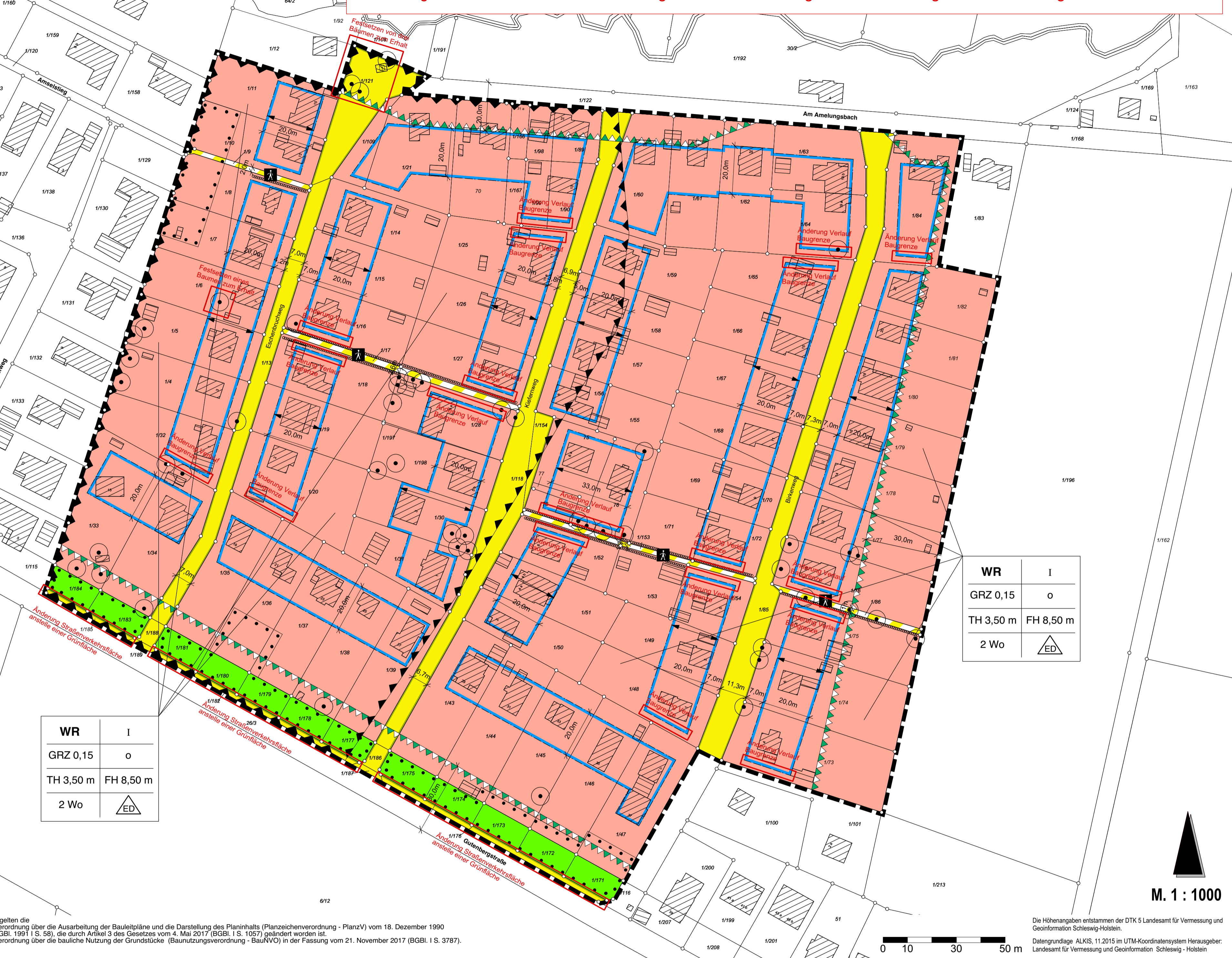


BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "Eschenbruchsiedlung"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Stand der ersten öffentlichen Auslegung sind rot markiert. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden.



WR	I
GRZ 0,15	o
TH 3,50 m	FH 8,50 m
2 Wo	ED

WR	I
GRZ 0,15	o
TH 3,50 m	FH 8,50 m
2 Wo	ED

Es gelten die -Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (GBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, -Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer GRZ von 0,2 zulässig.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 durch Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,3 zulässig.
 - 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. Von der Festsetzung ausgenommen sind Sanierungen und Erweiterungen von Bestandsgebäuden sowie Anbauten an Bestandsgebäuden.
 - Für Gebäude mit einem Vollgeschoss beträgt die höchstzulässige Traufhöhe (TH) 3,50 m bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als unterer Bezugspunkt. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches (oberer Bezugspunkt). Für Gebäude mit einem Vollgeschoss beträgt die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 8,50 m, bezogen auf die mittlere natürliche Geländeoberfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen in Fassadenmitte. Die Firsthöhe bemisst sich am höchsten Punkt des gedeckten Daches (oberer Bezugspunkt). Von der Festsetzung zur höchstzulässigen Firsthöhe sind Sanierungen von Bestandsgebäuden ausgenommen.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig. Durch die Errichtung von Terrassen dürfen zum Erhalt festgesetzte Bäume nicht beeinträchtigt werden.
 - 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.
 - Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Je Grundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zwei Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 30 m² zulässig. Innerhalb des Waldabstandstreifens und innerhalb von privaten Grünflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig. Durch die Errichtung von Nebenanlagen dürfen zum Erhalt festgesetzte Bäume nicht beeinträchtigt werden.
 - 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.
 - 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.
 - Immissionschutz**
 - 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 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.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 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 Fugenteil) herzustellen.
 - Flächen mit Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume, Gehölze und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für jeden abgängigen Baum ist ein Ersatzbaum von mindestens 20/25 cm Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Abgang des Baumes so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Pflanzungen erhalten bleiben. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlhilfe).

Pflanzenauswahlhilfe: Spitz-Ahorn (Acer platanoides) Feld-Ahorn (Acer campestre) Sand-Birke (Betula pendula) Baum-Hasel (Corylus colurna) Hainbuche (Carpinus betulus) Rotbuche (Fagus sylvatica) Blaubuche (Fagus sylvatica purpurea) Stiel-Eiche (Quercus robur)	Gemeine Rosskastanie (Aesculus hippocastanum) Gewöhnliche Wald-Kiefer (Pinus sylvestris) Vogel-Kirsche (Prunus avium) Wild-Birne (Pyrus communis) Eberesche (Sorbus aria 'Majestica') Mehlbirne (Sorbus intermedia) Winter-Linde (Tilia cordata)
--	--
 - 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 3,50 m zulässig. Die Wegeflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenteil u. ä.) herzustellen.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO vom 22.01.2009 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369))
 - Firstrichtung**
 - Die festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten.
 - Dachgestaltung**
 - Für Hauptgebäude sind Satteldächer und Krüppelwalmächer mit einer Dachneigung zwischen 35 bis 55 Grad zulässig. Ausnahmsweise können für Anbauten an Bestandsgebäude gleiche Dachneigungen wie die des Daches des Bestandsgebäudes zugelassen werden. Ausnahmsweise können für rückwärtige Anbauten, deren Grundfläche 30 vom Hundert der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet, Flachdächer, flach geneigte Dächer und beplante Dächer zugelassen werden. Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind auch Flachdächer, flach geneigte Dächer und beplante Dächer zulässig.
 - Für die Dacheindeckung sind nur Schiefer-, Ton- oder Zementplatten in rotler bis rotbrauner oder anthrazitfarbener bis schwarzer Farbe zulässig. Dacheindeckungen aus glasartigen, 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 zulässig.
 - Dachgauben sind auf maximal der Hälfte der Traufhöhe einer jeden Gebäudeseite zulässig. Dachgauben sind gestalterisch an das Hauptdach anzupassen.
 - Fassadengestaltung**
 - 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.04.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 17.06.2015 bis 25.06.2015.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung am 14.06.2017 in Form eines öffentlichen Aushanges des Planentwurfs in der Zeit vom 03.08.2017 bis zum 18.08.2017 durchgeführt.
- 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 24.07.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplans und die 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 17.04.2018 bis zum 17.05.2018 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, am 06.04.2018 örtlich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.wohltorf.de ins Internet gestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 10.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wohltorf, den Gerald Dürlich (Bürgermeister)

Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Die Gemeindevertretung hat am den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 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, am örtlich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4a Abs. 3 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.wohltorf.de ins Internet gestellt.

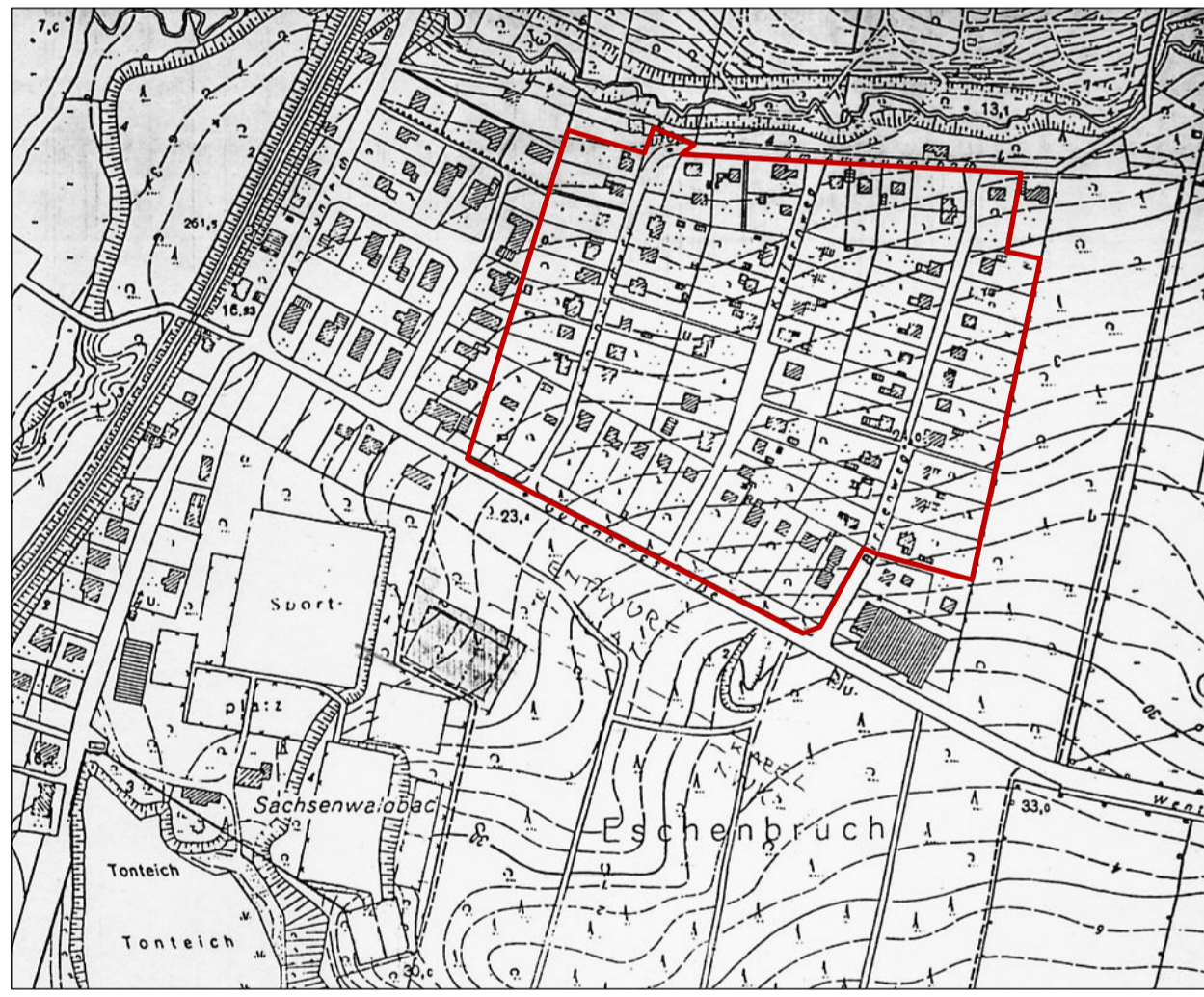
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme erneut aufgefordert.

Wohltorf, den Gerald Dürlich (Bürgermeister)

Siegel

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Eschenbruchsiedlung" für das Gebiet nördlich der Gutenbergsstraße mit den Straßen Eschenbruchweg, Kiefernweg, 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, Kiefernweg, Birkenweg und südlich der Straße Am Amelungsbach

Verfahrensstand: Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und erneuter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Oktober 2018

Planungsbüro: clausen-seggelke stadtplaner

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Baugrenze (§ 23 BauNVO)
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
WR	Reines Wohngebiet (§ 1 BauNVO)		Straßenverkehrsfläche
2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden		Straßenbegrenzungslinie
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
z.B. GRZ 0,15	Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)		Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)		GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
TH + 3,5 m	Traufhöhe in Metern über Straßenniveau, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)		Private Grünfläche
FH + 8,5 m	Firsthöhe in Metern über Straßenniveau, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)		FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)			Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (lagegenaue Darstellung; siehe landschaftsplanerische Bestandsaufnahme)
o	Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)		Erhaltung von Einzelbäumen
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)		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 Immissionschutzgesetzes
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	z.B. 27/1
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
	Waldschutzstreifen nach § 24 Abs. 2 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein