

Satzung der Gemeinde Wohltorf über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

begrenzt im Osten durch die Bahnstrecke Hamburg - Berlin, im Süden durch die Flurstücke 101/68, 327/69, 69/3 und 70/1 der Flur 1, im Westen zum Teil durch die Bille sowie durch die östliche Grenze des Flurstücks 36/11 der Flur 1 und die Straße Billtal, im Norden durch den Ahornweg und die Flurstücke 36/6 und 472/36 der Flur 1.

- T e x t - (Teil B)

* 18.02.1986

* 265

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (Bundesgesetzblatt I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom ~~24.06.1985~~ (Bundesgesetzblatt I S. ~~1144~~) und § 82 Abs. 4 der Landesbauordnung in der Fassung vom 24.2.1983 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.05.1986 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - von 1977

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücke werden folgende Festsetzungen getroffen:

* ~~1.1 Grundstücksmindestgröße~~

~~Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist je Einzelhaus, welches nicht mehr als 2 Wohnungen haben darf, bzw. je Doppelhaus, welches nur 1 Wohnung je Haushälfte haben darf, in der Planzeichnung ausgewiesen. Bei Doppelhäusern muß für jede Haushälfte wenigstens die halbe ausgewiesene Grundstücksgröße erreicht werden. Eine Unterteilung oder Trennung der Teilgrundstücke der Doppelhäuser durch Hecken, Zäune, Mauern, Sichtschutzwände und dergl. ist unzulässig.~~

1.2 Beschränkungen

~~Die in § 3 (3) der BauNVO genannten Anlagen sind nicht zulässig.~~

2.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Sockelhöhe

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über dem natürlichen Gelände darf 0,5 m nicht überschreiten. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht vorgenommen werden. ~~Soweit die Gelände höhe nicht festgesetzt ist, entscheidet die Gemeinde über die Höhe.~~ *

2.2 Außenwandgestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind weiss geputzt oder aus Vormauersteinen, weiss geschlämmt, auszuführen. Ebenso sind mittel- bis dunkelrote Ziegelverblendsteine oder gleichfarbige Spaltklinker zulässig. Die Verwendung farblich unterschiedlicher Steinsorten sowie Material, das anderes Material vortäuscht, ist nicht zulässig. Doppelhäuser sind in der Farbgebung einheitlich auszuführen.

* Siehe Rückseite

- * 1.1.0 Einzel- und Doppelhäuser
Je Baugrundstück dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
- 1.1.1 Einzelhausbebauung
Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhausbebauung darf die in der Planzeichnung ausgewiesenen Festsetzungen nicht unterschreiten.
- 1.1.2 Doppelhausbebauung
Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Doppelhausbebauung darf 50 % der jeweils festgesetzten Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit nicht unterschreiten.
- 1.2 Beschränkungen
Die in § 3 (3) der BauNVO genannten Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 2.3.1 Dachform
Es sind nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Walmdächer sind so auszubilden, daß die Firstlänge mind. der Hälfte der zugehörigen Trauflänge entspricht. Die Dachneigung der Giebelseiten darf nicht flacher als die der Hauptseiten sein. Drempel sind nicht zulässig. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind Krüppelwalme nicht zulässig.
- 2.3.2 Dachdeckung
Die Dächer sind in Ton- oder Zementpfannen, Biberschwänzen, Schiefer bzw. asbestfreie Dachplatten oder Reet zu decken. Bei mehrgeschossigen Gebäuden ist die Farbe der Dachdeckung braun oder grau.
- 2.3.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten oder eingezogene Dachloggien sind in Dächern mit einer geringeren Neigung als 35° unzulässig. Darüber dürfen sie jeweils $\frac{2}{5}$ der dazugehörigen Dachlänge nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens $\frac{1}{5}$ der Dachlänge zum Giebel haben. Bei Walmdächern beginnt der Abstand der Dachaufbauten zum Grad mindestens 1,0 m von der senkrechten Projektion des Schnittpunktes von Gradlinie und Firstlinie entfernt. Dachflächenfenster sind in die Berechnung mit einzubeziehen. Bei Dachaufbauten muß die Dachhaut bis zur Brüstungshöhe der Fenster 80 cm über die Oberkante Fußboden, senkrecht gemessen, heraufgeführt werden. Lichtkuppeln sind unzulässig.
- 2.3.4 Schornsteinköpfe
Schornsteinköpfe sind in Verblendmauerwerk herzustellen.
- 2.3.5 Traufhöhe
Die Traufhöhe im WA-Gebiet darf 6,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 2.4.1 Anbauten und Nebengebäude
Anbauten und Nebengebäude über 10 qm Grundfläche (freistehend oder angebaut) müssen in Material, Farbe und Form dem Hauptgebäude entsprechen. Im Winkel an den Hauptkörper angesetzte Bauteile müssen von dessen Ecken mind. 0,35 m abgesetzt werden.
- 2.4.2. Garagen
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
* ~~Kellergaragen sind nicht zulässig.~~ Freistehende Garagen müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude angeglichen werden. Offene Garagen in Holzbauweise (Car-Ports) sind zulässig.

- 2.5 Eingangsvorbauten
Eingangsvorbauten, Eingangsüberdachungen und Windschirme sind nur aus Holz, farblos durchsichtigem Glas, farblos glattem Kunststoff oder Mauerwerk zulässig.
- 2.6 Fenster und Türen
Außentüren, Fenstertüren und Fenster müssen in Größe und Form aufeinander abgestimmt sein. Die Formate der Scheiben müssen parallele Diagonale haben. Bei einzelnen Fenstern im Giebel muß die geringste Entfernung zur Dachschräge mind. einer halben Fensterbreite entsprechen.
- 2.7.1 Glasbausteine
Die Verwendung von Glasbausteinen unterschiedlicher Farben ist unzulässig.
- 2.7.2 Holzverschalungen
Holzverschalungen dürfen nicht mehr als 20 % der Wandflächen abzüglich der Fensterflächen ausmachen.
- 3.0 Lärmschutz * Siehe Rückseite
~~Die Häuser östlich des Nachtigallenweges und der Kastanienallee sind baulich so zu gestalten, daß sie dem von der Bahn ausgehenden Lärm Rechnung tragen.~~
- 4.0 Einfriedigungen
Straßenseitige Einfriedigungen sind als Hecken oder Lattenzäune aus Holz zulässig. Die Höhe vom gewachsenen Erdreich darf 1,20 m nicht überschreiten. Drahtzäune sind nur zum Schutz der Hecken bis 1,0 m Höhe erlaubt. Weitere 20 cm sind als nach innen abgewinkelte Erhöhung unter 45° zulässig. Innerhalb der Gesamthöhe können Sockel aus Naturstein-, ~~Bruchmauerwerk~~ oder Vormauerziegeln bis max. 0,30 m Höhe errichtet werden. Seitliche und hintere Einfriedigungen richten sich nach dem Nachbarrechtsgesetz des Landes Schleswig-Holstein.
* Bruchsteinmauerwerk
- 5.0 Grüngestaltung * festgesetzten
Alle im Plangebiet ~~festgelegten~~ Bäume sind geschützt und dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde nicht gefällt oder gestutzt werden. ~~Die Darstellung in der Plan- * zeichnung gibt maßstäblich den Kronendurchmesser an. Der Stammdurchmesser ist unmaßstäblich dargestellt.~~
Für den Schutz der zu erhaltenden Bäume bei Bauarbeiten und dergl. gilt DIN 18920. Für den Fall des Abgangs ist eine Ersatzpflanzung mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,10 m in 1,30 m Höhe vom Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten vorzunehmen.
- * 5.1 Gestaltung der Vorgärten (siehe Rückseite)
- * 5.2 Fläche für Bahnanlagen (siehe Rückseite).

- * 3.0 Lärmschutz
Bei der Errichtung von Häusern östlich des Nachtigallenweges und der Kastanienallee ist die DIN 4109 in der Fassung vom September 1962 und April 1963 mit den ergänzenden Bestimmungen vom September 1975 anzuwenden.
Der betreffende Bereich ist auf der Planzeichnung mit einer Festsetzung nach § 24 in Verbindung mit Ziff. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung zu belegen.
- 5.1 Gestaltung der Vorgärten
Einschnitte durch Rampen und Gräben im Bereich der Vorgärten sind nicht zulässig. Eine Unterteilung oder Trennung der Teilgrundstücke der Doppelhäuser durch Hecken, Zäune, Mauern, Sichtschutzwände und dergleichen ist unzulässig.
- 5.2 Fläche für Bahnanlagen
Die "Fläche für Bahnanlagen" ist im Bereich der Verkehrsfläche Eichenallee für den allgemeinen Verkehr unter Berücksichtigung der erforderlichen Sicherheitsanlagen der Deutschen Bundesbahn im höhengleichen Verkehr Strasse-Schiene ausgewiesen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.09.1984
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.10.1984 erfolgt.

Wohltorf, den 02.07.1985

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG ist am 29.04.1985 durchgeführt worden.

Wohltorf, den 02.07.1985

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.08.85 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wohltorf, den 15.08.1985

Die Gemeindevertretung hat am 09.07.1985 den Entwurf der Bebauungsplansatzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wohltorf, den 10.07.1985

Der Entwurf der Bebauungsplansatzung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.08.85 bis 18.09.85 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am ~~in Tageszeitung~~ - in der Zeit vom 26.07.85 bis 10.08.85 durch Aushang, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wohltorf, den 22.09.1985

Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 27.05.86 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wohltorf, den 28.05.1986

Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.05.86 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.05.86 gebilligt.

Wohltorf, den 28.05.1986

* ~~Der katastermäßige Bestand am 13.5.86 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.~~

~~Ahrensburg, den 12.6.1986~~

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung wurde mit Bescheid des Landrates des Kreises vom 13.8.86 Az.: III/61-1/21-133.1.4 -mit Auflage(n) und Hinweis(en)- erteilt.

Wohltorf, den 15.09.1986

Die Auflagen wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.11.86 erfüllt, die Hinweise sind teilweise beachtet. Die Aufлагenerfüllung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises vom 15.12.86, Az.: III/61-1/21-133.1.4 bestätigt.

Wohltorf, den 2.1.1987

Die Satzung der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wohltorf, den 2.1.1987

Die Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 20.1.87 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44c BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am rechtsverbindlich geworden.

Wohltorf, den 20.1.1987

* Siehe Rückseite


Bürgermeister


Bürgermeister


Bürgermeister


Bürgermeister

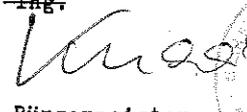

Bürgermeister


Bürgermeister


Bürgermeister

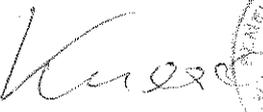
~~siehe Planzeichnung~~

~~öff. best. Verordn. Ing.~~


Bürgermeister


Bürgermeister


Bürgermeister


Bürgermeister

* Geändert gemäß Auflagen und Hinweisen im
Genehmigungsbescheid des Landrates des
Kreises Herzogtum Lauenburg
vom 13.08.1986, A.Z. III/61-1/21-133.1.4



Wohltorf, den 02.12.1986

W. Kreyer
Bürgermeister