

SATZUNG DER GEMEINDE GROßHANSDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 25

für das Gebiet: nördlich der Hansdorfer Landstraße, östlich des Jäckbornsweges, südlich des Pinnberges, westlich des Hansdorfer Mühlendamms

TEXT (TEIL B)

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 1, Nr. 2 sowie Nr. 6 bleiben unverändert.

Die folgenden textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden geändert:

3.0 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

3.1 Für die Parzellen 1833, 1454, 2572, 2610 kann ausnahmsweise auf die Erschließung über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verzichtet werden, wenn die Erschließung auf andere Art in der erforderlichen Mindestbreite von 3,50 m sichergestellt wird.

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

4.1 Innerhalb des Baugebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB innerhalb der reinen Wohngebiete und des allgemeinen Wohngebietes nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird als örtliche Bauvorschrift in die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nachfolgend neu aufgenommenen Festsetzungen integriert:

7.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 7.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA und des reinen Wohngebietes WR mit einer Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen im Ursprungsplan ist eine maximale Gebäudehöhe von 11 m zulässig.
Innerhalb der reinen Wohngebiete mit einer Zulässigkeit von einem Vollgeschoss im Ursprungsplan ist eine maximale Gebäudehöhe von 9 m zulässig.
Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen um einen Meter ist zur Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien und untergeordneten technischen Anlagen zulässig.
- 7.2 Die zulässige Gebäudehöhe wird ab dem unteren Bezugspunkt gemessen, dieser liegt mit 0,0 m auf der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss. Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut des Gebäudes. Der untere Bezugspunkt darf maximal 25 cm über dem höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche des zugehörigen Straßenabschnittes im Bereich der vorhandenen Grundstückszufahrt des Grundstücks liegen.

Weicht das Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche vom Niveau des Baugrundstücks im Bereich der vorhandenen Grundstückszufahrt ab, gilt als Höhenbezugspunkt die vorhandene Grundstücksoberkante an der Grundstücksgrenze zur vorhandenen Grundstückszufahrt.

Liegt das vorhandene Grundstücksniveau im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Mittel mehr als 0,1 m über dem Niveau der Straße im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Grundstückszufahrt so darf die Höhenlage des unteren Bezugspunktes hieran angepasst werden. Die Regelung gilt auch für größere Abweichungen, bei denen die Höhenlage des unteren Bezugspunktes entsprechend der Abweichung angepasst werden darf. Entsprechende Regelungen gelten in umgekehrter Form für niedriger gelegene Grundstücke ab einer Abweichung von mehr als 0,1 m im Mittel zur Straße bzw. der Grundstückszufahrt.

8.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 8.1 Innerhalb der reinen Wohngebiete und des allgemeinen Wohngebietes gilt eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m.
- 8.2 Innerhalb der reinen Wohngebiete sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

9.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zuwegungen und private Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Stellplätze, sowie die Zufahrten und Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75 auszubilden.

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

10.1 Gebäude mit flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 10 ° sind als Gründächer mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Kombinationen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zulässig.

11.0 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

11.1 Ausnahmen von den festgesetzten Gebäudehöhen sind nur für den Erhalt oder den Wiederaufbau von Bestandsgebäuden zulässig, wenn das sanierungsbedürftige oder abgängige bzw. abgegangene Gebäude bereits eine größere Gebäudehöhe aufweist und die Erhaltungsmaßnahme oder der Wiederaufbau in der gleichen Kubatur (Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung) erfolgt (§ 31 Abs. 1 BauGB).

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

12.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Geschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden oberhalb der zulässigen Vollgeschosse von den aufgehenden Außenwänden des oberen Vollgeschosses um mindestens 0,75 m zurückzusetzen.

12.2 Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zu errichten. Die Mindestneigung der Hauptdächer wird mit 32° bis 48° festgesetzt. Abweichend ist die Errichtung von Flachdächern mit bis zu 10° Dachneigung zulässig. Für Garagen, sonstige Nebengebäude, Anbauten, angebaute Wintergärten und Terrassenüberdachungen kann von der festgesetzten Dachform und der Dachneigung abgewichen werden.

Hinweise

Artenschutz

Bauzeitenregelung

Die Fällung von Bäumen / Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden darf nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Brutvögel in der Zeit vom 01.12. bis 28./29.02. erfolgen.

Besatzkontrolle

Fällungen/ Abrissarbeiten außerhalb des o.g. Zeitraumes sind nur nach vorhergehender Besatzkontrolle mit negativem Befund möglich. Die Prüfung ist von einer fachlich qualifizierten Person vorzunehmen. Bei einem Verdacht bzw. Nachweis auf Fledermausbesatz ist die untere Naturschutzbehörde (UNB) zu beteiligen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Die UNB erhält einen entsprechenden Ergebnisbericht.

Brandschutz

Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend der Vorschriften der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.

Maßnahmen zum Schutz der Vegetationsbestände

Zu erhaltende Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden.

Baubedingt erforderliche Baumschnitt- und Baumerhaltungsmaßnahmen in der Krone, Wurzelbehandlungen sowie ggf. erforderliche Behandlungen im Stammbereich sind ausschließlich durch eine*n qualifizierte*n Baumgutachter*in durchzuführen

Denkmalschutz

Für die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals sowie für die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen, ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 12 Denkmalschutzgesetz SH erforderlich.

Es gelten die Regelungen des § 15 Denkmalschutzgesetz SH.

ZEICHENERKLÄRUNG

ZUM GELTUNGSBEREICH (TEIL A)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB



Kulturdenkmal (Einzelanlage) gem. §12 DSchG SH



Waldabstand 30 m gem. § 24 LWaldG



Anbauverbotszone 20 m gem. § 29 StrWG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.04.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 28.11.2023 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 28.11.2023 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde per Informationsveranstaltung am 14.05.2024 und per Auslegung vom 15.05.2024 bis 14.06.2024 im Rathaus und im Internet unter www.grosshansdorf.de sowie im digitalen Atlas Nord durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf hat in der Sitzung am 10.10.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Internetadresse und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 12.10.2024 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2024 bis 22.11.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben die genannten Unterlagen im gleichen Zeitraum während der Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.
Der Inhalt der Bekanntmachung wurde mit den zu veröffentlichenden Unterlagen auf folgenden Internetportalen zugänglich gemacht: www.grosshansdorf.de und digitaler Atlas Nord.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15.10.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.12.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B) am 18.12.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 18.12.2024 Siegel



.....
(Bürgermeister)

8. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 23.01.2025, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 23.01.2025 Stempel



.....
(öb. bestellter Vermessungsingenieur)

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

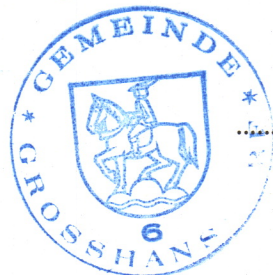
Großhansdorf, den 19.12.2024 Siegel



.....
(Bürgermeister)

10. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 im Stormarner Tageblatt am 27.12.2024 sowie durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 27.12.2024 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 28.12.2024 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 10.03.2025 Siegel



.....
(Bürgermeister)