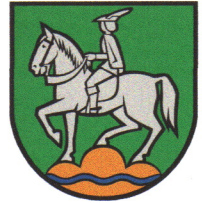


# GEMEINDE GROSSHANSDORF



## SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

FÜR DAS GEBIET: Martin-Meyer-Weg 2, 4, 4a und 6, Papenwisch 54, 56, 58, 58 a, 60, 62, 62a, 64 und 66, Sieker Landstraße 213, 215, 217, 219, 221 und 223 sowie Flurstück 2279 der Flur 1 der Gemarkung Schmalenbeck (südöstlich Schulzentrum, südwestlich Martin-Meyer-Weg, nordöstlich Sieker Landstraße, nordwestlich Papenwisch)

**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)**

# TEXT - TEIL B

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

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
- Alle übrigen nach § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und Höhe baulicher Anlagen

2.1 Als Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) gilt die vorhandene Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in dem Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

2.2 Für die Baugrundstücke im Gebiet **WA3** ist eine Überschreitung der festgesetzten **GR** durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer **GR** von insgesamt **270 m<sup>2</sup>** zulässig.

Für die Baugrundstücke in den Gebieten **WA1** und **WA2** ist eine Überschreitung der festgesetzten **GR** durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer **GR** von insgesamt **350 m<sup>2</sup>** zulässig.

## 3. Flächen für Stellplätze mit Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze (Carports) Garagen und Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Müllbehälterboxen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze unzulässig.

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

Innerhalb der Gebiete WA 1 und WA3 sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Innerhalb des Gebietes WA 2 sind maximal 4 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

## 5. Grünordnerische Festsetzungen

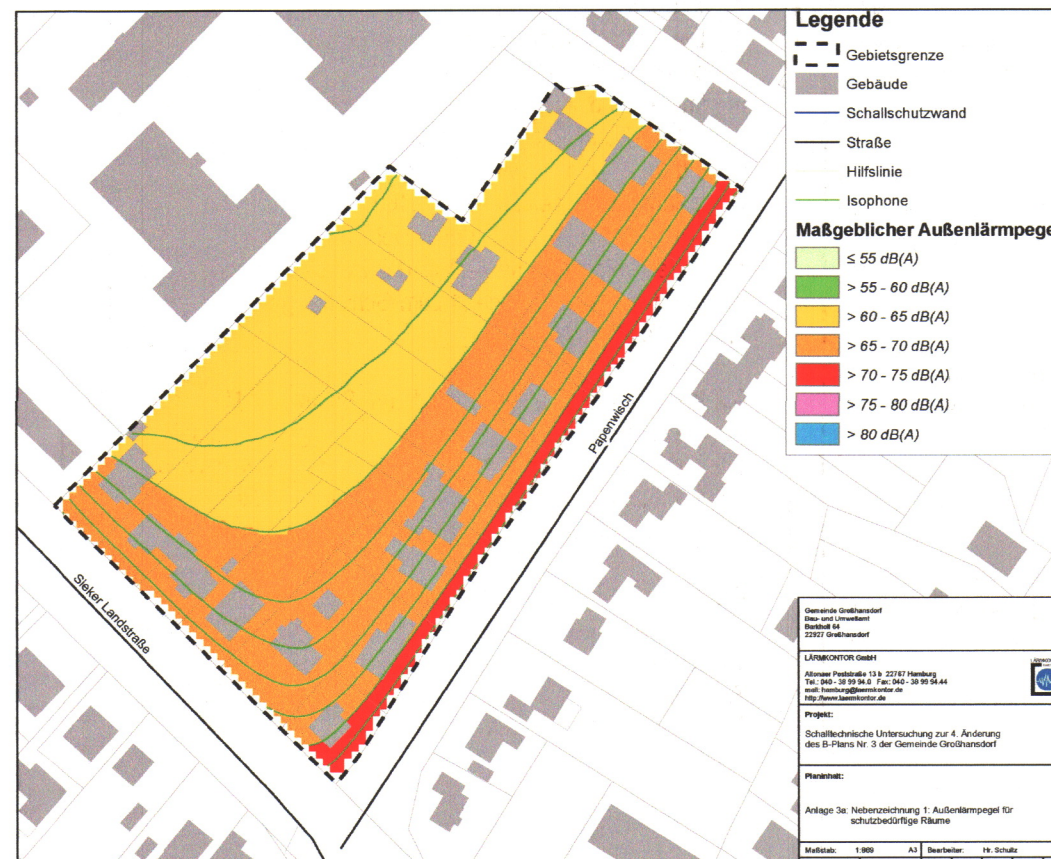
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Bäume und sonstigen Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## 6. Festsetzungen zum Immissionsschutz

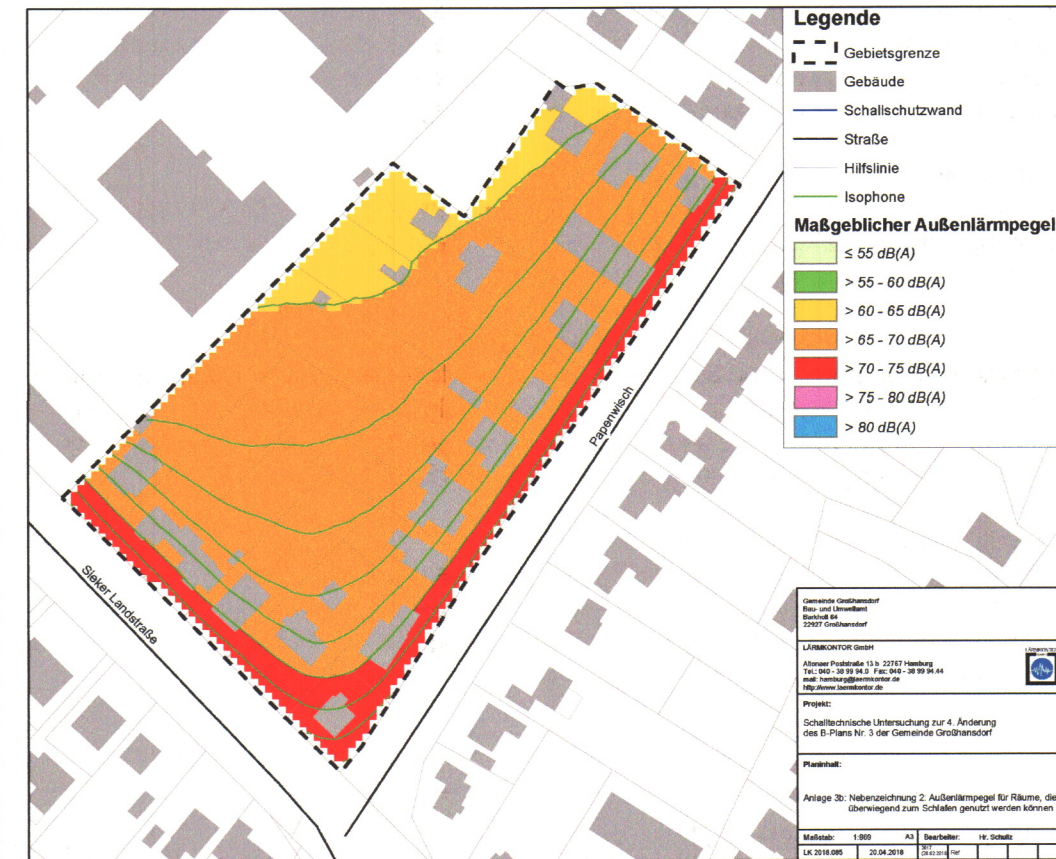
6.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 für schutzbedürftige Räume und in der Nebenzeichnung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

6.2 Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

6.3 Von den Festsetzungen (1) und (2) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, z.B. durch Grundrissorientierung von Schlafräumen.



**Nebenzeichnung 1**  
zur textlichen Festsetzung Nr. 6.1 (Verkleinerung)



**Nebenzeichnung 2**  
zur textlichen Festsetzung Nr. 6.1 (Verkleinerung)

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

## 1. Fassaden

Die Außenwände der Neubauten sind als Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen herzustellen.

## 2. Dächer

### 2.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete I (**WA 1 und WA 3**) sind Neubauten als eingeschossige Gebäude nur mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm), Walmdächern oder Mansarddächern zulässig. Die Dachneigung der Neubauten muss mindestens 30° und darf maximal 50° betragen. Für Mansarddächer sind für den Mansardteil auch steilere Dachneigungen zulässig.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (**WA 2**) sind zweigeschossige Gebäude als Neu- oder Erweiterungsbauten nur mit Satteldächern oder mit Walmdächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf maximal 50° betragen.

Für untergeordnete Dachteile (z.B. Gauben) sind auch andere Neigungswinkel zulässig. Hierbei darf kein zusätzliches Vollgeschoss entstehen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik), die auf Dächern der Hauptgebäude errichtet werden sollen, sind mit gleichem Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachhaut aufzubauen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

### 2.2. 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).

# ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE gem. § 44 BNatSchG

## 1. Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, also nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. gutachterlich abzusichern.

## 2. Prüfung auf Fledermausquartiere

Vor Abriss- oder Sanierungsarbeiten von Gebäuden sowie vor Fällung von Bäumen ist eine Prüfung auf Fledermausbesatz bzw. Fledermausquartiere durchzuführen. Die Prüfung ist von einer fachlich qualifizierten Person vorzunehmen. Bei einem Verdacht bzw. Nachweis auf Fledermausbesatz ist die UNB zu beteiligen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Die UNB erhält einen entsprechenden Ergebnisbericht.

## 3. Allgemeiner Hinweis zum Artenschutz auf Ebene der Vorhabenzulassung

Auf der Ebene der Vorhabenzulassung (Baugenehmigung) ist durch entsprechende Nebenbestimmungen dafür Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

## SONSTIGE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 1. Versiegelung

Im Interesse einer Reduzierung des Versiegelungsgrades wird den zukünftigen Anliegern die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen empfohlen. Hierdurch kann auch die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten bleiben.

### 2. Verwendung von regenerativen Energien

Den Bauwilligen wird empfohlen, die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik zu nutzen. Zumindest sollen von vornherein Leerrohre oder entsprechende Anschlussmöglichkeiten für eine spätere Nutzung regenerativer Energien vorgesehen werden. Bereits bei der Standortwahl der Gebäude soll die Ausrichtung nach Süden bzw. Südwesten berücksichtigt werden.

### 3. Besondere Hinweise zum Schutz der Bäume im Rahmen von Erschließungs- / Baumaßnahmen

Grundsätzlich ist die DIN 18920 in der geltenden Fassung verbindlich zu beachten. Die darin aufgeführten, für das Vorhaben relevanten Maßnahmen zum Baumschutz sind vor und während der Baumaßnahme zu beachten und die durchführende Firma ist auf die Einhaltung dieser Bestimmungen zu verpflichten. Sollte es dennoch während der Baumaßnahme zu Schädigungen der Wurzeln oder des Stammes/ der Krone kommen, sind die beschädigten Stellen unverzüglich durch eine Fachfirma baumpflegerisch zu behandeln. Bei sämtlichen Maßnahmen, die im Kronentraufbereich schützenswerter Bäume durchgeführt werden müssen, ist ein qualifizierter Baumsachverständiger hinzuzuziehen. Erforderliche Maßnahmen des Baumschutzes sind vor Ort durch ihn zu detaillieren und festzulegen und müssen nach seinen Vorgaben ausgeführt werden.

### 4. Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend zu benachrichtigen und das ausgehobene Bodenmaterial gemäß den aktuellen technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

### 5. Grundstückszufahrten zu Gebäuden in "zweiter Reihe"

Die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegenden Gebäude müssen über eine Zufahrt erreichbar sein, die mindestens 3 m breit ist und gradlinig zu den Gebäuden führt. Sollte dies wegen vorhandener Bäume etc. nicht möglich sein, ist der Weg unter Berücksichtigung der Schleppkurven der Einsatzfahrzeuge zu bemessen (vgl. hierzu Muster-Richtlinie für die Feuerwehr in der Fassung 2007 -Amtsblatt SH vom 16.07.2012 S. 576 Anlage E zu Nr. 7.4 - ).

### 6. Vorschriften, Gesetze und Verordnungen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können im Rathaus der Gemeinde Großhansdorf, Barkholt 64, 22927 Großhansdorf, im Bauamt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke verwiesen wird, werden diese ebenfalls im Bauamt der Gemeinde zur Einsichtnahme bereitgehalten.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**WA**

Allgemeines Wohngebiet - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1

GR 150

max. zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.2

GF 360

max. zulässige Geschossfläche in m<sup>2</sup>

II

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 10,00 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. 10,00 m - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.1

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



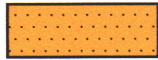
Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, 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 für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 5



zu erhaltender Baum - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 5

Sonstige Planzeichen

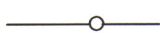


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

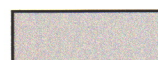
## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



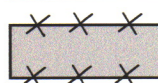
Flurstücksgrenze (vorhanden)

2583

Flurstücksbezeichnung



vorhandene Bebauung



zukünftig entfallende Bebauung



vorhandener Baumbestand

# Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 01.10.2019 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "Martin-Meyer-Weg 2, 4, 4a und 6, Papenwisch 54, 56, 58, 58 a, 60, 62, 62a, 64 und 66, Sieker Landstraße 213, 215, 217, 219, 221 und 223 sowie Flurstück 2297 der Flur 1 der Gemarkung Schmalenbeck (südöstlich Schulzentrum, südwestlich Martin-Meyer-Weg, nordöstlich Sieker Landstraße, nordwestlich Papenwisch)" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.07.2017 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung wurde als Informationsveranstaltung am 20.09.2017 durchgeführt.

### 3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung am 28.03.2019 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 15.04.2019 - 20.05.2019 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 03.04.2019 im „Hamburger Abendblatt / Regionalausgabe Stormarn“ 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 03.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 13.11.2019

Der Bürgermeister  
(Voß)

### 6. Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 28.10.2019 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schwarzenbek, den 04.11.2019

Steve Wachsmuth  
(M. Eng. öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

### 7. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.10.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### 8. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.10.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 13.11.2019

Der Bürgermeister  
(Voß)

### 9. Ausfertigung

Die Satzung über die 4. 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 13.11.2019

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 02.12.2019 im "Stormarner Tageblatt" 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 04.12.2019 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 05.12.2019

Der Bürgermeister  
(Voß)