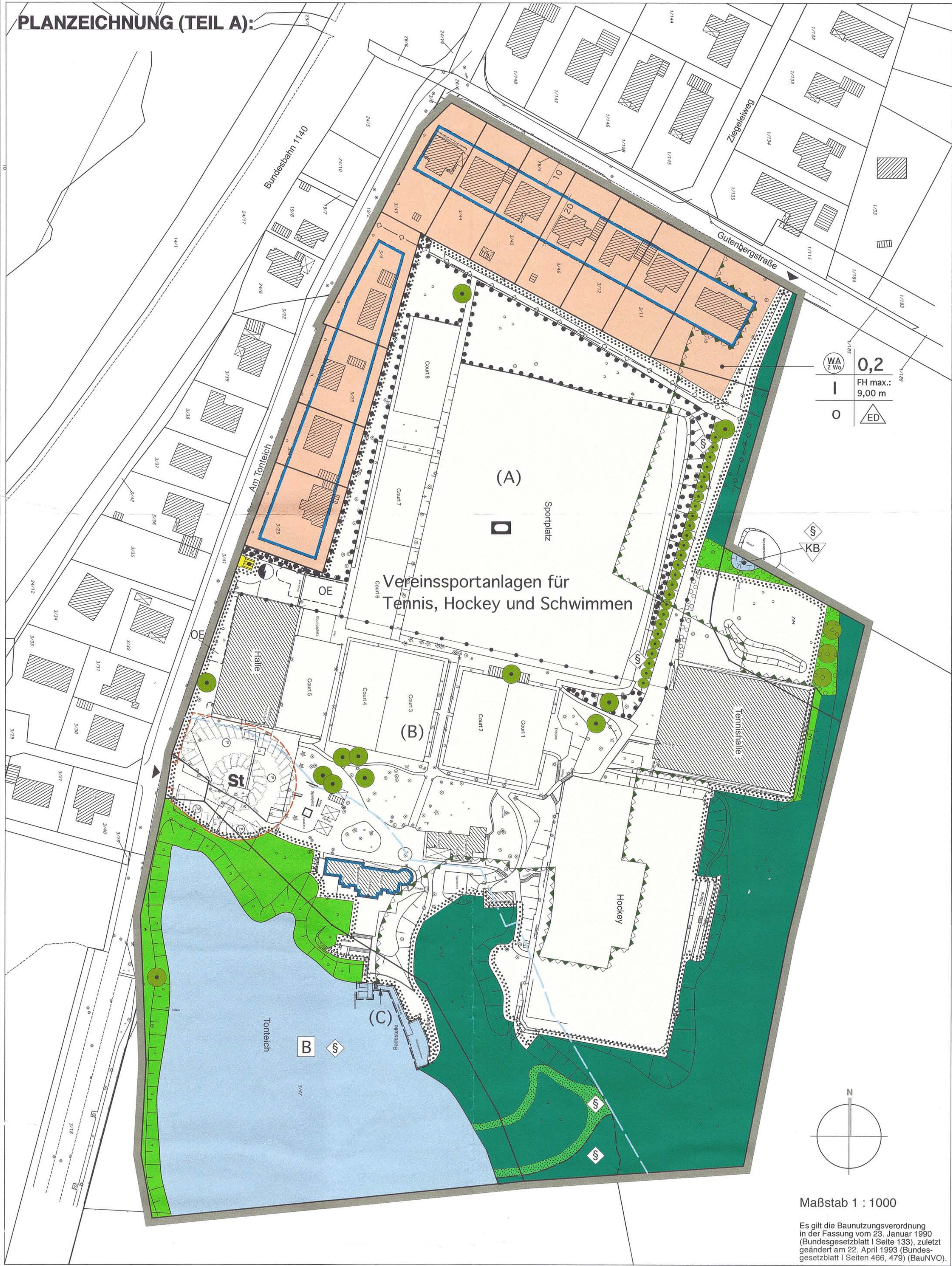


Gemeinde Wohltorf - Bebauungsplan Nr. 20 "Vereinssportanlage TTK"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN:		
Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
WA	Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	
FH max.: 9,00 m	Maximale Gebäudehöhe über bestehendem Gelände	§ 4 BauNVO
0,2	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
O	Bauweise, Baugrenzen	
ED	offene Bauweise	§ 16 BauNVO
WA	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
ED	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: max. zwei Wohnungen zulässig	§ 9 (1) 6 BauGB
ED	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Sonstige Festsetzungen		
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze	§ 9 (1) 4 BauGB
▼	Einfahrt	§ 9 (1) 4 BauGB
□	Fläche für Sport- und Spielanlagen	§ 9 (1) 5 BauGB
□	Sportanlagen	
■	Fläche für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12 BauGB
●	Elektrizität	
■	private Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
■	Wasserfläche	§ 9 (1) 16 BauGB
B	Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Badesees	§ 9 (1) 16 BauGB
■	Fläche für Wald	§ 9 (1) 18 BauGB
—	Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
KB	Kleingewässer-Biotop (Waldtümpel) aufweiten	

□	Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25b BauGB
●	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
□	Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25a BauGB
●	Anpflanzen von Einzelbäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 BauNVO
—	Sonstige Abgrenzung: Umgrenzung des Bereichs (C) gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung Nr. 3	
z.B. (B)	Kennzeichnung gemäß bauplanungsrechtlichen Festsetzungen 1., 2. und 3.	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
□	Geschützter Erlen-Eschen-Quellwald	§ 30 (2) Nr. 4 BNatSchG
□	Geschützte Tümpelquelle/Quelltopf	§ 30 (2) Nr. 2 BNatSchG
□	Geschütztes Binnengewässer	§ 30 (2) Nr. 1 BNatSchG
□	Wallhecke (Knick)	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG
□	Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (teilweise reduziert)	§ 24 (1) LWaldG
—	Grenze des Schutzstreifens an Gewässern	§ 35 (1), (2) LNatSchG
Die festgesetzten Flächen für Wald sind Privatwald im Sinne des § 2 Abs. 4 Nr. 3 des Waldgesetzes für das Land Schleswig-Holstein		
—	Vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung	
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
■	Vorhandenes Wohngebäude	
■	Vorhandenes Vereinsgebäude	
■	Vorhandenes Wirtschaftsgebäude	
—	Vorhandene Flurstücksgrenze	
—	Vorhandene Böschung	
□	Flächen für die Oberflächenentwässerung (unverbindliche Vormerkung)	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind insgesamt höchstens zehn Tennisplätze zulässig. Davon dürfen auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche höchstens drei Tennisplätze errichtet werden.
 - Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind in der mit "(B)" bezeichneten Fläche nur die folgenden Gebäude zulässig:
 - eine Tennishalle mit einer Grundfläche von höchstens 2.800 m²
 - eine Hockeyhalle mit einer Grundfläche von höchstens 800 m²
 - ein überwiegend dem Verein dienendes Vereinsheim mit Schankraum, das auch durch einen Pächter mit Gewinninteresse betrieben werden kann, mit einer Grundfläche von höchstens 330 m² sowie
 - weitere zum Zweck der Vereinssportanlage dienende Gebäude insgesamt mit einer Grundfläche von höchstens 1.300 m²Weitere bauliche Anlagen des Hochbaus sind auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen unzulässig. Alle Gebäude dürfen nur ein Vollgeschoss aufweisen. Die Tennis- und die Hockeyhalle dürfen als Höchstmaß eine Gebäudehöhe von 10 m und die übrigen Gebäude eine Gebäudehöhe von 8 m über Geländeoberfläche aufweisen. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist ausschließlich ein überwiegend dem Verein dienendes Vereinsheim mit Schankraum, das auch durch einen Pächter mit Gewinninteresse betrieben werden kann, zulässig.
 - Innerhalb des Badessees sind in der mit "(C)" bezeichneten Fläche Steg- und Badeanlagen zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind für Aufenthaltsräume an allen Fassaden Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Lärmpegelbereich II vorzusehen. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) betragen 35 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und vergleichbar genutzte Räume sowie 30 dB(A) für Büroräume und vergleichbar genutzte Räume.
- Landschaftsplanerische Festsetzungen**
 - Für die zu erhaltenden Einzelbäume und flächenhaften Gehölzbestände sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der vorhandene Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten wird. Dabei sind für die zu erhaltenden Einzelbäume Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen, geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume sind unzulässig.
 - Für die festgesetzten Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher gemäß der unten abgedruckten Auswahlhilfe für Gehölzarten zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und klein- bis mittelkronige Bäume von mindestens 16 cm aufweisen, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden.
 - In der nachrichtlich übernommenen Wallhecke (Knick) sind Lücken mit Sträuchern zu schließen und abgängige Baum-Überhälter zu ersetzen. Am Waldfuß von 3 m Breite ist beiseite je ein mindestens 1 m² breiter unbefestigter Saumstreifen zu sichern.
 - Die Flächen des Anpflanzungsgebotes sind durchschnittlich mit mindestens 2 Sträuchern je 1 m² dichtwachsend zu bepflanzen und mit Landschaftsrasen zu begrünen.
 - Oberirdische Flächen für die Oberflächenentwässerung (Überflutungsflächen) sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.
 - Auf der mit "KB" gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kleingewässer-Biotop) sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Die südliche Uferböschung des angrenzenden Waldtümpels ist mit einer Neigung nicht steiler als 1:2 durch Bodenauftrag bis 30 cm unterhalb des Wasserspiegels aufzuweiten und mit Landschaftsrasen festzulegen.
 - Den Eingriffen auf den mit "(A)" und "(B)" bezeichneten Flächen für Sport- und Spielanlagen werden die folgenden Anpflanzungen und Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zugeordnet:
 - innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Verbindung mit den landschaftsplanerischen Festsetzungen Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 6:
 - die festgesetzten anzupflanzenden 3 Laubbäume,
 - die festgesetzten Flächen des Anpflanzungsgebotes nach der Planzeichnung mit einer Gesamtfläche von 550 m²,
 - die mit "KB" gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Fläche von 50 m²
 - außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine 2.570 m² große Fläche für Ersatzmaßnahmen im Rülauer Forst bei Schwarzenbeck.

Auswahlhilfe für Gehölzarten

klein- bis mittelkronige Laubbäume:	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Mehlbeere	Sorbus aria/ intermed.
Sandbirke	Betula pendula
Erie	Alnus glutinosa
Weißdorn, Hahndorn	Crataegus in Arten
großkronige Laubbäume:	
Stiel-Eiche	Quercus robur
Schwarz-Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Ulm	Ulmus in resistenten Arten/ Sorten
Vogelbeere	Prunus avium
niedrig- bis mittelhochwachsende Sträucher:	
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Faulbaum	Fraxinus alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Wildrose	Rosa div. spec.
Ohrrösch	Salix aurita
Roter Holunder	Sambucus racemosa
großwachsende Sträucher:	
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hartnagel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Stechpalme	Ilex aquifolium
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Elbe	Taxus baccata
Schling- und Kletterpflanzen:	
Efeu	Hedera helix
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum

Ansaaten:
z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.1 oder RSM 7.3", ggf. mit 5-10% Gewichtsanteil standorttypischer Wildkräutersamen

* = auch für feuchtgeprägte Standorte

3. Bauordnungsrechtliche Vorschrift

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig.

HINWEISE:

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen sind Erdarbeiten einzustellen. Die Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, und die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Behördenmitarbeiter zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Städtebaulicher Vertrag

Zu dem Bebauungsplan existiert ein Städtebaulicher Vertrag. Mit diesem Vertrag wird u.a. sichergestellt, dass die für die Ersatzmaßnahme gemäß der landschaftsplanerischen Festsetzung Nr. 7b erforderliche Fläche zur Verfügung steht und die Ersatzmaßnahme umgesetzt wird.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 06.02.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27.02.2007 bis zum 05.03.2007 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.04.2007 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.09.2009 gem. § 4 Abs. 1 BauGB und mit Schreiben vom 21.12.2009 gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 01.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.01.2010 bis zum 05.02.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 08.12.2009 bis 21.12.2009 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Wohltorf, den 11.01.2011
(Siegelabdruck) Gemeinde Wohltorf
(Bürgermeister Birkner)

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

Wohltorf, den
(Siegelabdruck) (Leiter des Katasteramtes)

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.02.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.02.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

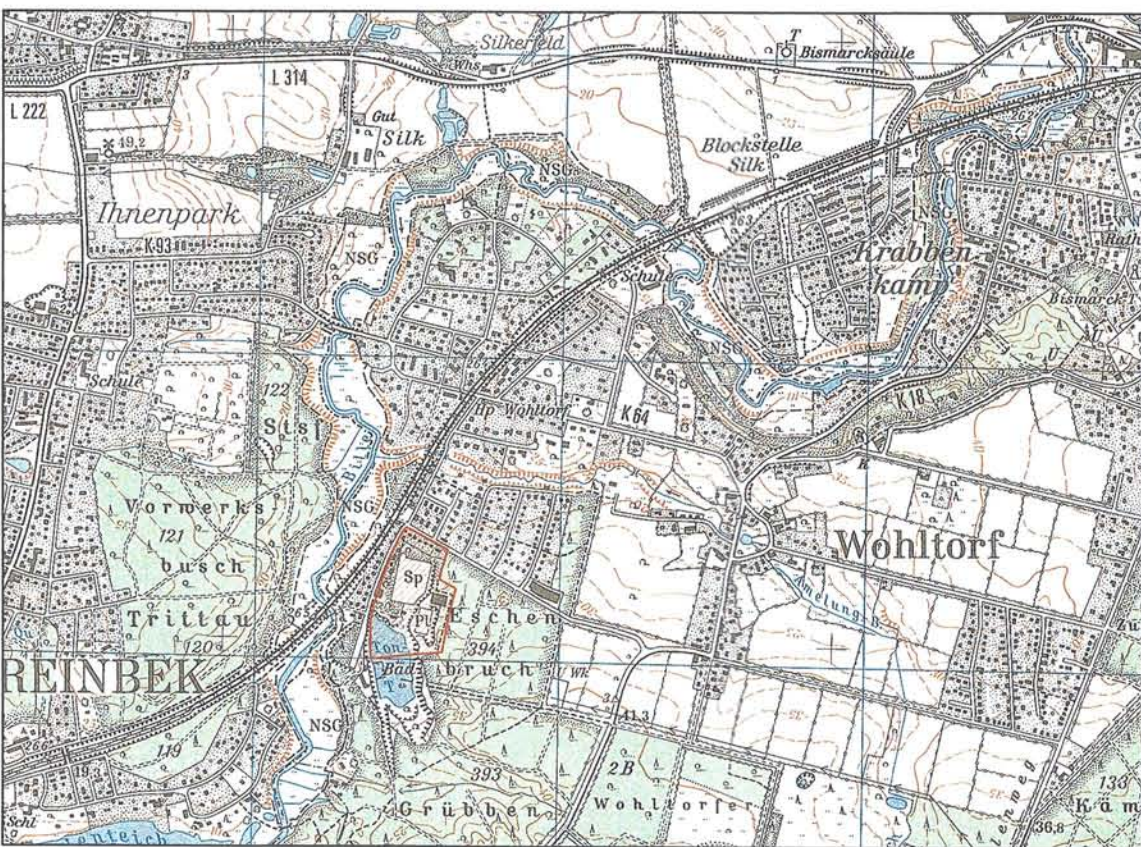
Wohltorf, den 11.01.2011
(Siegelabdruck) Gemeinde Wohltorf
(Bürgermeister Birkner)

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 11.01.2011 bis 03.03.2011 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 03.03.2011 in Kraft getreten.

Wohltorf, den 30.05.2011
(Siegelabdruck) Gemeinde Wohltorf
(Bürgermeister Birkner)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2416), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Vereinssportanlage TTK" für das Gebiet südlich der Gutenbergsstraße und östlich der Straße Am Tonteich, bestehend aus den Flurstücken 3/4, 3/23, 3/24, 3/25, 3/10, 3/11, 3/12, 3/41 (teilweise), 3/43, 3/44, 3/45, 3/46, 3/47, 3/48 und 3/49 (teilweise) der Flur 64 der Gemarkung Sachsenwald bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1:25 000

SATZUNG DER GEMEINDE WOHLTORF
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20
"VEREINSSPORTANLAGE TTK"

für das Gebiet

südlich der Gutenbergsstraße und
östlich der Straße Am Tonteich

Datum: Fassung vom November 2010

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Planungsbüro: Jo Claussen-Seggele
Stadtplaner SRL
Holzdamm 39
20099 Hamburg