten, sondern sich auf den rückwärtigen Bereich der Grundstücke beschränken, ist es vertretbar, hier eine abweichende Gestaltung zuzulassen. Es wird daher festgesetzt, dass für rückwärtige Anbauten, deren Grundfläche 30 vom Hundert der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet, Holzverkleidungen zugelassen werden können (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung II Nr. 8.2):

*Die Außenwände von Hauptgebäuden dürfen nicht mit Holz verkleidet werden. Ausnahmsweise können für rückwärtige Anbauten, deren Grundfläche 30 vom Hundert der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet, Holzverkleidungen zugelassen werden.*

#### 5.4.4. Einfriedigungen

Ein wesentliches, ortsbildprägendes Gestaltungsmerkmal der Eschenbruchsiedlung ist es, dass die vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen durch Heckenpflanzungen begrenzt sind. Gleiches gilt für die öffentlichen Wege, die ebenfalls von Hecken gesäumt sind. Im Vergleich dazu bestehen nur wenige Einfriedigungen aus Zäunen.

Zum Erhalt des grünen Ortsbildes sollen ein Erhalt bzw. eine Weiterentwicklung dieses Gestaltungselements befördert werden.

Um dem Abgrenzungs- und Sicherheitsbedürfnis der Wohnbevölkerung zu entsprechen und in Würdigung des Umstands, dass Hecken einen erhöhten Pflegeaufwand auslösen, sollen zukünftig neben Hecken auch Zäune als Einfriedigungen zugelassen werden. Dabei sind jedoch erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu stellen. So sollen Zaunanlagen gestalterisch nicht wesentlich in Erscheinung treten, etwa indem sie zu massiv oder mit auffälligen Materialien gestaltet werden (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung II Nr. 9.1):

*Einfriedigungen sind nur als hölzerne Zäune mit vertikaler Gliederung, Stabmattenzäune in grün oder anthrazit oder als Hecken zulässig. Bei der Neupflanzung von Hecken sind standortheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste). Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken erlaubt. Toranlagen sind auch mit anderen Materialien zulässig. Blickdichte Zäune und Toranlagen sind unzulässig. Mauern und Gabionen sind als Einfriedigung unzulässig.*

Eine Einsehbarkeit der Vorgartenzonen von Straßenraum aus soll weiterhin gegeben sein, weshalb blickdichte Toranlagen, Zäune, Mauern oder Gabionen (mit Steinen befüllte Drahtkörbe) unzulässig sein sollen.

Die Begrenzung der Höhe der Einfriedigungen dient ebenfalls dazu, eine Einsehbarkeit der Grundstücke vom Straßenraum aus weiterhin zu ermöglichen und übermäßig hohe Einfriedigungen zu vermeiden, (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung II Nr. 9.2):

*An der Grenze zur öffentlichen Straße dürfen Zäune eine maximale Höhe von 1,20 m aufweisen; Toranlagen und Hecken dürfen eine maximale Höhe von 1,40 m aufweisen. An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen Zäune eine maximale Höhe von 1,20 m und Hecken eine maximale Höhe von 2,00 m aufweisen.*

Das Plangebiet ist dreiseitig von Wald umgeben und bildet den Siedlungsrand. Aus diesem Grund sollen zur Förderung des Biotopverbunds Zaunelemente so angebracht werden, dass Kleinsäugetieren eine Querung der Grundstücke möglich bleibt (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung II Nr. 9.3):

*Zaunelemente sind so anzubringen, dass mindestens 10 cm Bodenfreiheit gewährleistet sind.*

Der ca. 12,5 m tiefe, als private Grünfläche festzusetzende Streifen an der Gutenbergstraße weist durch seinen umfangreichen Baumbestand einen waldartigen Charakter auf, insbesondere im Zusammenhang mit dem südwestlich der Gutenbergstraße angrenzenden Wald. Einfriedigungen in diesem Bereich würden das heutige Erscheinungsbild massiv beeinträchtigen und den waldartigen Charakter zerstören. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Einfriedigungen unzulässig sind (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung II Nr. 9.4):

*Auf festgesetzten privaten Grünflächen sind Einfriedigungen unzulässig.*

Das private Interesse der Grundeigentümer, ihre Gärten vor unbefugtem Zugang und vor Windverbiss zu schützen, wird nicht beeinträchtigt, da an der Grenze der als Baugrundstücke festzusetzenden Fläche die Errichtung von Einfriedigungen weiterhin zulässig bleiben.

## **6. Nachrichtliche Übernahme**

### **6.1.1. Waldabstand**

Zu dem nördlich und östlich des Plangebiets gelegenen Wald ist nach § 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 27.05.2016 ein Abstand einzuhalten.

Der örtlich angemessene Abstand wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde festgelegt. Zunächst wird der Regelabstand von 30 m nachrichtlich in den Plan eingetragen.

## **7. Hinweise**

### **7.1.1. Schutz des Mutterbodens**

*Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.*

### **7.1.2. Schutz der Fauna**

*Um eine Beeinträchtigung von Brutvogel- und Fledermausarten zu vermeiden, müssen mögliche Rodungsarbeiten von Gehölzen sowie Abrissarbeiten von Gebäuden in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar stattfinden, sofern nicht durch eine vorherige Kontrolle festgestellt wurde, dass keine Quartiere vorhanden bzw. besetzt sind.*

### **7.1.3. Denkmalschutz**

*Sofern während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde die obere Denkmalschutzbehörde, Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, zu benachrichtigen.*

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1. Flächenangaben**

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,74 ha.

Die Fläche setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

|                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| Reines Wohngebiet                 | ca. 85.964 m <sup>2</sup>    |
| Private Grünflächen               | ca. 3.065 m <sup>2</sup>     |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | ca. 7.657 m <sup>2</sup>     |
| Öffentliche Gehwege               | ca. <u>680 m<sup>2</sup></u> |
|                                   | 97.366 m <sup>2</sup>        |

### **8.2. Kostenangaben**

Neben den Planungskosten entstehen für die Gemeinde Wohltorf in der Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.