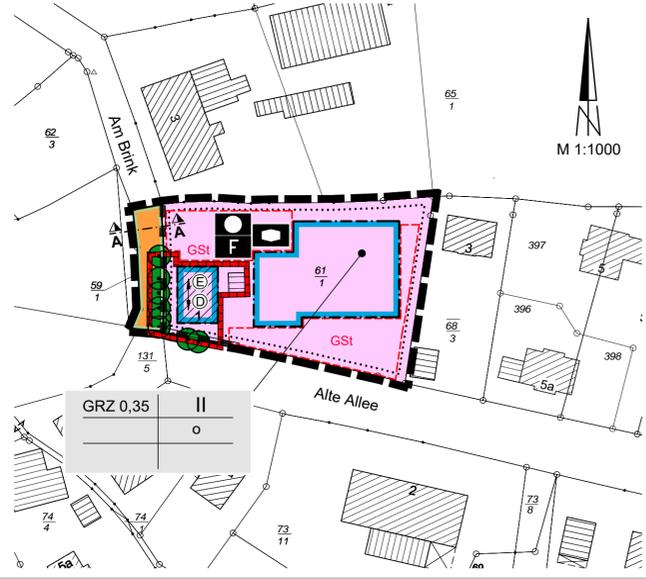
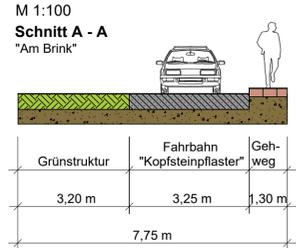


PLANZEICHNUNG - TEIL A



Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

STRASSENPROFIL (nicht bindend)



Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Table with 3 columns: Symbol (GRZ 0,35, II), Description (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze), and Reference (§ 9 (1) 1 BauGB/§ 16 BauNVO).

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Table with 3 columns: Symbol (o, blue line, dashed line), Description (offene Bauweise, Baugrenze, Hauptfirstrichtung), and Reference (§ 9 (1) 2 BauGB/§ 22 BauNVO).

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

Table with 3 columns: Symbol (dotted box, F, circle, square), Description (Flächen für den Gemeinbedarf, Feuerwehr, Öffentliche Verwaltungen, Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen), and Reference (§ 9 (1) 5 BauGB).

VERKEHRSFLÄCHEN

Table with 3 columns: Symbol (orange box, line), Description (Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie), and Reference (§ 9 (1) 11 BauGB).

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Table with 3 columns: Symbol (green circle), Description (Erhaltung von Bäumen (Darstellung des Kronendurchmessers)), and Reference (§ 9 (1) 25a/b BauGB).

ERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

Table with 3 columns: Symbol (D, E, dashed line), Description (Umgrenzung Denkmalschutz, Umgrenzung Erhaltungsbereich, zu erhaltene Feldsteinmauer), and Reference (§ 9 (6) BauGB, § 172 (1) BauGB, § 84 (1) 5 LBO/§ 9 (6) BauGB).

SONSTIGE PLANZEICHEN

Table with 3 columns: Symbol (GS, dashed line, solid line), Description (Umgrenzung Flächen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans), and Reference (§ 9 (1) 4 BauGB, § 9 (7) BauGB).

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Table with 3 columns: Symbol (59, 3, hatched box), Description (Flurstücksnummern, vorhandene Flurstücksgrenzen, vorhandene bauliche Anlagen mit Hausnummer), and Reference (§ 9 (1) 4 BauGB).

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) Nebenflächen Die versiegelten Flächen im privaten und öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden.

3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung Maßnahme AV1: Bauzeitenregelung für Brutvögel der Gehölze und Bodenbrüter, Baumfällungen und weitere Gehölzbeseitigungen, Vegetationsbeseitigungen, Abschieben von Oberboden und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchzuführen.

Maßnahme AV2: Bauzeitenregelung für Gebäudebrütende Vogelarten Eingriffe an Gebäuden sind nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchzuführen.

Maßnahme AV3: Bauzeitenregelung für Fledermäuse der Gebäude Eingriffe an Gebäuden (z.B. Rückbauten etc.) sind nur zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchzuführen.

Maßnahme AV4: Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse, Beleuchtung Im Falle der Straßen- und Betriebs-Beleuchtung ist eine Installation von fiedermausfreundlicher (Straßen) Beleuchtung (LED, niedrig montiert, Abstrahlwinkel nur nach unten, gelbliche Lichtfarbe) durchzuführen.

Maßnahme AV5: Bauzeitenregelung für Fledermäuse der Gehölze Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase durchzuführen. Bei Bäumen und Gehölzen mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm (Einzelquartierseignung) ist eine Fällung zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchzuführen.

3.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1, Ausgleich Offenfläche Für den Verlust an knapp 1.000 m² Ruderal- und sonstigen Offenflächen ist eine Neuanlage von knapp 1.000 m² Ruderalfläche erforderlich. Der erforderliche Ausgleich von 1.000 m² erfolgt auf dem Ökokoonto der ecodots GmbH im Kreis Steinburg unter dem Aktenzeichen 701-3295-25-43 Peissen b im Naturraum Geest.

VERFAHRENSHINWEIS

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22a für das Gebiet "Alte Allee 1", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
4. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22a, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A und dem Text Teil B, sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ... bis zum ... auf der Internetseite "www.wohltorf.de" in der Rubrik Bauleitplanung veröffentlicht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wohltorf, den ... Siegel - Bürgermeisterin -

Schwarzenbek, den ... Siegel - ÖbVI -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wohltorf, den ... Siegel - Bürgermeisterin -

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Wohltorf, den ... Siegel - Bürgermeisterin -

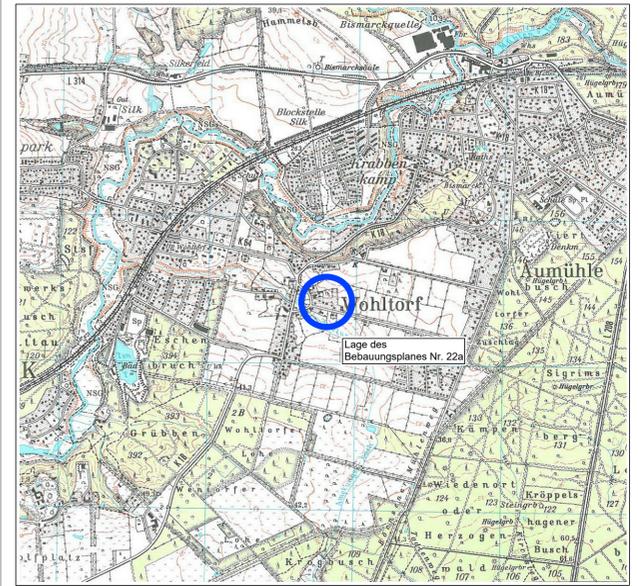
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 22a durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Wohltorf, den ... Siegel - Bürgermeisterin -

25. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung o.M.



Übersichtskarte o.M.



SATZUNG DER GEMEINDE WOHLTORF



ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22a "FEUERWEHR" für das Gebiet "Alte Allee 1"

Stand: Oktober 2024, November 2024, Dezember 2024, Februar 2025

Planungsbüro: BSK BAU- u. STADTPLANER KONTOR ARCHITECTEN - INGENIEURE

Entwurf für die: Beteiligung und Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB