

Satzung der Gemeinde Wohltorf über die

2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

begrenzt im Süden durch die Straße Auf der Hude, im Westen durch die Straße Parkallee, im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 42/37 der Flur 1 der Gemarkung Wohltorf, im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 42/43 und 42/41 (zum Teil) der Flur 1 der Gemarkung Wohltorf.

- T e x t - (Teil B)

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (Bundesgesetzblatt I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.6.1985 (Bundesgesetzblatt I S. 1144) und § 82 Abs. 4 der Landesbauordnung in der Fassung vom 24.02.1983 (GVOBL. Schleswig-Holstein S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.1985 folgende Satzung über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - von 1977.

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücke werden folgende Festsetzungen getroffen:

* ~~1.1 Grundstücksmindestgröße~~

~~Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist je Einzelhaus, welches nicht mehr als 2 Wohnungen haben darf, bzw. je Doppelhaus, welches nur 1 Wohnung je Haushälfte haben darf, in der Planzeichnung ausgewiesen. Bei Doppelhäusern muß für jede Haushälfte wenigstens die halbe ausgewiesene Grundstücksgröße erreicht werden.
Eine Unterteilung oder Trennung der Teilgrundstücke der Doppelhäuser durch Hecken, Zäune, Mauern, Sichtschutzwänden und dergl. ist unzulässig.~~

1.2 Beschränkungen

~~Die in § 3 (3) der BauNVO genannten Anlagen sind 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. Soweit die Geländehöhe nicht festgesetzt ist, entscheidet die Gemeinde über die Höhe.

2.2 Außenwandgestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind weiß geputzt oder aus Vormauersteinen, weiß geschlämmt auszuführen.

* 1.1 Einzel- und Doppelhäuser

Je Baugrundstück dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

1.2 Einzelhausbebauung

Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhausbebauung darf 1.800 qm nicht unterschreiten.

1.3 Doppelhausbebauung

Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Doppelhausbebauung darf 900 qm je Wohneinheit nicht unterschreiten.

1.4 Beschränkungen

Die in § 3 (3) der BauNVO genannten Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ebenso sind mittel- bis dunkelrote Ziegelverblendsteine oder gleichfarbige Spaltklinker zulässig. Die Verwendung farblich unterschiedlicher Steinsorten sowie Material, das anderes Material vortäuscht, ist nicht zulässig.

Aufdringliche Farbgebung in grellen, leuchtenden Farben wird nicht zugelassen. 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.

2.3.2 Dachdeckung

Die Dächer sind in Ton- oder Zementpfannen, Natur- bzw. Asbestzementschiefer oder Reet zu decken.

2.3.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten oder eingezogene Dachloggien sind in Dächern mit einer geringeren Neigung als 35° unzulässig. Darüber dürfen sie jeweils $\frac{2}{5}$ der dazugehörigen Dachlänge nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens $\frac{1}{5}$ der Dachlänge zum Giebel haben. Beim Walmdächern beginnt der Abstand der Dachaufbauten zum Grat mindestens 1,0 m von der senkrechten Projektion des Schnittpunktes von Gratlinie und Firstlinie entfernt.

Dachflächenfenster sind in die Berechnung einzubeziehen. Bei Dachaufbauten muß die Dachhaut bis zur Brüstungshöhe der Fenster 80 cm über die Oberkante Fußboden, senkrecht gemessen, heraufgeführt werden. Lichtkuppeln sind unzulässig.

2.3.4 Schornsteinköpfe

Schornsteinköpfe sind in Verblendmauerwerk herzustellen.

2.4.1 Anbauten und Nebengebäude

Anbauten und Nebengebäude über 10 qm 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~~ ^{* zurückgesetzt} werden.

2.4.2 Garagen

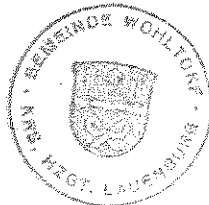
Garagen müssen einen Mindestabstand von 8,00 m von der Straße haben.

- * ~~Kellergaragen sind nicht zulässig.~~ Freistehende Garagen müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude angeglichen werden. Offene Garagen in Holzbauweise (Car-Ports) sind zulässig.
Vor den Garagen ist ein mindestens 6,00 m tiefer Stauraum auf eigenem Grundstück ständig freizuhalten.
- 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 Wandfläche abzüglich der Fensterflächen ausmachen.
- 4.0 Einfriedigungen
Straßenseitige Einfriedigungen sind als Hecken oder Lattenzäune aus Holz zulässig. Die Höhe vom gewachsenem Erdreich darf 1,20 m nicht überschreiten. Drahtzäune sind nur zum Schutz der Hecken bis 1,00 m Höhe erlaubt. Weitere 20 cm sind als nach innen abgewinkelte Erhöhung unter 45 Grad zulässig. Innerhalb der Gesamthöhe können Sockel aus Naturstein-Bruchmauerwerk oder Vormauerziegeln bis max. 0,30 m Höhe errichtet werden.
Seitliche und hintere Einfriedigungen richten sich nach dem Nachbarrechtsgesetz des Landes Schleswig-Holstein.
- 5.0 Grüngestaltung
Alle im Plangebiet festgelegten Bäume sind geschützt und dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde nicht gefällt oder gestutzt werden. 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.
- 5.1 * 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.

* siehe Rückseite

* Geändert gemäß Auflagen und Hinweisen im
Genehmigungsbescheid des Landrates des
Kreises Herzogtum Lauenburg vom 17.03.86
AZ. III/61-1/21-133.12.2

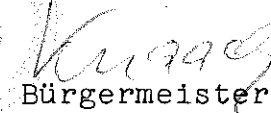
Wohltorf, den 20.08.86



V. Krause
Bürgermeister

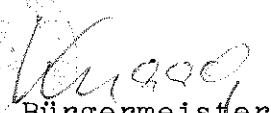
Aufgestellt aufgrund des Beschlusses
der Gemeindevertretung vom 21.08.1985.

Wohltorf, den 22.08.85


Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus
der Planzeichnung (Teil A) und dem Text
(Teil B), wurde am 11.12.85 von der
Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluß der
Gemeindevertretung vom 11.12.85 gebilligt.

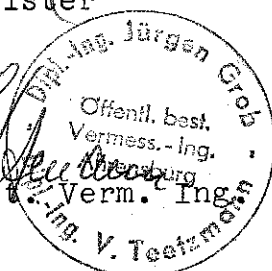
Wohltorf, den 12.12.85


Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 14.2.86 sowie
die geometrischen Festlegungen der neuen städte-
baulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

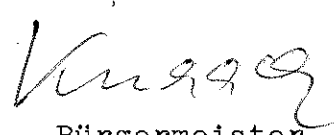
Ahrensburg, den 17.2.86

öff. Best.



Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung
wurde mit Bescheid des Landrates des Kreises
Herzogtum Lauenburg vom 17.03.86
AZ.: III/61-1/21-133.12.2 mit Auflage(n)
und Hinweis(en) erteilt.

Wohltorf, den 20.08.86


Bürgermeister

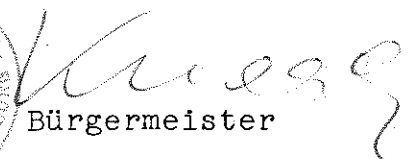
Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden
Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.04.86
erfüllt, die Hinweise sind ~~teilweise~~ beachtet.
Die Aufлагenerfüllung wurde mit Verfügung des
Landrates des Kreises Herzogtum Lauenburg
vom 29.10.86, AZ: III/21-133.12.2
bestätigt.

Wohltorf, den 20.11.86


Bürgermeister

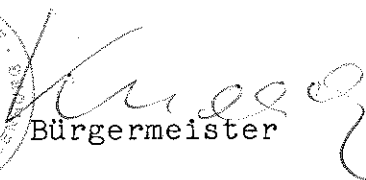
Die Satzung der Bebauungsplanänderung,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)
und dem Text (Teil B), wird hiermit ausge-
fertigt.

Wohltorf, den 25.11.86


Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung sowie die
Stelle, bei der sie auf Dauer während
der Dienststunden von jedermann einge-
sehen werden kann, sind am 18.12.86
ortsüblich bekanntgemacht worden. In
der Bekanntmachung ist auf die Geltend-
machung der Verletzung von Verfahrens- und
Formvorschriften und die Rechtsfolgen sowie
auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädi-
gungsansprüchen (§ 44 C BBAUG) hingewiesen
worden. Die Satzung ist mithin am 18.12.86
rechtsverbindlich geworden.

Wohltorf, den 18.12.86


Bürgermeister