

S a t z u n g der Gemeinde Wohltorf über die

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Teilbereich: Begrenzung im Osten Wanderweg, im Süden Guten-
bergstraße, im Westen Birkenweg, im Norden
Flurstücksgrenze Flurstück 1/101 zum Flurstück
1/73, verlängert nach Osten bis an den Wander-
weg.

- T e x t - (Teil B)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I S.
2253) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24.2.1983
(GVOBl. Schleswig-Holstein S. 86) wird nach Beschlußfassung
durch die Gemeindevertretung vom 25.2.1992 und nach Durch-
führung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Hzgt.
Lauenburg folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebau-
ungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)
und dem Text (Teil B), erlassen:
Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - von 1990.

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücke werden
folgende Festsetzungen getroffen:

1.1 Grundstücksmindestgröße

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 1.000 qm. Bei Dop-
pelhäusern muß für jede Haushälfte eine Grundstücksgröße von
mind. 500 qm erreicht werden.

1.2 Zahl der Wohnungen

Je Baugrundstück im WA - Gebiet sind nur Einzelhäuser mit
nicht mehr als 2 Wohnungen oder Doppelhäuser mit 1 Wohnung
je Haushälfte zulässig.

Im MI - Gebiet ist nur jeweils je eine Wohnung für den Be-
triebsinhaber, Betriebsleiter und Hausmeister zulässig.

1.3 Beschränkungen

Die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Anlagen sind im
WA - Gebiet nicht zulässig. Die in § 6, Abs. 3 der BauNVO
genannten Anlagen sind im MI - Gebiet nicht zulässig.

2.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Sockelhöhe

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über dem natürlichen Gelän-
de darf 0,5 m nicht überschreiten. Abgrabungen und Aufschüt-
tungen dürfen im WA - Gebiet nicht vorgenommen werden.

2.2 Außenwandgestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind weiß geputzt oder aus Vor-
mauersteinen, weiß geschlämmt, auszuführen. Ebenso sind mit-
tel- bis dunkelrote Ziegelverblendsteine oder gleichfarbige
Spaltklinker zulässig. Die Verwendung farblich unterschied-
licher Steinsorten, sowie Material, das anderes Material
vortäuscht, ist nicht zulässig. Doppelhäuser sind in der
Farbgebung einheitlich auszuführen.

2.3.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung im WA - Gebiet von 38° bis 45°, im MI - Gebiet von 10° bis 30°. Drempel und Krüppelwalme sind nicht zulässig.

2.3.2 Dachdeckung

Die Dächer im WA - Gebiet sind in mittel- bis dunkelroten Ton- oder Zementpfannen zu decken.

2.3.3 Traufhöhe

Im MI-Gebiet ist die Traufhöhe mit 6 m festgesetzt. Bezugspunkt dafür ist die Oberkante der Gutenbergstraße in der Grundstücksmittle.

3.0 Anbauten, Nebenanlagen, Garagen, Verkehrsflächen

3.1. Anbauten und Nebenanlagen

Anbauten und Nebenanlagen über 8 qm Grundfläche (freistehend oder angebaut) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen in Material, Farbe und Form dem Hauptgebäude entsprechen. Im Winkel an den Hauptkörper ange-setzte Bauteile müssen von dessen Ecken mind. 0,35 m abge-setzt werden.

3.2 Garagen

Garagen müssen in Material, Farbe und Form dem Hauptgebäude entsprechen. Offene Garagen in Holzbauweise (Car-Ports) sind zulässig.

3.3 Eingangsvorbauten

Eingangsvorbauten und Windschirme sind nur aus Holz, farblos durchsichtigem Glas, farblos glattem Kunststoff oder Mauerwerk zulässig.

3.4 Straßenverkehrsflächen, öffentliche Stellplätze

Die am Birkenweg ausgewiesenen öffentlichen Parkflächen (26 Stellplätze) überschreiten die in der Flächenbilanz des B - Planes 2 erforderlichen Stellplätze. Als Ausnahme können diese Plätze gegen Ausgleichszahlung Bauwilligen im MI-Gebiet zur Verfügung gestellt werden.

4.0 Einfriedigungen

Straßenseitige Einfriedigungen sind nur als Hecken oder Latenzäune aus Holz zulässig. Die Höhe vom gewachsenen Erdreich darf 0,80 m nicht überschreiten. Drahtzäune sind nur zum Schutz der Hecken bis 0,80 m Höhe erlaubt. Weitere 20 cm sind als nach innen abgewinkelte Erhöhung unter 45° zulässig. Innerhalb der Gesamthöhe können Sockel aus Naturstein-, Bruchsteinmauerwerk oder Vormauerziegeln bis max. 0,30 m Höhe errichtet werden. Seitliche und hintere Einfriedigungen richten sich nach dem Nachbarrechtsgesetz des Landes Schleswig-Holstein.

5.0 Grüngestaltung, Umweltschutz

5.1 Bäume

Alle im Plangebiet festgesetzten Bäume sind geschützt und dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde nicht gefällt oder gestutzt werden. Die Darstellung in der Planzeichnung 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.

5.2 Grundstücksflächen zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die ausgewiesenen Flächen sind im vorhandenen Bewuchs zu erhalten und zu ergänzen. Bei Abgang des Bewuchses sind die Flächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend nachfolgender Aufstellung in folgenden Mindestqualitäten und Arten zu bepflanzen:

Einzelbäume und Überhälter im Knick:

Quercus robur (Stieleiche) und *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang.

Knick, Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern:

Baumarten

Carpinus betulus (Hainbuche) und *Sorbus aucuparia*
Heister, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm

Straucharten

<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Heckenkirsche)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rhamnus frangula</i>	(Paulbaum)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Virburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)

Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Der Knick ist mindestens 2-reihig in einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/qm mit den genannten Arten zu bepflanzen.

Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 10 qm zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren zu sichern ist.

Für die Fassadenbegrünung kommen folgende Kletter- und Schlingpflanzen zur Anwendung:

Hedera helix	(Efeu)
Hydrangea petiolaris	(Kletterhortensie)
Lonicera henryi	(Immergrünes Geißblatt)
Lonicera periclymenum	(Waldgeißblatt)
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	(Wilder Wein)
Parthenocissus tricuspidata "veitchii"	(Selbstklimmer)

Dabei ist pro 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze zu setzen.

5.3 Feuerwehrzufahrt

Die im Mi - Gebiet nördlich der Baugrenzen ausgewiesene Fläche ist zu entsiegeln und als Feuerwehrumfahrt mit Schotterrasen zu befestigen.

5.4 Grünordnungsplan

Der Plan des Büros Hess ist maßgebend für die Anlage, Erhaltung und Pflege der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

5.5 Waldabstand

Die erforderliche Ausnahme zur Unterschreitung des Mindestabstandes gemäß der Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden zum angrenzenden Wald auf 7 m (Norden) und 13 m (Osten) kann unter folgenden Auflagen erteilt werden.

- Das Bauvorhaben ist mit feuerbeständigen Außenwänden und Hartbedachung zu erstellen.
- Auf dem Grundstück darf kein offenes Feuer angezündet werden.
- Das Grundstück darf zur Vermeidung feuergefährlicher Verbindung zum benachbarten Wald nicht forstmäßig bepflanzt werden, auch nicht mit Nadelholzhecken.
- Auf den Abstandsflächen von dem Gebäude zum Wald dürfen keine brennbaren Stoffe zur Vermeidung von Feuerbrücken gelagert werden.

5.6 Emissionen (Schallschutz)

Zur Begrenzung von Emissionen aus dem Mi - Gebiet werden die max. zulässigen Immissionswerte auf den angrenzenden Wohngrundstücken auf max. 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) in der Nacht festgesetzt.

Wohltorf, den 30.3.1992

Die Überzeichnung der ~~Abzeichnung~~ Abzeichnung
von 2. And. B. Plan Nr. 2
mit dem vorgeschlagenen Grundriss wird hiermit zwecks
Vorlage bei Kreisbauamt
beglaubigt / ~~beglaubigt~~
Wohltorf, den 23.12.92
Im Auftrage

Bell



Knaack
(Knaack)
Bürgermeister