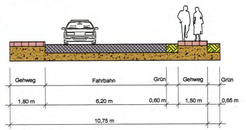
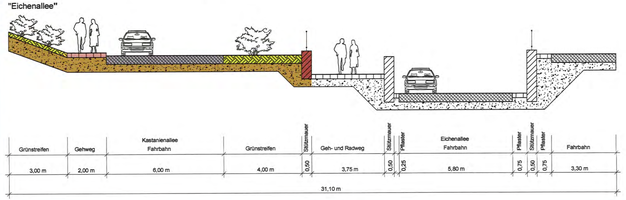
PLANZEICHNUNG - TEIL A

STRASSENPROFILE M 1:100 (nicht bindend)

Schnitt A - A
"Kastanienallee"



Schnitt B - B
"Eichenallee"



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeine Wohngebiete — § 9(1)1 BauGB/§ 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,30 — Grundflächenzahl — § 9(1)1 BauGB/§16 BauNVO

GGH — Gesamtgebäudehöhe (siehe Text-Teil B Ziffer 2.1) — § 9(1)1 BauGB/§16 BauNVO

I-II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 9(1)1 BauGB/§16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — offene Bauweise — § 9(1)2 BauGB/§ 22 BauNVO

Baugrenze — § 9(1)2 BauGB/§ 23(1) BauNVO

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSWEGE

Bahnanlagen — § 9(6) BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen — § 9(1)11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie — § 9(1)11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — § 9(1)11 BauGB

P — Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche — § 9(1)15 BauGB

Parkanlage

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9(1)25a/b BauGB

Erhaltung von Bäumen (Darstellung im Kronenbereich) — § 9(1)25a/b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9(1)4 BauGB

St — Stellplätze
GGa

Lärmschutzwand/Sichtschutzwand (siehe Text-Teil B Ziffer 4.4) — § 9(1)24 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9(1)24 BauGB

III - V — Lärmpegelbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9(7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16(5) BauNVO

Altlasten (siehe HINWEISE 1. ALTLASTEN und Begründung zu Punkt 10 ALTLASTEN) — § 9(5)3 BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

31 — Flurstücksnummern

vorhandene Flurstücksgrenzen

künftig fortfallende Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

K8 — Nummern der Flächen

TEXT - TEIL B

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelässige Nutzung:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen
sind zugelassen.

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

2.1 Die maximale Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist festgesetzt mit den Angaben der nachstehend aufgeführten Tabelle. Hierzu gilt:
Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) bezogen auf Normalhöhennull (NHN). Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (GGH), das Maß ist der Höhenunterschied zwischen OKFF und GGH.

NR.	max.OKFF	max. GGH über OKFF
K 8	18,70m ü.NHN	10,50m
K10	19,00m ü.NHN	10,50m
K12	19,20m ü.NHN	10,50m

2.2 Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 90 vom Hundert überschritten werden.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

3.1 Die Außenwände sind in Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Braun und Rotbraun oder in Putz in weißen oder hellabgetönten Farben zulässig.

3.2 Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind nur als begrünte Dächer zulässig.

3.3 Dacheindeckungen auf geneigten Dächern sind in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Glasierte oder glänzende bzw. reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig.

3.4 Das Aufstellen oder Anbringen von Antennen zur gewerblichen Nutzung ist unzulässig.

3.5 Der vollständige Versatz von Staffelgeschossen außerhalb der Vollgeschosse hat an der Nordseite der Gebäude zu erfolgen.

4. SCHALL- UND LICHTSCHUTZMASSNAHMEN

4.1 Werden in den in der Planzeichnung Teil - A dargestellten Lärmpegelbereichen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1, Ausgabe 07.2016, entsprechen. Bei dem Nachweis ist der in der Planzeichnung - Teil A dargestellte Lärmpegelbereich zugrunde zu legen.

4.2 Aufgrund der möglichen Abschirmwirkung einer vorgelagerten Bebauung sind im Inneren des Bereichs niedrige 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.
Hinweis: Die DIN-Vorschrift 4109 (Juli 2016) liegt bei der Amtsverwaltung zur Einsicht aus.

4.4 Zur Vermeidung von Blendung durch die Scheinwerfer der parkenden Fahrzeuge ist eine dementsprechende Schutzwand an der Stellplatzfläche, an der Nordgrenze des Flurstücks 33/16 anzuordnen.

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.
Bei nachhaltiger Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume die ihren Abgang verursacht, ist eine Ersatzpflanzung eines oder mehrerer Bäume gleicher Art innerhalb18 Monaten vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. (Fachgerechter Schutz und Pflege: siehe Begründung)

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 Wasserhaushalts
Unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln. Nutzung als Brauchwasser oder versickern wenn möglich, ist dies nachweislich nicht möglich, dann ist überschüssiges Regenwasser in das öffentliche System einzuspeisen.

TEXT - TEIL B

5.3 Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)
Baumpflanzungen auf den Grundstücken
Auf den Grundstücken mit einer Neuversiegelung von mindestens 200 qm ist jeweils ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen.
Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für drei Jahre sicherzustellen.
(Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege: siehe Begründung)

Eingrünung von Stellplatzflächen
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. Die an der nördlichen Grenze des Flurstücks 33/36 festgesetzte Schutzwand ist mit Kletterpflanzen statt Hecke zu begrünen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege: siehe Begründung). Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Nebenflächen
Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind möglichst mit wasser-, luftdurchlässigem und geräuscharmen Pflaster herzustellen.

Vorgärten
Die Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten (Rasen, Wiesenflächen, bodendeckende Pflanzen und Gehölze). Vorgärten aus Schotterflächen sind nicht zulässig.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (V)
Maßnahme V-1
Die Eingriffe in Gehölze und sonstige höher wachsende Vegetation (Sukzession) sind zwischen 01. Oktober und 29. Februar durchzuführen.
Maßnahme V-2
Abriss von Gebäuden ist zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen.
Sofern durch eine Vogel-und Fledermauskartierung nachgewiesen werden kann, daß keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt (Negativnachweis), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich. Dies ist im Einzelfall mit der UNB abzustimmen.

6.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (A)
Maßnahme A-1:
Als Ausgleich für einen Verlust eines potenziellen Fledermausquartiers sind 4 Fledermausflachkästen oder eine Verschalung von mind. 1 m² Größe an den neu herzustellenden Gebäuden anzubringen. Bei einem Neubau können Verschalung oder Fassadenkasten direkt an die Gestaltung integriert werden. Anderenfalls wäre ein Anbringen an der Fassade des neuen oder aber eines im Umfeld vorhandenen Gebäudes möglich.
Sollte zuvor durch eine Fledermauskartierung nachgewiesen werden, dass keine Wochenstubennutzung erfolgt, so könnte auf die Maßnahme verzichtet werden. Dies wäre dann der Naturschutzbehörde entsprechend nachzuweisen.
Die Kästen / Verschalung sollte auf mind. 3 m Höhe angebracht werden (Unterkante des Quartiers) und nach Süden, Westen oder Osten ausgerichtet sein. Ideal wäre das Anbringen unter einem Dachüberstand, so dass das Quartier im Sommer vor direkter Mittagssonneneinstrahlung geschützt ist.

HINWEISE

1. ALTLASTEN

Im Ergebnis einer historischen Erkundung des Standortes ist das Gelände als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster eingetragen. Deshalb ist vor Rück- und Tiefbauarbeiten Kontakt mit der Bodenschutzbehörde aufzunehmen um im Vorfeld gezielt zu planen. Es kann eine technische Untersuchung vor Arbeitsbeginn notwendig sein.

Werden während der Ausführung der Baumaßnahme entgegen allen Erwartungen Boden- oder Gewässerverunreinigungen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, Der Landrat, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg, darüber zu unterrichten.

2. 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. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffer 3.1 bis 3.6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000.- EUR geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, für das Gebiet: "Südlich des Fußweges Ahornweg/Auf der Hude, westlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, nördlich Eichenallee, östlich Kastanienallee", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text -Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.11.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.12.2020 bis zum 28.12.2020 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 16.03.2021 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 06.04.2021 bis zum 06.05.2021 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 24.03.2021 bis zum 06.04.2021 bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4a Absatz 3 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.wohltorf.de" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 24.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wohltorf,den 30.08.2022 Siegel - Bürgermeister -

7. Die Gemeindevertretung hat am 23.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.04.2022 bis zum 12.05.2022 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 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 04.04.2022 bis zum 12.04.2022 bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4a Absatz 3 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.wohltorf.de" 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 08.04.2022 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wohltorf,den 30.08.2022 Siegel - Bürgermeister -

10. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 13.07.2022, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg,den 25.08.22 Siegel - ÖbVI -

11. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.06.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

12. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B am 28.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wohltorf, den 30.08.2022 Siegel - Bürgermeister -

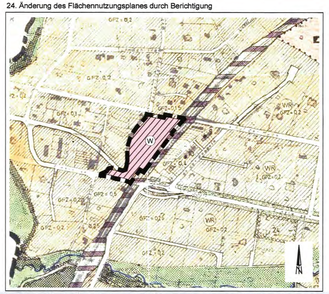
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Wohltorf, den 30.08.2022 Siegel - Bürgermeister -

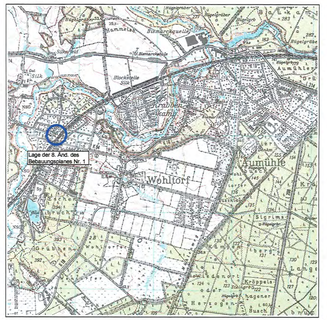
14. Der Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.10.2022 ortsüblich bekannt 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 27.10.2022 in Kraft getreten.

Wohltorf, den 27.10.2022 Siegel - Bürgermeister -

24. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung



Übersichtskarte



SATZUNG
DER GEMEINDE WOHLTORF
ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

Für das Gebiet:
"Südlich des Fußweges Ahornweg/Auf der Hude, westlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, nördlich Eichenallee, östlich Kastanienallee"

Stand: Februar 2021
Februar 2022
März 2022
Juni 2022

Planungsbüro: