

# **Satzung**

## **der Gemeinde Wohltorf**

### **über den Erlass der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 4a "Querkampsiedlung Ost" für das Gebiet: "Südlich Alte Allee, westlich Börnsener Weg, nördlich Perlbergweg und beidseits Kurzer Kamp"**

---

Zur Sicherung der Planung wird aufgrund der §§ 14 bis 16 Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3634), in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003, zuletzt geändert durch Ges. v. 04.01.2018 (GVOBl. S. 6) nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 17.03.2020 folgende Satzung der Gemeinde Wohltorf über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4a "Querkampsiedlung Ost" für das Gebiet: "Südlich Alte Allee, westlich Börnsener Weg, nördlich Perlbergweg und beidseits Kurzer Kamp" erlassen.

#### **§ 1**

Für das in § 2 der Satzung bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

#### **§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich der Gemeinde Wohltorf.

Zusätzlich ist der Geltungsbereich im beigefügten Plan dargestellt, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung.

#### **§ 3**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
  - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen oder über die in einem anderen Verfahren entschieden wird;

- b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auch wenn sie keine Vorhaben nach Buchstabe a) sind;
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken von baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

#### § 4

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.  
Die Planungsziele sind als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung.

#### § 5

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### § 6

Diese Satzung tritt am Tage nach der erfolgten Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von 2 Jahren, vom Tage der erfolgten Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Falle außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 dieser Satzung genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Etwaige Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung sind nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung von etwaiger Entschädigungsansprüche für entstandene Vermögensnachteile durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen. Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 3 GO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden sind.

Wohltorf, den 24.03.2020

.....  
Dürlich  
Bürgermeister



**Anlage zur Satzung für die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a „Querkampsiedlung Ost“ für das Gebiet: Südlich Alte Allee, westlich Börnsener Weg und beidseits Kurzer Kamp“**

**Planungsziele:**

1. Prüfung der Möglichkeiten einer Verdichtung durch Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten bei Eckgrundstücken und in Baulücken, einschließlich im Einzelfall mit größerer GRZ, bei Erhalt des Charakters einzelner Straßenzüge
2. Prüfung der Möglichkeiten einer Verdichtung mittels einer rückwärtigen Bebauung in festzulegenden Bereichen bei Erhalt des Charakters einzelner Straßenzüge
3. Erhalt der Struktur mit Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten, Ermöglichung von Doppelhäusern mit je einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte, bei Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße
4. Festlegung von Baufeldern zur Schaffung von Möglichkeiten zeitgerechter Neubauten und einer zeitgerechten Erweiterung der Bestandshäuser
5. Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse – maximal ein Vollgeschoss
6. Festlegung der Fassadenmaterialien und –farben: z.B. Klinker, heller Putz, Holz, Fachwerk
7. Festlegung der Art und Farbe der Dacheindeckung sowie der Firsthöhe evt. auch der Firstrichtung
8. Festlegung der Dachform und –neigung: bei rückwärtigen Anbauten auch Flachdächer/flach geneigte Dächer (siehe textl. Festsetzung B-Plan 24, Ziffer 7)
9. Festlegung von Baufeldern mit einer Tiefe von maximal 20 m, in Einzelfällen können auch aufgrund des Grundstückszuschnittes und der Nachbarbebauung geringere Tiefen festgesetzt werden. Der Abstand der Baufelder zur Straße soll sich an den überwiegend vorhandenen Abständen der Bestandshäuser orientieren. Ob abschnittsweise auch Baulinien zur vorderen Grundstücksgrenze festgesetzt werden soll, wird noch geprüft.
10. Garagen sind nur innerhalb der Baufelder zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch im Vorgartenbereich zulässig.
11. Festlegung der Art und Höhe von Einfriedungen zwecks Steuerung/Erhalt des Charakters einzelner Straßenzüge.
12. Grundsätzlich ist beabsichtigt, dass sich die Festsetzungen an denen des Bebauungsplanes Nr. 24 orientieren sollen.
13. Schutz von erhaltenswerten Bäumen und vorhandenen Knicks (entlang der Alten Allee)

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4a und 4b:

