



GEMEINDE GROSSHANSDORF

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2

für das Gebiet:

„Südlich ‚Groten Diek‘, nördlich und östlich ‚Achtern Diek‘ (Hausnummern 3-21 nur ungerade Hausnummern, Flurstück 3080 sowie Achtern Diek 2a) östlich der Bebauung ‚Sieker Landstraße“

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

1.1 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Alle übrigen nach § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

1.2 Innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete sind ausschließlich nur Wohngebäude zulässig.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO), Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird auf max. 9 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte des zugehörigen Straßenabschnittes festgesetzt. Weicht hierbei das Niveau der Straße im Bereich der Grundstückszufahrt vom mittleren Niveau des festgesetzten Baufensters um mehr als 0,4 m ab, so dient das mittlere Niveau der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche des festgesetzten Baufensters als Bezugshöhe.

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

Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 800 m² für Einzelhausgrundstücke und bei einer Doppelhausbebauung auf 500 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze mit Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze unzulässig.

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

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf dem Grundstück Achtern Diek 2a (Flurstück 2274) sind Fenster für Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, nicht bahnseitig anzuordnen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Fenster mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet sind. Gemäß DIN 4109 ist hierfür ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB nachzuweisen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

1. Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind eingeschossige Gebäude nur 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. Die Festsetzung 1.1 gilt nicht für verglaste Anbauten wie z.B. Wintergärten.

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 zur Art der Bedachung gelten nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik) sowie für Nebenanlagen und Wintergärten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR

Reines Wohngebiet

WA

Allgemeines Wohngebiet

0,2

Grundflächenzahl als Höchstmaß

I

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze



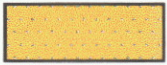
offene Bauweise

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

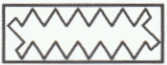
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung zwischen WA und WR



von der Bebauung freizuhaltenede Fläche (Gewässerschutz)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenzen (vorhanden)

$\frac{13}{13}$

Flurstücksbezeichnung



vorhandene Bebauung

20

Bemaßung in Meter

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Gewässerschutzstreifen (Abstand von Uferkante 50 m)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 15.12.2011 folgende Satzung über die **6. Änderung des Bebauungsplan Nr 2** für das Gebiet „Südlich ‚Groten Diek‘, nördlich und östlich ‚Achtern Diek‘ (Hausnummern 3-21 nur ungerade Hausnummern, Flurstück 3080 sowie Achtern Diek 2a) östlich der Bebauung ‚Sieker Landstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.04.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 05.05.2011 durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung erfolgt. Das Planverfahren wurde auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde verzichtet.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 04.10.2011 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. 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 18.10.2011 bis 17.11.2011 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 08.10.2011 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

5. 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 BauGB am 10.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Großhansdorf, den 30.01.2012



Der Bürgermeister
(Voß)

6. Plangrundlage

Der katastermäßige Bestand am 1. JAN. 2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 23. JAN. 2012



Dipl.-Ing. Sprick

7. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.12.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.12.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 30.01.2012

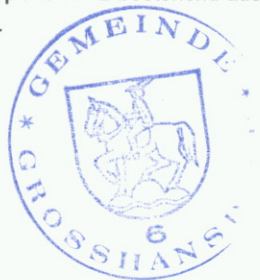


Der Bürgermeister
(Voß)

9. Ausfertigung

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 30.01.2012



Der Bürgermeister
(Voß)

10. 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 01.02.2012 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 01.02.2012 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 03.02.2012



Der Bürgermeister
(Voß)