

SATZUNG DER GEMEINDE GROßHANSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6, 9. ÄNDERUNG

Für das Gebiet: Ahrensfelder Weg 1 und 3 sowie Sieker Landstraße 122 und 124

(südlich Ahrensfelder Weg, westlich Sieker Landstraße, nördlich Sieker Landstraße 126/126a, östlich Ahrensfelder Weg 5)

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB / § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Mischgebieten sind folgende Einrichtungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Schank- und Speisewirtschaften (nur im Gebiet MI 1),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Vergnügungsstätten

Einzelhandelsbetriebe sind nur zugunsten von branchenüblichen Sortimenten des Gesundheitswesens im Erdgeschoss zulässig (z.B. Apotheke, Sanitätshaus o.ä.).

Im Gebiet MI2 sind Schank- und Speisewirtschaften nur im Erdgeschoss zulässig.

Ansonsten gelten die Regelungen des § 6 der BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.1 Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante Dachhaut bzw. der höchste Punkt der aufstrebenden Wand (Attika).

Als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie für die Höhenfestsetzung gemäß festgesetzter örtlicher Bauvorschrift Nr. 3 gilt die Oberkante des vorhandenen Gehweges an der nordwestlichen Ecke des Gebäudes Ahrensfelder Weg Nr. 1.

Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch Aufbauten überschritten werden, auch nicht durch untergeordnete Bauteile. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung für die Installation von Anlagen zur Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie (Photovoltaik) und die Installation von Gründächern um maximal 0,8 m zulässig.

2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschossbereich ist zugunsten von transparenten Vordächern bis zu einer Tiefe von maximal 2 m zulässig.

2.3 Innerhalb des Mischgebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,95 zulässig.

2.4 Die für das Baugrundstück zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

3.1 Die festgesetzte Fläche für oberirdische Stellplätze ist mit mindestens einem standort- gerechten, heimischen Laubbaum pro angefangene 12 oberirdische Stellplätze zu begrünen.

3.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und im Falle eines Abgangs zu ersetzen.

4. Festsetzungen von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Räume mit Schlafnutzungen sind an der Sieker Landstraße nicht an den Nordfassaden vorzusehen. Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume an den Nordfassaden mit entsprechenden Schallschutzfenstern und schallgedämpften Lüftungseinrichtungen gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109/9 zu versehen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

1. Dächer

Im Gebiet MI1 sind ausschließlich Gebäude mit Mansardendächern zulässig. Im Gebiet MI2 sind neben Gebäuden mit geneigten Dächern auch Flachdächer zulässig.

2. Fassaden

2.1 Im Gebiet MI1 sind alle Fassaden mit rotbraunen Vormauerziegeln herzustellen. Die Fassade ist mindestens alle 15 m vertikal zu gliedern. Ein Drittel der nordöstlichen Fassadenlänge ist zusammenhängend um mindestens 2 m zurückzusetzen.

2.2 Im Gebiet MI2 sind alle Fassaden mit Ausnahme der rückwärtigen Fassade (Südost) aus den gleichen rotbraunen Vormauerziegeln wie bei der Fassade des vorhandenen Gebäudes Ahrensfelder Weg 1 herzustellen. Die rückwärtige Fassade kann als weiße Fassade (z.B. gestrichen, verputzt, Fassadenplatten) hergestellt werden.

3. Oberstes Geschoss

Im Gebiet MI2 muss bei Geschossen mit einer Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) ab 10,0 m über dem unteren Bezugspunkt die Außenwand zum Ahrensfelder Weg gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 0,8 m zurückgesetzt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MI

Mischgebiet e MI 1 und MI 2 - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1

z.B. 0,45

max. zulässige Grundflächenzahl - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.3

z.B. 1,60

max. zulässige Geschossflächenzahl - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.4

z.B. GH 14,60

max. zulässige Gebäudehöhe - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.1

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

g

geschlossene Bauweise



Baugrenze - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.2

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3.2

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Flächen für Nebenanlagen

TG/ST/AG

Tiefgarage/Stellplätze/Außengastronomie



Abgrenzung für Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, unterschiedlichen örtlichen Bauvorschriften und unterschiedlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 1867

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude

Alle Maße sind in Meter angegeben

HINWEIS

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nimmt lediglich geringfügige Änderungen an der 6. Änderung vor.

Festsetzungen, die durch die 9. Änderung verändert werden, sind in der Planzeichenerklärung schwarz eingefärbt. Festsetzungen, die aus der 6. Änderung nachrichtlich übernommen wurden und weiter fortbestehen, sind grau eingefärbt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner am 05.01.2024 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 05.01.2024 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.01.2024 mit anschließender Auslegung vom 12.01.2024 bis 13.02.2024 durchgeführt.
3. Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.03.2024 bis 19.04.2024 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 08.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am 08.03.2024 unter www.grosshansdorf.de ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 07.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.05.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Großhansdorf, den 12.08.2024 Siegel



.....
(Bürgermeister)

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.05.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 12.08.2024 Siegel




.....
(Bürgermeister)

8. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 28.05.2024, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 17.06.2024 Stempel




.....
(öff. bestellter Vermessungsingenieur)

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 12.08.2024 Siegel




.....
(Bürgermeister)

10. Der Beschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, ist durch Abdruck in der Sachsenmerker Tageblatt Nr. / am 22.10.2024 sowie durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 22.10.2024 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.10.2024 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 23.10.2024 Siegel




.....
(Bürgermeister)