



# **SATZUNG DER GEMEINDE GROSSHANSDORF**

**ÜBER DEN**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 39**

**FÜR DAS GEBIET**

„Nördlich Krankenhaus Großhansdorf, östlich Mühlenteich, südlich  
Hansdorfer Landstraße, westlich Wöhrendamm (Parzelle 2964 der Flur 1 der  
Gemarkung Großhansdorf, ‚Stoltenbergfläche‘)“

# TEXT - TEIL B

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel/Büronutzung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist im Erdgeschoss eine Verkaufsfläche von mind. 1.200 m<sup>2</sup> und max. 1.500 m<sup>2</sup> ausschließlich zugunsten eines Lebensmittel-Vollsortimenters zulässig.

Dies bedingt ein Warensortiment von mindestens 5.000 verschiedenen Artikeln mit einem Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln einschließlich Frischwaren wie Obst, Gemüse, Südfrüchte, Molkereiprodukte, Wurst- und Fleischwaren (teilweise in Bedientheken) sowie ergänzend Waren des kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen (des Handels).

Der Nonfood-Anteil (alle übrigen Sortimente, die weder Nahrungs- noch Genussmittel sind, wie z.B. Wasch- und Putzmittel, Zeitungen, Blumen, Haushaltswaren) darf hierbei 15% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Innerhalb dieser zulässigen Verkaufsfläche ist auch eine Bäckerei mit Cafe bis max. 100 m<sup>2</sup> zulässig.

Pro 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist mindestens ein Stellplatz in der Tiefgarage herzustellen.

Im Dachgeschoss (Staffelgeschoss) sind ausschließlich Büronutzungen zugunsten sog. freier Berufe wie z.B. Steuerberater, Rechtsanwälte, Architekten, Makler usw. zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten GR zugunsten der zu berücksichtigenden Grundflächen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO ist bis zu einer Fläche von 6.900 m<sup>2</sup> zulässig.

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11 m oberhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunktes.

2.3. Als Traufhöhe (Schnittkante Dachfläche / Fassade) wird festgesetzt:

- für das Erdgeschoss max. 5 m oberhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunktes
- für das Dachgeschoss (Staffelgeschoss) max. 8 m oberhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunktes

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die abweichende Bauweise. Hierbei ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m innerhalb des Baufensters zulässig, ansonsten gelten die Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten im Sinne von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Sonstige Nutzungen wie z.B. das Aufstellen von Verkaufswagen, Verkaufsständen oder Zelten sind - auch zeitlich begrenzt- unzulässig..

## 5. Der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Zu- und Abfahrt darf eine Breite von 6 m nicht überschreiten.

Die festgesetzte Zufahrt darf eine Breite von 4,5 m nicht überschreiten.

## 6. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Mulden bzw. Rigolen sind außerhalb des Sondergebietes nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

## 7. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Als Artenschutzmaßnahmen für Fledermausarten sind ein größeres Spaltenquartier am vorhandenen Baumbestand sowie mindestens 20 Flachkästen an Gebäuden, an zu erhaltenden Bäumen sowie an verbleibenden Waldbäumen in der näheren Umgebung des Baufelds sowie drei Rundkästen als Höhlenangebot zu schaffen bzw. anzubringen.

7.2 Als Artenschutzmaßnahmen für Amphibien ist eine Wanderungsbarriere um das Verbrauchermarktgelände anzulegen. Diese Barriere kann als durchgehender, massiver Sockel der Zaunanlage, die im Süden, Westen und Osten als Abgrenzung zum Waldschutzstreifen in einer Höhe von mind. 1,50 m herzustellen ist, ausgeführt werden.

7.3 Für die Außenbeleuchtung des Verbrauchermarkts sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchten zu verwenden (z.B. Natriumdampflampen).

7.4 Zum Abfangen der Geländehöhe im rückwärtigen Bereich sind ausschließlich Gabionen (Drahtschotterkörbe) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Gabionen bzw. auch Zaunanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses zulässig.

7.5 Den Eingriffen in Arten- und Lebensgemeinschaften durch Bebauung und Versiegelung wird eine 2,07 ha große Fläche auf dem Flurstück 27, Flur 1 der Gemarkung Großhansdorf zugeordnet. Die Fläche ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und als naturnahes Feldgehölz zu entwickeln (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB) .

## 8. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

8.1 Die Stellplatzanlage ist durch Baumpflanzungen zu gliedern. Für jeweils 5 Stellplätze ist mind. 1 standortheimischer, mittelkroniger bis großkroniger Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen erfolgen neben und/oder zwischen den einzelnen Stellplätzen. Pro Baum ist eine Fläche von mind. 10 m<sup>2</sup> versiegelungsfrei zu halten und mit Bodendeckern zu begrünen.

8.2 Die zur Erhaltung und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind umgehend im Geltungsbereich mit Neupflanzungen von Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu ersetzen.

### 8.3 Private Grünflächen A1

Im Waldschutzstreifen sind, ausgehend vom Supermarkt-Gelände, auf der Hälfte der Flächen hainartige Gruppen mit mindestens 50 großkronigen, standortheimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm anzupflanzen. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und extensiv zu pflegen. Empfohlen wird hierbei eine zweimalige Mahd pro Jahr. Alternativ können die Flächen nach erfolgreichem Anwachsen der Bäume der Sukzession überlassen werden. Zu verwendende Baumarten: 60% Stieleiche (Quercus robur), 20% Rotbuche (Fagus sylvatica), 20% Winterlinde (Tilia cordata)

Die übrigen Flächen innerhalb des Waldschutzstreifens sind als gestufter, strauchreicher Waldmantel mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen.

Empfohlen werden hierbei folgende Gehölzarten:

Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hasel (Corylus avellana), Eibe (Taxus baccata) und andere heimische Gehölzarten.

### 8.4 Private Grünflächen A2

Die naturnahen Buchenwaldbestände zwischen Mühlenteich und Waldschutzstreifen sind zu erhalten und naturnah zu pflegen. Altholzentnahmen sind nur aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig.

### 8.5 Private Grünflächen A3

Im Bereich der zu erhaltenden Baumbestände sind konkurrierende Gehölze zu entfernen. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und extensiv zu pflegen. Empfohlen wird hierbei eine zweimalige Mahd pro Jahr.

8.6 Bodenauffüllungen in den privaten Grünflächen A1- A3 sind nicht zulässig.

8.7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenversiegelungen sind im Wurzel- und Traufbereich der zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände unzulässig.

8.8 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Anpflanzungen 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)

### 1.1. Dächer

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist nur ein Gebäude mit geneigtem Dach in Form eines flachgeneigten Walmdaches zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 10° und darf maximal 15° betragen.

## 1.2. Art der Bedachung

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun zulässig.

## 1.3 Ausbildung des Dachgeschosses

Das Dachgeschoss ist nur in Form eines Staffelgeschosses zulässig und darf kein Vollgeschoss sein.

Die Fassade des Staffelgeschosses ist gegenüber der Außenwand des Erdgeschosses um mindestens 3 m zurück zu setzen. Dieser Bereich ist ebenfalls mit abgewalmten Dachflächen in der gleichen Dachneigung wie das Staffelgeschoss zu versehen.

## 2. Fassaden

2.1 Außenwände sind nur aus rotem bzw. rotbraunem Verblendmauerwerk zulässig.

2.2 Die Fassaden der Nord- und Ostseite sind durch Mauervorsprünge in Form von Pfeilervorlagen mit bogenförmigen Simsens und Begrünungsgerüsten, zu gliedern.

2.3 Der Eingangsbereich für die Büronutzung im Staffelgeschoss ist nur mittig von dem Gebäude an der Nordseite zulässig. Eine Unterbrechung des zurückgesetzten Staffelgeschosses über eine Breite von max. 4 m ist hierbei zulässig.

2.4 Die fensterlosen Fassaden im Erdgeschossbereich der Nord-, Ost- und Westseite sind mit Rank und Kletterpflanzen zu begrünen.

## 3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Gebäude im Erdgeschossbereich in deutlich untergeordnetem Umfang zulässig (max. 3% der nördlichen Fassadenfläche für die Summe aller Werbeanlagen). Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen nicht zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen.

Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Anlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.

Unzulässig sind ferner Werbeanlagen

- in grellen Farben, in Form von beweglichen (laufenden) Schriftzügen und/oder Wechsellichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbbregister Farben wie z.B. leuchtgelb, -rot etc., RAL Nummern 1026, 2005, 2007, 2010, 3024 und 3026).
- als aufgesteckte oder abgehängte, auf Dauer angebrachte Transparente, Fahnen oder Bänder,
- an Bäumen einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel, Poller o.a. und an Laternenmasten.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**SO**

sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Großflächiger Einzelhandel /  
Büronutzung

Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel / Büronutzung - siehe hierzu Text Nr. 1

GR = 2.200 m<sup>2</sup>

max. zulässige Grundfläche - siehe hierzu Text Nr. 2.1

VKF = 1.500 m<sup>2</sup>

max. zulässige Verkaufsfläche - siehe hierzu Text Nr. 1

I

Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**a**

abweichende Bauweise - siehe hierzu Text Nr. 3



Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Ein- und Ausfahrt



Einfahrt ohne Ausfahrt

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Grünfläche



Private Grünfläche

**A1**

Gliederung der Grünfläche (A1, A2, A3) - siehe hierzu Text Nrn. 8.3 bis 8.6

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 - siehe hierzu Text Nr. 8.2



Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier: Hecke/Knick)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
St = Stellplätze, TGa = Tiefgarage



Abrennung unterschiedlicher Grünflächen



Von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen  
(Waldschutzstreifen)



Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

⊗ HBP

Höhenbezugspunkt mit Angabe m über NN

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenzen (vorhanden)

2964

Flurstücksbezeichnungen



vorhandener Baum

**OD**

Ortsdurchfahrt

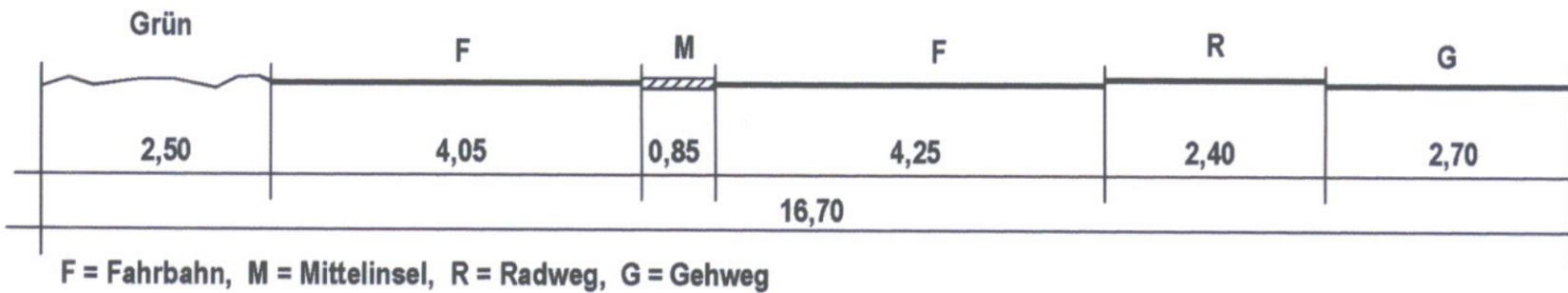
## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Gewässerschutzstreifen (§ 26 LNatSchG)

# STRASSENPROFIL HANSDORFER LANDSTRASSE (NACHRICHTLICH)

## SCHNITT A - B M. 1: 100



### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 20.05.2010 folgende Satzung über den **Bebauungsplan Nr. 39** für das Gebiet „Nördlich Krankenhaus Großhansdorf, östlich Mühlenteich, südlich Hansdorfer Landstraße, westlich Wöhrendamm (Parzelle 2964 der Flur 1 der Gemarkung Großhansdorf, ‚Stoltenbergfläche‘)“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.07.2007.

#### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.04.2009 - 08.05.2009 durchgeführt.

#### 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 10.09.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

#### 4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf der Bebauungsplanes mit Begründung am 06.10.2009 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

#### 5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.10.2009 bis 23.11.2009 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 14.10.2009 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

#### 6. 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 31.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 09.09.2010



Der Bürgermeister  
(Voß)

#### 7. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 02. SEP. 2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 14. SEP. 2010



(Teetzmann)

### PLANWERKSTATT NORD

Büro für Stadtplanung & Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner

Am Moorweg 13 21514 Güster  
Tel.: 04158/890 277 Fax: 04158/890 276  
eMail: feenders@planwerkstatt-nord.de

Güster, den 8/9/2010

Planverfasser

### 8. Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2010 bis 28.04.2010 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 07.04.2010 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Großhansdorf, den 09.09.2010



.....  
Der Bürgermeister  
(Voß)

### 9. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.05.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### 10. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.05.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 09.09.2010



.....  
Der Bürgermeister  
(Voß)

### 11. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 09.09.2010



.....  
Der Bürgermeister  
(Voß)

### 12. 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 13.09.2010 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 16.09.2010 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 17.09.2010



.....  
Der Bürgermeister  
(Voß)