



Satzung der Gemeinde Wohltorf über den Bebauungsplan Nr. 13

Bereich " Waldstraße ", der begrenzt wird im Norden und Nordosten durch den Wanderweg, Flurstücke 44/19 und 44/20 sowie 19/7 und Teil aus 19/4, im Westen durch die Straße Alter Knick, im Süden durch die nördliche Fahrbahngrenze der Eichenallee sowie den Nordgrenzen der Flurstücke 26/7 und 26/4 und der Teilfläche aus 25/2, im Osten durch die Westgrenzen der Flurstücke 21, 22/2, 24/2, und der Verbindungslinie von 24/2 nach 13/2 durch das Flurstück 1/2, sowie durch die Ostgrenze des Flurstücks 1/3.

- Text - (Teil B)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.05.2005 folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - von 1990.

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücke werden folgende Festsetzungen getroffen (§9 Abs.1 BauGB):

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Grundstücksmindestgröße

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt für die Flurstücke 199/1 und 1/2 1.900 qm, für das Flurstück 27/26 bei 1-geschossiger Ausweisung 1.900 qm, bei 2-geschossiger 1.800 qm, für die restlichen Flurstücke 2.000 qm.

1.2 Beschränkungen

Die in der BauNVO § 3, Abs.3 Nr. 1 genannten Anlagen sind nicht zulässig.

2.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Je Gebäude sind nicht mehr als 2 WE zulässig.

3.0 örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 92 LBO)

3.1 Sockelhöhe

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über dem natürlichen Gelände darf 0,5 m nicht überschreiten. Bei hängigem Gelände ist der Bemessungspunkt das Mittelmaß an der jeweiligen Baugrenze, in den Flurstücken 27/27 und 27/28 ist dieses die südliche Baugrenze. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorgenommen werden.

3.2 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.

3.3.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° 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.

3.3.2 Drepel

Drepel sind bis max. 50 cm Höhe zulässig, für das Flurstück 27/24 unter Berücksichtigung der umgebenden hohen Altbebauung bis max. 85 cm. Die Höhe ist im Schnittpunkt der Aussenwand bis zur Oberkante der Dachhaut von der Fertighöhe des Dachgeschoßfußbodens aus zu messen.

3.3.3 Traufhöhe

Die max. Höhe der Traufe (Regenrinnenoberkante) ist von der Oberkante des Geländes zu messen. Die Höhe des Bemessungspunktes siehe 3.1.

Für Neubebauungen beträgt die Höhe bei eingeschossiger Ausweisung 3,50 m, ausgenommen Flurstück 27/24 mit 3,00 m, bei zweigeschossiger 6,00 m.

3.3.4 Firsthöhe

Die max. Höhe ist von der Oberkante des Geländes zu messen. Die Höhe des Bemessungspunktes siehe 3.1.

Für Neubebauungen beträgt die Höhe bei eingeschossiger Ausweisung 10,00 m, bei zweigeschossiger 13,00 m.

3.3.5 Dachdeckung

Die Dächer sind in mittel- bis dunkelroten oder anthrazitfarbenen Ton- oder Zementpfannen zu decken. Glasierte oder engobierte Dachpfannen sind im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals "Auf der Hude 9" unzulässig.

Solardächer, die die Form der vorgesehenen Deckung aufnehmen, sind zulässig.

3.3.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten oder eingezogene Dachloggien dürfen jeweils 2/5 der dazugehörigen Dachlänge, bei Walmdächern i.M. gemessen, nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mind. 1/5 der Dachlänge zum Giebel bzw. zum Grat haben. Dachflächenfenster sind in die Berechnung einzubeziehen.

3.3.7 Regenentwässerung

Anfallendes Regenwasser ist über Dränleitungen oder Sickerschächte auf den Grundstücken dem Boden zuzuführen.

3.4 Anbauten und Nebengebäude

Anbauten und Nebengebäude über 10 cbm umbauten Raumes (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.

3.5 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Geschlossene Garagen müssen in Material, Farbe und Form dem Hauptgebäude entsprechen.

3.6 Eingangsvorbauten

3

Eingangsvorbauten und Windschirme sind nur aus Holz, farblos durchsichtigem Glas, farblos glattem Kunststoff oder Mauerwerk zulässig.

3.7 Glasbausteine

Die Verwendung von Glasbausteinen unterschiedlicher Farben ist unzulässig.

3.8 Einfriedigungen

Straßenseitige Einfriedigungen der Knicks sind nicht zulässig. In den übrigen Bereichen, mit Ausnahme des Umgebungsschutzbereiches des Kulturdenkmals "Auf der Hude 9", sind sie nur als Trockenmauern, Hecken oder senkrechte Lattenzäune 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 Höhe erlaubt. Weitere 20 cm sind als nach innen abgewinkelte Erhöhung unter 45 Grad zulässig. Innerhalb der Gesamthöhe können Sockel aus Natur- oder Bruchsteinmauerwerk oder Vormauerziegeln bis max. 0,30 m Höhe errichtet werden. Seitliche und hintere Einfriedigungen richten sich nach dem Nachbarrechtsgesetz des Landes Schleswig-Holstein.

3.9 Vorgärten

Einschnitte durch Rampen und Gräben im Bereich der Vorgärten sind nicht zulässig.

4.0 Grüngestaltung

4.1 Bäume (§9, Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Alle im Plangebiet festgesetzten Bäume sind geschützt und dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde nicht gefällt oder gestutzt werden. Die Darstellung in der Planzeichnung gibt maßstäblich den Kronendurchmesser an. Der Stammdurchmesser ist unmaßstäblich dargestellt. 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 vorzunehmen.

4.2 Knicks (§9, Abs.6 BauGB in Verbindung mit § 15 b LNatSchG)

Die ausgewiesenen Knicks stehen unter Naturschutz und sind geschützt.

In der Planzeichnung und der dazugehörigen Legende nach der Planzeichenverordnung ist das Zeichen Nr. 15.8 gemäß §9, Abs.1 Nr.24 BauGB verwendet worden.

Damit sind neben dem Ausschluß von jeglicher Bebauung und Versiegelung auch Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen, soweit letztere der Erhaltung oder Instandsetzung der Knicks widersprechen. Die zulässigen Knickdurchbrüche an der Straße Alter Knick sind so auszuführen, daß mächtige Überhänger nicht beseitigt werden müssen.

4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9, Abs.1 Nr. 20 BauGB).

Das Ausgleichsdefizit wird auf einer 4.545 qm großen Teilfläche des Flurstücks 2, Flur 4 der Gemarkung Woltersdorf kompensiert. Diese Fläche wird dem B-Plan zugeordnet. Auf einer 4.050 qm großen Fläche ist eine Sukzessionsfläche mit Initialpflanzung gemäß Grünordnungsplan zu entwickeln. An der nördlichen Flurstücksgrenze ist auf 110 m Länge ein landschaftstypischer Knick anzulegen und mit heimischen und landschaftsgerechten Gehölzen gemäß GOP zu bepflanzen.

Aufgestellt: Hans-H.Lorenzen Architekt BDA 22767 Hamburg Stand 03.05.2005

Wohltorf, den 03.02.2012



Birkner
Bürgermeister