

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)**
  - 1.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
  - 1.2 Für das festgesetzte reine Wohngebiet werden folgende Höhenbeschränkungen festgesetzt:  
Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 0,2 m über OK Gelände.  
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 3,5 m über OK Gelände.  
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m über OK Gelände.
2. **Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)**
  - 2.1 Für das reine Wohngebiet gilt die abweichende Bauweise (a). Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind im reinen Wohngebiet nur Gebäudelängen bis zu maximal 15 m zulässig. Eine Überschreitung dieser Maße zugunsten eines Anbaus von Garagen, Carports oder Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist im WR-Gebiet bis zu 5 m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
3. **Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3)**
  - 3.1 Als Mindestgrößen für Baugrundstücke werden festgelegt:
    - für die Bebauung mit Einzelhäusern 700 m<sup>2</sup>
    - für die Bebauung mit Doppelhaushälften 400 m<sup>2</sup>.
4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**
  - 4.1 Innerhalb des reinen Wohngebietes wird die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude bei Einzelhäusern auf zwei und bei Doppelhaushälften auf eine Wohnung beschränkt.
5. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und deren Nutzungen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)**
  - 5.1 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtflächen (S) sind die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen sind freistehende Einzelbäume.
6. **Anschluß von Zufahrten an die Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)**
  - 6.1 Pro Wohngebäude ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von höchstens 3,5 m zulässig.
  - 6.2 Garagen bzw. Carports sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
7. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**
  - 7.1 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist mit standorttypischen, landschaftsgerechten, nicht giftigen Gehölzen einzufassen.
8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 8.1 Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung ( z. B. Pflasterung mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen.
9. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**
  - 9.1 Auf den Baugrundstücken im reinen Wohngebiet ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
  - 9.2 Garagen und Carports sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Geißblatt ) zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 9.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
  - 9.4 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und im Falle eines Abgangs zu ersetzen.
10. **Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)**

Eine Abweichung von den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der rückwärtigen Grundstücke zu belastenden Flächen ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine Erschließung der entsprechenden Grundstücke an anderer Stelle sichergestellt werden kann.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 Abs. 4 LBO)

## 1. Dächer

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind für Wohngebäude nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm), Walmdächern und Mansarddächern zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 20° und darf maximal 45° betragen. Für Mansarddächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig. Hierbei darf kein zusätzliches Vollgeschoß entstehen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.
- 1.2 Für die Dachdeckung der geneigten Dächer sind nur rote bzw. rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen und für in die Dachflächen integrierte Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen sowie für untergeordnete Dachaufbauten (Dachgauben bis zu einer Breite von 2 m ).

## 2. Einfriedungen

- 2.1 Als Einfriedung der Grundstücke zur Straßenverkehrsfläche sind nur Hecken oder „Friesenwälle“ (aus Natursteinen errichtete Wälle mit Bepflanzungen) zulässig. Hecken sind auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun zulässig. Für sonstige Einfriedungen sind geschlossene Mauern und Metallzäune mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen unzulässig.

Die maximal zulässige Höhe für Hecken wird auf 1,80 m über Oberkante Straßenverkehrsfläche und für Maschendrahtzäune bzw. Friesenwälle als Abgrenzung zur Straßenverkehrsfläche auf 1,20 m über Oberkante der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG



## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>MI</b>	Mischgebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)	
<b>WR</b>	Reines Wohngebiet	






<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
----------------------------------	------------------------

<b>I</b>	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
<b>0,2</b>	Grundflächenzahl
<b>SH</b>	Sockelhöhe (max. zulässige Höhe OK Erdgeschoßfußboden über OK Gelände)
<b>TH</b>	Traufhöhe über OK Gelände
<b>FH</b>	Firsthöhe über OK Gelände

<b>Bauweise, Baugrenze</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
----------------------------	------------------------

	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
<b>a</b>	abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)
<b>o</b>	offene Bauweise
- - - - -	Baugrenze





<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
------------------------	-------------------------

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrberuhigung (Wohnstraße)
<b>P</b>	öffentlicher Parkplatz
	Verkehrsgrün
	Geh- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie








<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
--------------------	-------------------------

	Grünflächen
	Spielfeld - öffentlich (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1)







<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB
---	--------------------------------------

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	anzupflanzender Baum
	zu erhaltender Baum

<b>Sonstige Planzeichen</b>
-----------------------------

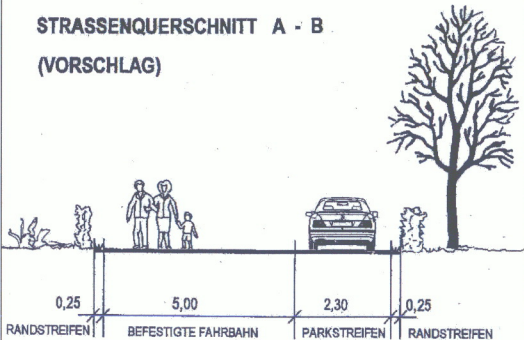
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Müllbehälterstandplatz
	Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der rückwärtigen Grundstücke zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)
	Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)
	Müllbehälterstandplatz

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenzen (vorhanden)
	Flurstücksgrenzen zukünftig entfallend
	Flurstücksgrenzen geplant (als Vorschlag)
$\frac{72}{1}$	Flurstücksbezeichnungen
	vorhandene Bebauung
	Angaben in Meter
	Sichtdreieck (S)

# STRASSENQUERSCHNITT A - B

(VORSCHLAG)



1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung am 02.02.2001 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.02.2001 bis zum 12.03.2001 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.02.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 09.07.2001, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.08.2001 bis 07.09.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.07.2001 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Großhansdorf, den 30.07.2001



*[Handwritten signature]*

(Petersen)  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 14.11.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 20.12.2001



*[Handwritten signature]*

(Kummer)

7. 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 30.10.2001 bis 12.11.2001 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.10.2001 in der Ahrensburger Zeitung – ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.12.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Gemeindevertretung hat die Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (§ 1 und § 2), am 17.12.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Großhansdorf, den 18.12.2001



*[Handwritten signature]*

(Petersen)  
Bürgermeister

10. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit aus gefertigt und ist bekanntzumachen.

Großhansdorf, den 18.12.2001



*[Handwritten signature]*

(Petersen)  
Bürgermeister

11. Der Beschluß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der die Bebauungsplanänderung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.12.2001 in der Ahrensburger Zeitung öffentlich bekanntgemacht 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 28.12.2001 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 08.01.2002



*[Handwritten signature]*

(Petersen)  
Bürgermeister

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.12.2001 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet „Wöhrendamm, der Bebauung Am Brink, Up de Worth und Eckhoff,“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - erlassen: