

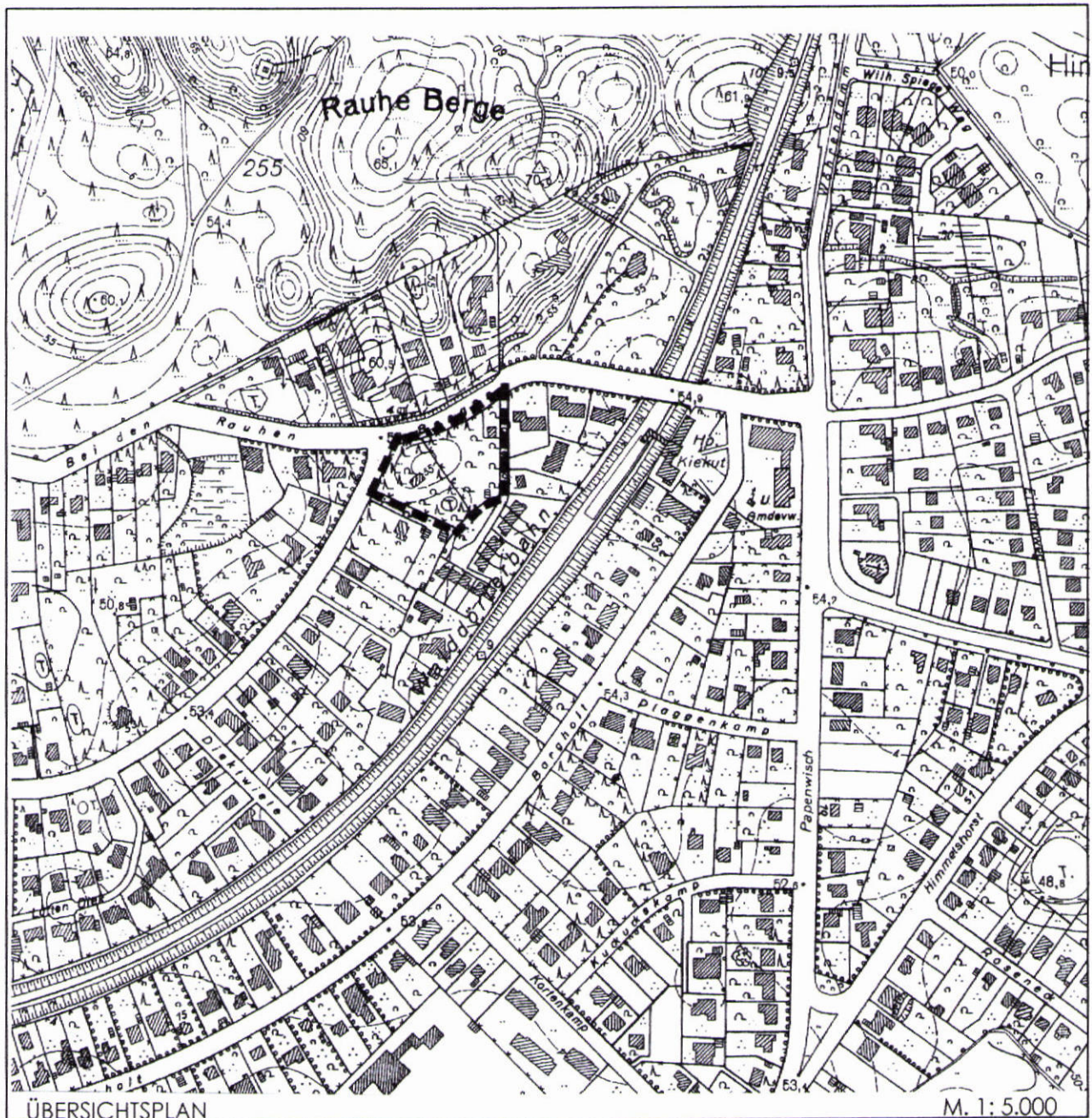
# GEMEINDE GROSSHANSDORF

## SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2

FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH

„Bei den Rauhen Bergen / Ecke Tannenhain und Groten Diek“

PLANZEICHNUNG MIT BEGRÜNDUNG



### SATZUNG

2. AUSFERTIGUNG

## TEXT – TEIL B

### 1. Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Abweichend von § 22 Abs. 4 BauNVO sind nur Gebäude mit einer Breite von bis maximal 16 m zulässig. Eine Überschreitung dieser Breite zugunsten einer angebauten Garage bis zu einer Breite von 3m ist ausnahmsweise zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

### 2. Höhe baulicher Anlagen / Sockelhöhen

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 9 m über der für die einzelnen Grundstücke festgesetzten Geländehöhe begrenzt.

2.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei den Grundstücken 1, 2 und 3 maximal 50 cm über der festgesetzten Geländehöhe liegen.

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

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes für ein Einzelhaus beträgt 900 m<sup>2</sup>.

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes für eine Doppelhaushälfte beträgt 500 m<sup>2</sup>.

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

Innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebietes wird die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

### 5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und deren Nutzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

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 hiervon sind freistehende Einzelbäume, deren Kronenansatz mindestens 3,00 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenfläche liegt.

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Zufahrten und Zuwegungen vom Tannenhain sind im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (z. B. Pflasterung mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen.

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

7.1 Pro Baugrundstück ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

7.2 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.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

## 1. Dächer

### 1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung sind für eingeschossige Wohngebäude nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm), Walmdächern und Mansarddächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf maximal 45° 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.

## 2. Einfriedigungen

Eine Einfriedigung der Grundstücke zur Straßenverkehrsfläche ist nur als Hecke zulässig.

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 22.05.2007 folgende Satzung über die **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2** für das Gebiet „Bei den Rauhen Bergen / Ecke Tannenhain und Groten Diek“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 17.01.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung am 26.09.2006 erfolgt.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.10.2006 bis 01.11.2006 durchgeführt.

### 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.09.2006 und 16.03.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### 4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 20.02.2007 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

### 5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.03.2007 bis 20.04.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 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 12.03.2007 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Großhansdorf, den 10.07.2007

Der Bürgermeister  
(Voß)

### 6. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 2.7.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 07.11.2007

(Sprick)

### 7. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.05.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### 8. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die Bebauungsplanänderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.05.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 10.07.2007

Der Bürgermeister  
(Voß)

### 9. Ausfertigung

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 10.07.2007

Der Bürgermeister  
(Voß)

### 10. Bekanntmachung

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung 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 13.07.2007 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 21.07.2007 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 16.07.2007

Der Bürgermeister  
(Voß)