

GEMEINDE GROSSHANSDORF

SATZUNG ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 24

FÜR DEN BEREICH:

"Barkholt (Hausnummer 47 - 63 und 52 - 54), Plaggenkamp (Nordseite), Wöhrendamm (Westseite, Hausnummer 152-166), Papenwisch (Westseite, Hausnummer 2 - 6) und Bei den Rauhen Bergen 39 (Nordseite, zwischen U-Bahntrasse und Wöhrendamm)"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 BauNVO)

- 1.1 In dem festgesetzten Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Spielhallen unzulässig. Wohnungen sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes mit geschlossener Bauweise nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- 1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten wird für eingeschossige Gebäude auf max. 9 m über Oberkante Straße festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt dient hierbei die Oberkante der Fahrbahnmitte des zugehörigen Straßenabschnittes im Bereich der vorhandenen Erschließung des Grundstückes. Weicht hierbei das Niveau der Straße vom Niveau des Baugrundstückes im Bereich der Grundstückszufahrt ab, gilt als Höhenbezugspunkt die vorhandene Grundstücksoberkante an der Grundstücksgrenze der vorhandenen bzw. geplanten Erschließung.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Für die allgemeinen Wohngebiete gilt die abweichende Bauweise a1. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier nur Gebäudelängen bis zu maximal 20 m zulässig. Eine Überschreitung dieser Maße zugunsten eines Anbaus von Garagen, Carports oder Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist bis zu 5 m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
- 3.2 Für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche gilt die abweichende Bauweise a2. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

4. Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgröße für Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten werden für Einzelhäuser 800 m² festgesetzt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

6. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei den Wohngebäuden an der Straße Papenwisch / Wöhrendamm sind Fenster für Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, nicht straßenseitig anzuordnen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Fenster mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet sind. Gemäß DIN 4109 ist hierfür ein resultierendes bewertes Schalldämm-Maß R'_{w,res} von 30 dB nachzuweisen.

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

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB zur Anpflanzung und zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und im Falle eines Abgangs zu ersetzen.

8. Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 31 Abs. 1 BauGB)

8.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes an der Nordseite des Gebäudes Barkholt 61 und an der Ostseite des Gebäudes Barkholt 63/65 ist zugunsten von max. 3 m tiefen Vordächern zulässig.

8.2 Eine Unterbrechung der festgesetzten Flächen für Straßenbegleitgrün und Parkplätze zugunsten von Grundstückszufahrten ist zulässig, sofern dadurch keine der festgesetzten Gehölze entfernt werden müssen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind nur Gebäude mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm), Walmdächern und Mansarddächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf maximal 50° betragen.

Für Mansarddächer sind für den Mansardteil auch steilere Dachneigungen zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile (z.B. Gauben). 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.

Zweigeschossige Gebäude sind nur mit Satteldächern und dreigeschossige Gebäude nur mit Walmdächern zulässig.

1.2 Art der Bedachung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Carports mit Flachdächern, die eine Blende aus Dachpfannen als Randabschluss haben.

Für Carports und Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig.

Die Festsetzungen gelten nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

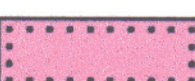


Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
0,5	Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,8	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwingend


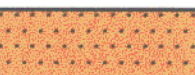


Bauweise, Baugrenze, Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

	Baugrenze
	nur Einzelhäuser zulässig
a1	abweichende Bauweise (Gebäudelängen bis max. 20,00 m) - siehe hierzu Text Nr. 3.1
a2	abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50,00 m) - siehe hierzu Text Nr. 3.2
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Öffentliche Verwaltung
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen


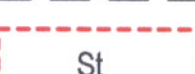


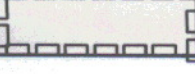
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - siehe hierzu Text Nr. 8.2
P	Parkplätze
	Straßenbegleitgrün (teilweise mit Gehwegen) - siehe hierzu Text Nr. 8.2

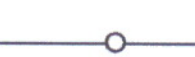



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

	Erhaltung von Einzelbäumen
--	----------------------------


Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen St = Stellplätze
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen AG = Flächen zugunsten der Außengastronomie
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenzen (vorhanden)
$\frac{13}{13}$	Flurstücksbezeichnungen
	vorgeschlagene Flurstücksgrenze
	vorhandene Bebauung
	zukünftig entfallendes Gebäude bzw. Gebäudeteil

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Kulturdenkmal gem. §1 Abs. 2 DSchG („einfaches“ Kulturdenkmal) hier: historischer U-Bahn-Zugang
--	--

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 07.09.2009 folgende Satzung über die **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24** für das Gebiet „Barkholt (Hausnummern 47 - 63 und 52 - 54), Plaggenkamp (Nordseite), Wöhrendamm (Westseite; Hausnummern 162 - 166), Papenwisch (Westseite; Hausnummern 2 - 6) und Bei den Rauhen Bergen 39 (Nordseite; zwischen U-Bahntrasse und Wöhrendamm),“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Das Bebauungsplanverfahren wurde auf der Grundlage von § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.02.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung am 23.09.2009 erfolgt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.03.2009 bis 03.04.2009 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 11.05.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

1. Öffentliche Auslegung


Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.06.2009 bis 20.07.2009 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 18.06.2009 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung unterrichtet und mit Schreiben vom 16.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 08.09.2009




.....
Voß
(Bürgermeister)

3. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 30. SEP. 2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 08. SEP. 2009


.....
Sprick (Vermessungsbüro)

4. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.09.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 07.09.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 08.09.2009




.....
Voß
(Bürgermeister)

6. Ausfertigung

Die Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 08.09.2009



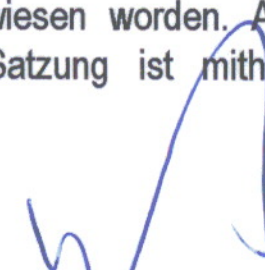

.....
Voß
(Bürgermeister)

7. Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 09.09.2009 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften 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 10.09.2009 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 10.09.2009




.....
Voß
(Bürgermeister)