

# Gemeinde Großensee

Kreis Stormarn

## **Bebauungsplan Nr. 18**

Gebiet: Westlich Lütjenseer Straße, südlich Wischhof,  
nördlich Hamburger Straße

# Text (Teil B)

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Im Dorfgebiet sind die in § 5 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In den Baugebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 75 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Die Firsthöhe beträgt für die Grundstücke 1 bis 5 sowie 12 bis 20 max. 58,60 m über NN, für die Grundstücke 6 bis 8 sowie 10 und 11 max. 56,60 m über NN (entspricht jeweils rd. 8,6 m über Gelände). Für die Grundstücke 21 und 22 wird eine Firsthöhe von max. 59,60 m über NN sowie für das Grundstück 9 eine Firsthöhe von max. 56,60 m über NN (entspricht jeweils rd. 9,6 m über Gelände) festgesetzt.

Die Traufhöhe beträgt für die Grundstücke 1 bis 5 sowie 12 bis 20 max. 55,50 m über NN, für die Grundstücke 6 bis 8 sowie 10 und 11 max. 53,50 m über NN (entspricht jeweils rd. 5,50 m über Gelände). Für die Grundstücke 21 und 22 wird eine Traufhöhe von max. 56,50 m über NN sowie für das Grundstück 9 eine Traufhöhe von max. 53,50 m über NN (entspricht jeweils rd. 6,50 m über Gelände) festgesetzt.

## 2. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet muss die Größe der Baugrundstücke mind. 600 qm für Einzelhausbebauung und mind. 400 qm für Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte betragen.

## 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6) und 14 BauNVO.

## 4. Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Obergrenze je angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

## 5. Grundstückszufahrten gem. § 9 (1) 11 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.

## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Zufahrten) wasserdurchlässig herzustellen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Ausnahmsweise ist die Ableitung des Niederschlagswassers in die Trennkanalisation der Gemeinde zulässig, wenn eine unzureichende Versickerungsfähigkeit der Böden nachgewiesen wird.

Auf der mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzten Fläche sind je Baugrundstück zwei heimische hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume einer alten Kultursorte zu pflanzen.

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art sind hier unzulässig. Anlagen zur Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser und Leitungen sind zulässig.

Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten. Ausnahmsweise sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einfügung baulicher Anlagen bis max. 0,30 m zulässig.

## 7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Im Bereich der Erschließungsstraße sind sechs heimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

## 8. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) 1 Nr. 2 BauNVO

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der L 92 zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen) von  $R'_{w,res} = 35/30$  dB einzuhalten.

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen) von  $R'_{w,res} = 40/35$  dB einzuhalten.

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen auf dem Grundstück 9 sind innerhalb der umgrenzten Fläche für Lärmschutzmaßnahmen mit dem Lärmpegelbereich IV geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe sind auf den Grundstücken 1 bis 11 sowie 20 bis 22 für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs genügen.

An Außenbauteile von Büroräumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

## 9. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Das natürliche Geländeniveau wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen gebildet.

## 10. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Die zulässige Dachneigung beträgt mind. 20°.

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Grasdächer sind zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer sind zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m anzulegen.

# Hinweis

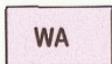
Die DIN-Vorschriften, auf die im Text (Teil B) Bezug genommen wird, können in der Gemeindeverwaltung Trittau, Fachdienst Planung und Umwelt, Europaplatz 5, 22946 Trittau während der allgemeinen Sprechstunden eingesehen werden.

# Planzeichenerklärung

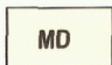
Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet



Dorfgebiet

0,3

Grundflächenzahl, z.B. 0,3

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

E

Nur Einzelhäuser zulässig

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

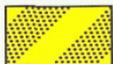


Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V

Verkehrsberuhigter Bereich

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

K

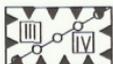
Knickschutzstreifen

1



Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen mit Abgrenzung Lärmpegelbereich

Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB



Höhenlinien über NHN (Normalhöhennull)

## Sonstige Planzeichen



Versorgungsanlagen für Elektrizität gem. § 9 (1) 12 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO



Vermaßung in m

## II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB



Knicks gem. § 21 LNatSchG

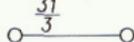
## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig forfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



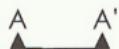
Flurgrenze



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellungen



Grundstücksnummerierung



Sonstige vorhandene Bäume



Mögliche Baumstandorte

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.06.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 03.04.2012 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.04.2012 bis einschließlich 25.04.2012 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

# Fortsetzung Verfahrensvermerke

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 24.04.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.02.2013 bis 06.03.2013 während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 7.00 bis 12.30 Uhr, Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.01.2013 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 05.02.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großensee, 24. Okt. 2013



  
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 19. AUG. 2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.

Bad Oldesloe, 10. OKT. 2013



  
öff. bestellter Vermessungsingenieur

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2012, 29.04.2013 und 13.08.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.08.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großensee, 24. Okt. 2013



  
Bürgermeister

- (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Großensee, 30. Okt. 2013



  
Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 06.11.2013 in Kraft getreten.

Großensee, 20. März 2014



  
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.08.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: