

# GEMEINDE GROSSHANSDORF



## SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "SÜDÖSTLICH PAPENWISCH"

FÜR DAS GEBIET: (PAPENWISCH HAUSNUMMERN 17-69 NUR UNGERADE HAUSNUMMERN,  
HIMMELSHORST 69 UND 71 SOWIE SIEKER LANDSTRASSE 225 - 233 NUR UNGERADE  
HAUSNUMMERN)

# 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 Wohngebiets 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 des festgesetzten Mischgebietes im sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In dem Mischgebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle Zwecke.

Alle übrigen nach § 6 BauNVO zulässigen bzw. 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. 9,5 m über Oberkante der Fahrbahnmitte des zugeordneten Straßenabschnittes im Bereich mittig des Baugrundstücks.

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

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> für Einzelhausgrundstücke und von 1.000 m<sup>2</sup> für Doppelhausgrundstücke (je Doppelhaushälfte 500m<sup>2</sup>) festgesetzt.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt. Eine Einleitung in die Regenwasserkanalisation ist nur dann zulässig, wenn eine Versickerung auf dem Grundstück nachweislich nicht möglich ist.

## 7. Festsetzungen zum Immissionsschutz

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### 7.1 Außenwohnbereiche sind im Nahbereich des Papenwisch an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

### 7.2 Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten ein ausreichender passiver Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen geschaffen werden. Im festgesetzten Mischgebiet gilt dies ausschließlich für die Nordfassaden der ersten Gebäudereihe.

Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (November 1989) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.

Danach müssen die Außenbauteile der Fassadenbereiche mindestens folgen-den Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß <sup>1</sup> der Außenbauteile von Wohnräumen R <sup>'<sub>w, res</sub></sup> [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß <sup>1</sup> der Außenbauteile von Büroräumen <sup>1</sup> R <sup>'<sub>w, res</sub></sup> [dB(A)]
IV	>65 - 70	40	35
III	>60 - 65	35	30
II	>55 - 60	30	30

### 1) resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Hinweis:

Die oben genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raum- bzw. Bürogrößen zuzüglich der Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109.

Für alle Neu- und Umbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

## 8.1. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

### 8.2 Den Eingriffen in das Schutzgut Boden wird eine 200 m<sup>2</sup> 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).

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

## 1. Dächer

### 1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete 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 Stell-plätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

Für verglaste Anbauten wie z.B. Wintergärten sind ebenfalls geringere Dachneigungen zulässig.

### 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.

Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik) und Wintergärten. Bei Nebenanlagen können bei geringeren Dachneigungen (< 30°) auch andere Materialien für die Dacheindeckung verwendet werden. Die Farbvorgaben gemäß Absatz 1 sind jedoch mit Ausnahme von Glasbauteilen (z.B. für Wintergärten oder Gewächshäuser) einzuhalten.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**WA**

Allgemeines Wohngebiet - siehe hierzu auch Text Nr. 1.1

**MI**

Mischgebiet - siehe hierzu auch Text Nr. 1.2

**0,2**

Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,2

**I**

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

**GH = 9,5 m**

max. zulässige Gebäudehöhe - siehe hierzu auch Text Nr. 2

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche - Zweckbestimmung "Gartenland/ Knickschutzstreifen"

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



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu auch Text Nr. 8.1

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche - siehe hierzu auch Text Nr. 7.2

**LPB III**

Lärmpegelbereiche z. B. LPB III - siehe hierzu auch Text Nr. 7.2



Leitungsrecht zugunsten des Solarparkbetreibers auf der Grenzeckkoppel (Flurstücke 3535 und 3537)

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze (vorhanden)

$\frac{13}{13}$

Flurstücksbezeichnung



vorhandene Bebauung

20

Bemaßung in Meter

# Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 27.03.2014 folgende Satzung über die **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Südöstlich Papenwisch“** für den Bereich: Papenwisch Hausnummern 17-69 nur ungerade Hausnummern, Himmelshorst 69 und 71 sowie Sieker Landstraße 225 - 233 nur ungerade Hausnummern, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.02.2011

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde als öffentliche Informationsveranstaltung am 03.11.2011 im im Studio 203 der Grundschule Schmalenbeck, Sieker Landstr. 203, 22927 Großhansdorf, durchgeführt.

### 3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 16.05.2013 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 22.08.2013 bis 23.09.2013 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 13.08.2013 im "Hamburger Abendblatt / Stormarer Beilage" ortsüblich bekannt gemacht.

### 5. Wiederholung der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.02.2014 bis 03.03.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB aus formalen Gründen erneut 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 23.01.2014 im "Hamburger Abendblatt / Stormarer Beilage" 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 19.08.2012 und 27.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 23.04.2014



Der Bürgermeister  
(Voß)

### 7. Planunterlagen

Der katastermäßige Bestand am 27.12.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 15.04.14



öffentlich bestellter Dipl.-Ing.  
(Karsten Sprick)

### 8. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### 9. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.03.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 23.04.2014



Der Bürgermeister  
(Voß)

### 10. Ausfertigung

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 23.04.2014



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 23.04.2014 im "Hamburger Abendblatt / Stormarer Beilage" 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 30.04.2014 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 05.05.2014



Der Bürgermeister  
(Voß)