

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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

Teilbereich: Im Norden begrenzt von der Straße Vor den Hegen, im Osten von dem Börnsener Weg, im Süden von den Flurstücken 73/6, 73/9 und 73/15, im Westen von den Flurstücken 73/11, 73/14 und 73/15.

- 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 (GVObI. Schleswig-Holstein S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.2.1992 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, 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 Einzel- und Doppelhäuser

Im WR-Gebiet dürfen Wohngebäude je Baugrundstück nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

1.2 Einzelhausbebauung

Im WR-Gebiet darf die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhausbebauung 1.800 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

1.3 Doppelhausbebauung

Im WR-Gebiet darf die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Doppelhausbebauung 50 % der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 1.800 m<sup>2</sup> je Wohneinheit nicht unterschreiten.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Im WA-Gebiet darf die Mindestgröße der Baugrundstücke 1.800 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

1.5 Beschränkungen

Die in § 3 (3) sowie im § 4 (2) Nr. 2 und § 4 (3) Nr. 2 - 5 der BauNVO genannten Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.7 Garagen/Nebenanlagen

Die in § 12 und § 14 der BauNVO genannten Garagen und Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze 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.

### 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.

#### 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 Krüppelwalm nicht zulässig.

#### 2.3.2 Dachdeckung

Die Dächer sind in Ton- oder Zementpfannen, Biberschwänzen, Schiefer bzw. asbestfreien Dachplatten oder Reet zu decken.

#### 2.3.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für bauliche Anlagen einschl. der Nebenanlagen soll mit Ausnahme von Garagen 25° bis 40° betragen.

#### 2.3.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten oder eingezogene Dachloggien sind in Dächern mit einer geringeren Neigung als 35° unzulässig. Darüber dürfen sie jeweils 2/5 der dazugehörigen mittleren Dachlänge nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mind. 1/5 der Dachlänge zum Giebel haben. Bei Walmdächern beginnt der Abstand der Dachaufbauten zum Grat mind. 1,0 m von der senkrechten Projektion des Schnittpunktes von Gratlinie 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.

#### 2.3.5 Schornsteinköpfe

Schornsteinköpfe sind in Verblendmauerwerk herzustellen.

#### 2.4.1 Anbauten und Nebengebäude

Anbauten und Nebengebäude über 10 m<sup>2</sup> 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

Freistehende Garagen müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. 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 Einfriedigungen

Straßenseitige Einfriedigungen sind nur als Hecken oder Latenzäune aus Holz zulässig. Die Höhe vom gewachsenen Erdreich darf 1,20 m nicht überschreiten. Drahtzäune sind nur zum Schutz der Hecken bis 1,00 m Höhen erlaubt. Weitere 20 cm sind als nach innen abgewinkelte Erhöhung unter 45 Grad 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.

#### 4.0 Grüngestaltung

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. 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.

##### 4.1 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.

#### 4.2 Sichtdreieck

Innerhalb der in der Planzeichnung als Sichtdreieck gekennzeichneten Fläche darf eine Bepflanzung eine Höhe von mehr als 0,7 m über Fahrbahnoberkante nicht erreichen.

Wohltorf, den 26.2.1992



*Knaack*

(Knaack)  
Bürgermeister