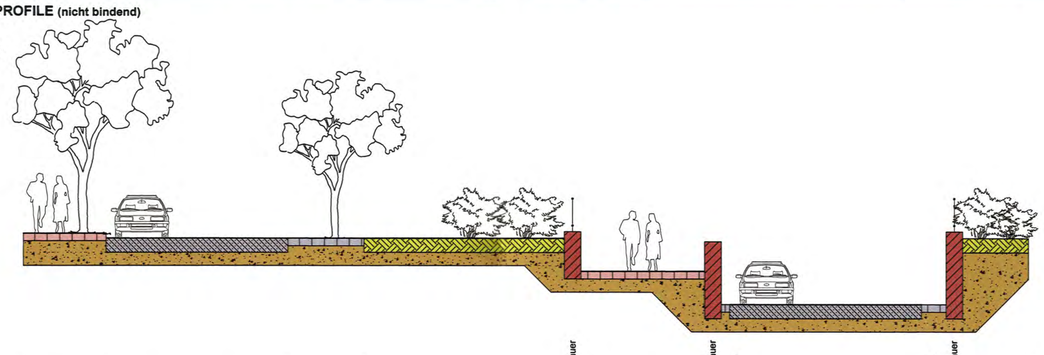
# PLANZEICHNUNG - TEIL A

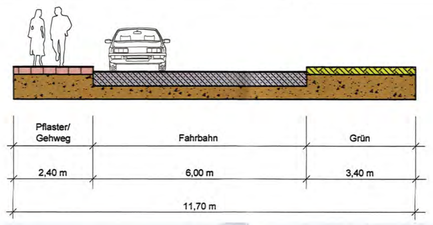
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

**STRASSENPROFILE** (nicht bindend)
M 1:100

**Schnitt A - A**
"Eichenallee"




**Schnitt B - B**
"An den Pappeln"




Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S: 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

# ZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

| | | |
|---|---|---|
| WR | Reines Wohngebiet | § 9 (1)1 BauGB/§ 3 BauNVO |
| 2WO | Beschränkung der Zahl der Wohnungen | § 9 (1) 6 BauGB |

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

| | | |
|---|---|---|
| GRZ 0,22 | Grundflächenzahl | § 9 (1) 1 BauGB/§ 16 BauNVO |
| GGH 10,50 m | max. Gesamtgebäudehöhe (siehe Text-Teil B, Ziff. 2.1) | § 9 (1)1 BauGB/§ 16 BauNVO |
| 25°- 50° | Dachneigung | § 9 (4) BauGB |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | § 9 (1)1 BauGB/§ 16 BauNVO |

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

| | | |
|---|---|---|
| | Baugrenze | § 9 (1)2 BauGB/§ 23(1) BauNVO |
| o | offene Bauweise | § 9 (1) 2 BauGB/§ 22 BauNVO |

### VERKEHRSFLÄCHEN

| | | |
|---|---|---|
| | Straßenverkehrsfläche | § 9 (1) 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie | § 9 (1) 11 BauGB |
| ▼ | Ein- und Ausfahrten | § 9 (1) 4 BauGB |

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

| | | |
|---|---|---|
| | Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken | § 9 (1) 12 BauGB |
| ◐ | Elektrizität (Trafostation) | § 9 (1) 12 BauGB |

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

| | | |
|---|---|---|
| | Erhaltung von Bäumen (Darstellung des Kronenbereiches) | § 9 (1) 25a/b BauGB |

### SONSTIGE PLANZEICHEN

| | | |
|---|---|---|
| | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | § 9 (1) 4 BauGB |
| GSt/GGa | Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen | |
| TGa | Tiefgaragen | |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | § 9 (1) 11 BauGB |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; Begünstigte: Eigentümer, Ver- und Entsorgungsträger und Nutzer der Gebäude in WR1 | § 9 (1) 21 BauGB |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; Begünstigte: Eigentümer, Ver- und Entsorgungsträger und Nutzer der Gebäude in WR1, WR3 und WR4 | § 9 (1) 21 BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 16 (5) BauNVO |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebaungsplanes | § 9 (7) BauGB |

### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|---|---|
| 38/2 1 | Flurstücksnummern |
| | vorhandene Flurstücksgrenzen |
| | vorhandene bauliche Anlage mit Hausnummer |
| | zu entfernende bauliche Anlagen |
| 8.00 | Maßangaben |
| WR1 | Reines Wohngebiet mit unterschiedlichen Festsetzungen (gilt für WR1, WR2, WR3 und WR4) |

# TEXT - TEIL B

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO)

1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
und
die gemäß § 3 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 In dem Gebiet WR1 sind in den einzelnen Wohngebäuden maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
In dem Gebiet WR2 sind in den einzelnen Wohngebäuden maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
In dem Gebiet WR3 sind in den einzelnen Wohngebäuden maximal 10 Wohneinheiten zulässig.
In dem Gebiet WR4 sind in den einzelnen Wohngebäuden maximal 20 Wohneinheiten zulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Die Gesamtgebäudehöhe (GGH) der baulichen Anlagen in WR1, WR3 und WR4 hat maximal 10,50 m zu betragen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF), oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches. Innerhalb WR2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 9,00 m.

2.2 Auf der nachfolgenden Liste sind die maximal zulässigen Höhen der Oberkante des fertigen Erdgeschoss-fußbodens (OKFF) festgesetzt.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | OKFF 23,00 m ü. NHN | 2 | OKFF 23,00 m ü. NHN |
| 3 | OKFF 23,00 m ü. NHN | 4 | OKFF 23,00 m ü. NHN |
| 5 | OKFF 22,90 m ü. NHN | 6 | OKFF 22,40 m ü. NHN |
| 7 | OKFF 21,80 m ü. NHN | 8 | OKFF 22,80 m ü. NHN |
| 9 | OKFF 22,80 m ü. NHN | | |

2.3 Innerhalb WR3 darf die zulässige Grundfläche für
1. Garagen (Tiefgaragen) und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, maximal 0,70 betragen.
Innerhalb WR3 ist für die überbaubaren Grundstücksflächen 1 , 2 und 3 die Errichtung einer Tiefgarage zwingend vorgeschrieben.

2.4 Innerhalb WR4 darf die zulässige Grundfläche für
1. Garagen (Tiefgaragen) und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, maximal 0,55 betragen.
Innerhalb WR4 sind nur für die überbaubare Grundstücksfläche 5 die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und/oder eine Tiefgarage zulässig.

## 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ( § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO)

3.1 Die Außenwände sind in Verblendmauerwerk und Putz zulässig. Für Verblendmauerwerk sind die Farben Rot, Braun, Rostrot, Beige und Hellgrau zulässig. Putzflächen sind in Weiß oder Hell abgetönt zulässig. Einzelflächen sind in Hell- bis Dunkelgrau und Hell- bis Dunkelbraun zulässig. Als Fassadenfarbe sind grelle Farben in Anlehnung an RAL-Farben mit den Nummern 1003 (Signalgelb), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 4008 (Signalviolett), 5005 (Signalblau) unzulässig. Ebenso sind reflektierende, spiegelnde oder polierte oder über Lichtquellen hinterleuchtete oder beleuchtete Materialien nicht zulässig. Holz-, Glas- und Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden. Fassadenbegrünung sind allgemein zulässig.
Doppelhäuser und Reihenhäuser sind der Farbgebung einheitlich auszuführen.

3.2 Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer zulässig, Pultdächer und Zeltdächer sind ausgeschlossen. Auf den Flächen WR3 und WR4 sind nur Flachdächer und/oder flach geneigte Dächer 0 bis 5° zulässig.

3.3 Dacheindeckungen sind in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Glasierte oder glänzende bzw. reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig. Die Dacheindeckungen in den Gebieten WR3 und WR4 sind auch als bepflanzte Dächer zulässig.

3.4 Der zurücktretende Versatz der Außenwand eines Staffelgeschosses in WR3 und WR4 ist mit einer Tiefe von mindestens 2,00 m an der Südost-, Südwest- und Nordwestseite des Gebäudes auszuführen. An der Nordostseite beträgt der zurücktretende Versatz mindestens 1,00 m. Ausnahmen davon sind Treppenhäuser und Liftanlagen an der Nordostseite.

3.5 Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen.

3.6 Die Oberseite der Decke der Tiefgarage, die nicht unter Gebäuden und notwendiger Zuwegung bzw. Zufahrten liegt, ist zu begrünen oder zu bepflanzen.

3.7 Für jede Wohneinheit ist 1 Stellplatz vorzusehen.

3.8 Der Stellplatznachweis für die überbaubaren Grundstücksflächen 1 , 2 und 3 in WR3 ist nur zulässig innerhalb der Tiefgarage.

3.9 Die Grundflächenzahl für das Gebiet WR3 von 0,23 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Terrassen und Balkone um 10 % überschritten werden.

## 4. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

4.1 Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (La) kann den Abbildungen im Teil A [oder B] entnommen werden.

maßgeblicher Außenlärmpegel ($L_a$):

4.2 Aufgrund der möglichen Abschirmwirkung einer vorgelagerten Bebauung sind im Inneren des Bereichs niedrigere Schallschutzklassen möglich. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

4.3 Werden im gesamten Geltungsbereich Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.

4.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachtruhe und Belüftung durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

## 5. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

5.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)
Die zu erhaltenden Bäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen.
Bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronenbereich sind unzulässig. Die zu erhaltenen Bäume sind vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigungen fachgemäß zu schützen und zu sichern.
Bei nachhaltiger Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume, die ihren Abgang verursacht, ist eine Ersatzpflanzung eines oder mehrerer Bäume gleicher Art umgehend vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. (fachgerechte Schutz und Pflege: siehe Begründung Punkt 8.3)

5.2 Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)
*Bodenschutzmaßnahmen*
Mit dem vorhandenen Oberboden (Mutterboden) ist während der Baumaßnahmen fachgerecht umzugehen. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern.

*Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes*
Unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich), überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuleiten.

5.3 Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)
*Baumpflanzungen auf den Grundstücken*
Auf den Grundstücken mit einer Neuversiegelung von mindestens 100 m² ist jeweils ein standort-heimischer kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei jedem Neubau sind mindestens zwei standortheimische Laubbäume gleicher Art an der

# TEXT - TEIL B

Grundstücksseite je Gebäude, die an die Straße 'An den Pappeln' (Flurstück 31/60) grenzt, in einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,5 m bis 2,0 m zu pflanzen. Mit der Pflanzung der vorgenannten Bäume reduziert sich die berechnete Fläche der Neuversiegelung um 200 m². Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.
(Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege: siehe Begründung Punkt 8.3)

*Heckenpflanzungen*
Zur Einfassung von Stellplatzflächen mit 5 Stellplätzen und mehr, sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Erforderliche Zuwegungen zu den Grundstücken, sind in den Heckenpflanzungen zulässig. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.
(Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege: siehe Begründung Punkt 8.3)

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
*Nebenflächen*
Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, wenn dies aufgrund der vorgefundenen Bodenarten möglich ist, herzustellen.

## 6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
*Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse/Gehölzfledermäuse*
Das Fällen größerer Bäume mit Quartierpotenzial darf nicht zwischen 01. März und 30. November (Sommerquartiere) erfolgen, um eine Gefährdung von Tieren zu vermeiden.

*Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse*
Bei Beleuchtung von Straßen/Parkplätzen/Wegen/Außengelände im Geltungsbereich, ist eine insektenfreundliche Beleuchtung und keine Beleuchtung von Grünstrukturen im Umfeld sicher zu stellen, um die Minderung von Verlusten an Insekten zu gewährleisten. Als Leuchtmittel sind solche, mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 2.400 bis maximal 3.000 Kelvin zu verwenden.

*Vermeidungsmaßnahme 3 Fledermäuse*
Vor Abriss von Gebäuden ist erneut zu überprüfen, ob Quartiermöglichkeiten entstanden sind. Dies erfolgt durch Begehung und Suche nach Spuren von Fledermäusen oder bei Verdacht auf Quartiernutzung durch Detektorbegehungen. Es sind dann die Regelungen des Artenschutzes sicher zu stellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

*Vermeidungsmaßnahme 4 Gehölzvögel*
Diese Eingriffe in Gehölze sind zwischen 01. März und 30. September unzulässig, um eine Gefährdung von Tieren zu vermeiden.

Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass Nester oder Höhlen nicht von Tieren besetzt sind.
Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Vögeln und Fledermäuse vermieden werden.

6.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion
*CEF Maßnahmen*
Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktions-fähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten gegeben sein muss. CEF-Maßnahmen werden hier nicht erforderlich.

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen: A-1 Gehölzausgleich für Brutvögel*
Als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen als Fortpflanzung- und Ruhestätte für verbreitete unge-fährdete Brutvogelarten wird die Herstellung naturnaher Gehölze in störungsarmer Lage in Form von 120 m Hecke oder 180 m² Gehölzfläche erforderlich.
Die Gehölzpflanzung im Umfang von 180 m² erfolgt als Gehölzentwicklungsmaßnahme im Stiftungs-gebiet "Wentorfer Lohe" in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg und wird im B-Plan festgesetzt.
Geplant ist dort die Entwicklung eines Waldrandes mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen als Übergang zwischen Wiesenfläche und einem Fichtenhorst. Von dieser Fläche wird ein Anteil von 180 m² für das hier betrachtete Vorhaben genutzt.

## VERFAHRENSHINWEISE:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.05.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "An den Pappeln" für das Gebiet "Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text -Teil B, erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.04.2016.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekannt-machungstafeln vom 22.04.2016 bis zum 02.05.2016 erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

3. Von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

4. Die Gemeindevertretung hat am 24.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.08.2020 bis zum 11.09.2020 während folgender Zeiten: montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 30.07.2020 bis zum 07.08.2020 bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.wohltorf.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich am 30.07.2020 in das Internet gestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 07.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wohltorf, den 13.06.2023 Siegel - Bürgermeister -

7. Die Gemeindevertretung hat am 15.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

8. Es wurde eine verkürzte Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.03.2023 bis zum 18.04.2023 während folgender Zeiten: montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.03.2023 bis zum 28.03.2023 bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4a Absatz 3 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.wohltorf.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich am 20.03.2023 ins Internet eingestellt.

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 24.03.2023 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wohltorf, den 13.06.2023 Siegel - Bürgermeister -

10. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie baulichen Anlagen, mit Stand vom 28.06.2023 , in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 12.06.2023 Siegel - ÖbVI -

11. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.05.20 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wohltorf, den 13.06.2023 Siegel - Bürgermeister -

12. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B am 03.05.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wohltorf, den 13.06.2023 Siegel - Bürgermeister -

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Wohltorf, den 13.06.2023 Siegel - Bürgermeister -

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 25 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Ver-fahrens - 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 23.07.2023 in Kraft getreten.

Wohltorf, den 04.07.2023 Siegel - Bürgermeister -

## HINWEISE

1. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffer 3.1 bis 3.9 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.

2. DIN-Vorschriften
Der Inhalt der DIN-Vorschriften ist für alle Planbetroffenen im Amt Hohe Elbgeest einzusehen.

3. Leitungen
Bei Pflanzarbeiten ist sich mit betroffenen Leitungsversorger in Verbindung zu setzen und die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.
Die Maßnahme des Merkblattes "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" müssen berücksichtigt werden und ist unter *www.sh-netz.com* zu finden.

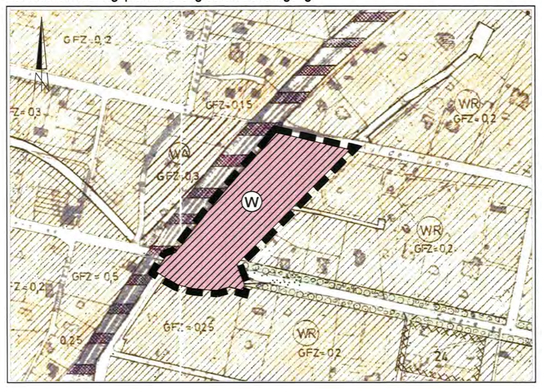
4. Deutsche Bahn
Für die Bahnstrecke sind die in der Begründung unter Punkt 5 aufgeführten Hinweise und Bedingungen zu beachten.

5. Schottergärten
Der Erlass vom 24. November 2020 des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung mit dem Aktenzeichen: 515-2/2019-106/2019-77089/2020 sowie der § 8 LBO sind zu beachten.

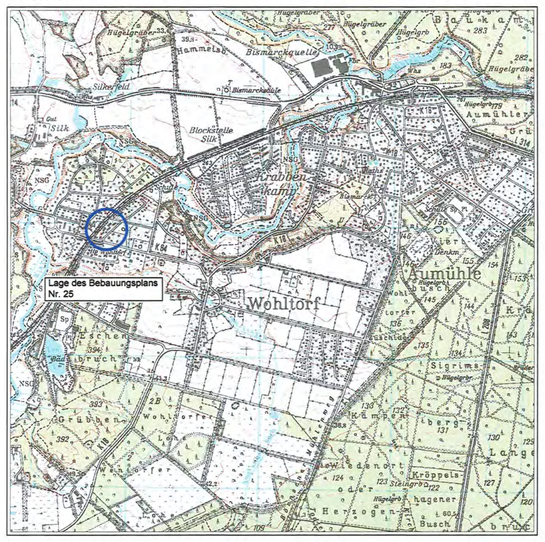
6. Artenschutzrechtlicher Ausgleich
Der Ausgleich erfolgt im Stiftungsgebiet "Wentorfer Lohe" in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg und ist in der Begründung unter Punkt 9 erläutert.

städtebaulicher Vorentwurf

23. Flächennutzungsplanänderung durch Berichtigung




Übersichtskarte




# SATZUNG DER GEMEINDE WOHLTORF
## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25
## "An den Pappeln"

Für das Gebiet:
"Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln"

Stand: Mai 2023

Planungsbüro:

BSK