

Teil B - Text

1. **Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen) (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)**
 - 1.1 Für die reinen und allgemeinen Wohngebiete werden folgende Höhenbeschränkungen festgesetzt:
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei einem zulässigen Vollgeschoss 3,5 m und bei zwei Vollgeschossen (im Gebiet **WR 3**) 6,0 m über Oberkante zugehöriger Straßenabschnitt .
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei einem zulässigen Vollgeschoss 9 m und bei zwei Vollgeschossen (im Gebiet **WR 3**) 11 m über Oberkante zugehöriger Straßenabschnitt.
2. **Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)**
 - 2.1 Die Größe der einzelnen Baugrundstücke muss für Einzelhäuser mindestens 500 m² und für Doppelhäuser mindestens 350 m² betragen.
3. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**
 - 3.1 Innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete wird die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei beschränkt.
4. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und deren Nutzungen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)**
 - 4.1 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.
5. **Anschluß von Zufahrten an die Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 5.1 Garagen bzw. Carports sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 6.1 Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. Pflasterung mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrassen) herzustellen.
- 7. 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)**
- 7.1 Auf den Baugrundstücken im Gebiet WR 4 ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 7.2 Garagen und Carports sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Geißblatt) zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 7.3 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und im Falle eines Abgangs zu ersetzen.
- 8. Festsetzungen von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**
- 8.1 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm sind an den Nord- und Ostfassaden der Wohngebäude Ahrensburger Redder Nr. 36 und Looge Nr. 30a und b im Falle einer Neubebauung und bei wesentlichen Änderungen bzw. baulichen Erweiterungen der Gebäude die Fenster von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ansonsten sind passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern und ggfs. -lüftungen) vorzusehen.
- Ausnahmen sind zulässig, wenn der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Schallschutzklasse 1) nachgewiesen wird.
- 9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 8 BNatSchG (§1a Abs. 3 BauGB)**
- 9.1 Als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Wasserhaushalt und Landschafts-/Ortsbild wird dem Baugebiet WR 4 eine Fläche von 1.000 m² entlang der Autobahn A1 aus dem Liegenschaftsverzeichnis Nr. 026 der Gemeinde Großhansdorf zugeordnet. Hier werden landwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Nutzung herausgenommen und mit landschaftstypischen und standortgerechten Laubbäumen und –sträuchern aufgeforstet und naturnah gepflegt. Mindestens 30% dieser Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen.

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, Putldächern 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 sowie für untergeordnete Dachaufbauten (Dachgauben bis zu einer Breite von 2m).

2. Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenverkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.




PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN




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

- WR** Reines Wohngebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,2** Grundflächenzahl
- (0.4)** Geschossflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o** offene Bauweise
-  Baugrenze
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig




Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- G + R** Geh- und Radweg






Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen 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
-  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
-  Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (S=Sichtfläche)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

-  Flurstücksgrenzen (vorhanden)
-  Flurstücksgrenzen zukünftig entfallend
- $\frac{40}{63}$ Flurstücksbezeichnungen
-  vorhandene Bebauung
-  Angaben in Meter
-  Sichtdreieck

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Ahrensburger Zeitung“ am 20.12.1999 erfolgt.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.09.2001 bis 17.10.2001 durchgeführt.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.09.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 25.03.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. 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 16.04.2002 bis 15.05.2002 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 02.04.2002 in der „Ahrensburger Zeitung“ ortsüblich bekanntgemacht.

6. Erneute öffentliche Auslegung

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 24.10.2002 bis 06.11.2002 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.10.2002 in der „Ahrensburger Zeitung“ ortsüblich bekanntgemacht.

Großhansdorf, den 07.11.2002



Der Bürgermeister
(Voß)

7. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 19.12.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 20.12.2002



(Kummer)

8. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.12.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.12.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 20.12.2002



Der Bürgermeister
(Voß)

10. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.

Großhansdorf, den 20.11.2002



Der Bürgermeister
(Voß)

11. 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 22.12.2002 in der „Ahrensburger Zeitung“ ortsüblich 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 24.12.2002 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 27.12.2002



Der Bürgermeister
(Voß)