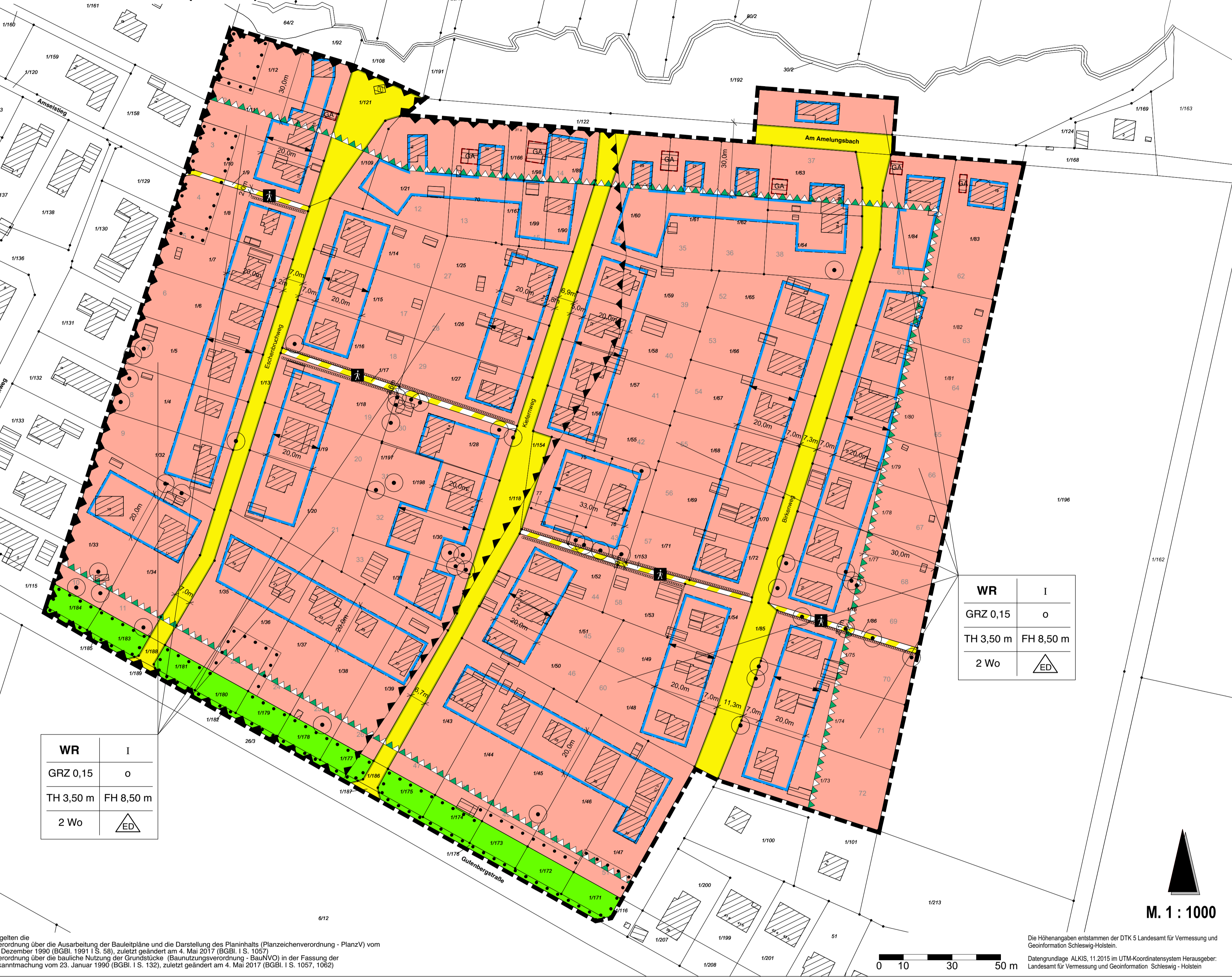


BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "Eschenbruchsiedlung"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WR** Reines Wohngebiet
 - 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Z.B. GRZ 0,15** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - Z.B. I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - TH + 3,5 m** Traufhöhe in Metern über Straßenniveau, als Höchstmaß
 - FH + 8,5 m** Firsthöhe in Metern über Straßenniveau, als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- o** Offene Bauweise
 - ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- GRÜNFLÄCHEN**
- Private Grünfläche
- FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (lagegenaue Darstellung: siehe landschaftsplanerische Bestandsaufnahme)
 - Erhaltung von Einzelbäumen
 - Erhaltung von Hecken
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Firstrichtung
 - Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Z.B. 27/1** Flurstücksbezeichnung
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Waldschutzbereich nach § 24 Abs. 2 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
- 1.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer GRZ von 0,2 zulässig.
- 1.2 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.
- 1.3 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 Geländeoberfläche 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.
- 1.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig.
- 1.5 Bei Bebauung mit Einzelhäusern hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 800 m² zu betragen. Doppelhäuser sind nur zulässig, wenn die Größe des Baugrundstücks mindestens 1.000 m² beträgt. Wird je Doppelhaushälfte ein Teilgrundstück neu gebildet, muss die Größe der Teilgrundstücke mindestens 500 m² betragen.
- 1.6 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.
- 2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
- 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 m² zulässig. Innerhalb des Waldabstandstreifens und innerhalb von privaten Grünflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.
- 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.
- 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.
- 2.4 Je Wohninheit auf einem Baugrundstück sind zwei Stellplätze zu errichten. Sofern auf einem Baugrundstück mehrere Wohnheiten errichtet werden, so sind für die erste Wohnung mindestens zwei Stellplätze und für die zweite Wohnung zusätzlich mindestens ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.
- 3 Immissionsschutz**
- 3.1 In den 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 schalldämmte 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.
- 4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 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 Fuganteil) herzustellen.
- 5 Flächen mit Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 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 fallenden 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 fallenden 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 Pflanzenauswahlhilfe).
- 5.2 Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grünflächen an der Gutenbergsstraße 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 Fuganteil u.ä.) herzustellen.
- II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6))**
- 6 Firstrichtung**
- 6.1 Die festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten
- 7 Dachgestaltung**
- 7.1 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.
- 7.2 Für die Dacheindeckung sind nur Schiefer-, Ton- oder Zementplatten 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 Farbabweichungen sind zulässig. Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.
- 7.3 Dachgauben sind auf maximal der Hälfte der Traufhöhe einer jeden Gebäudeseite allgemein zulässig. Dachgauben sind gestalterisch an das Hauptdach anzupassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom xx.xx.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom xx.xx.2017 bis xx.xx.2017.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.2017 bis xx.xx.2017 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.2017 bis zum xx.xx.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom xx.xx.2017 bis zum xx.xx.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Wohltorf, den xx.xx.2017
-
(Bürgermeister)
- Siegel
7. Der katastermäßige Bestand am xx.xx.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Schwarzenbek, den xx.xx.2017
-
(ÖBv)
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden am xx.xx.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.2017 bis zum xx.xx.2017 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom xx.xx.2017 bis zum xx.xx.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wohltorf, den xx.xx.2017

.....
(Bürgermeister)

Siegel

12. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom xx.xx.-xx.xx.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 xx.xx.2017 in Kraft getreten.

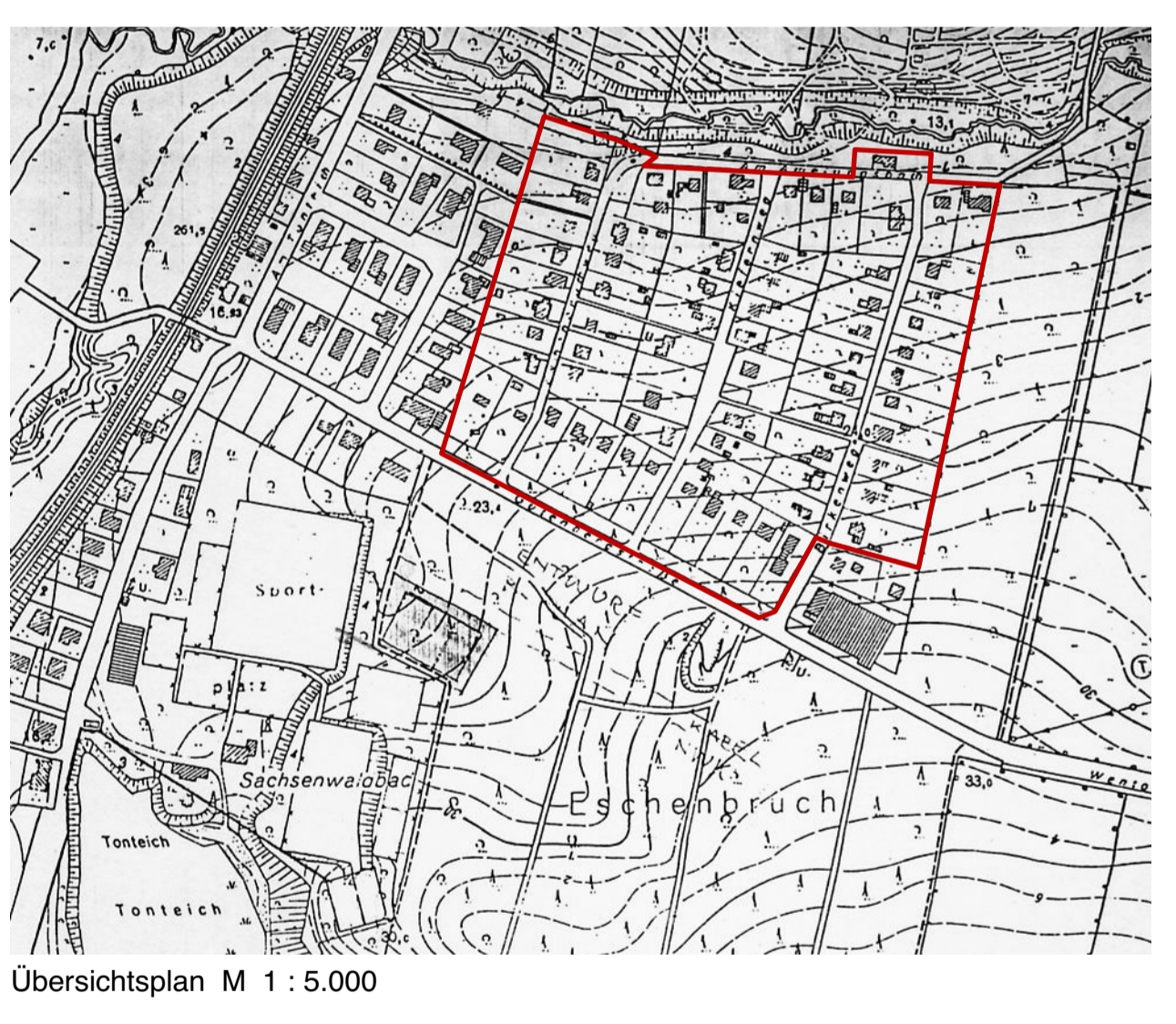
Wohltorf, den xx.xx.2017

.....
(Bürgermeister)

Siegel

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Eschenbruchsiedlung" für das Gebiet nördlich der Gutenbergsstraße mit den Straßen Eschenbruchweg, Kieferweg, Birkenweg und südlich der Straße am Amelungsbach, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE WOHLTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 24 "Eschenbruchsiedlung"

für das Gebiet:
Nördlich der Gutenbergsstraße mit den Straßen Eschenbruchweg, Kieferweg, Birkenweg und südlich der Straße am Amelungsbach

Verfahrensstand: Vorentwurf
Juli 2017

Planungsbüro: