

GEMEINDE GROSSHANSDORF



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3, 5.ÄNDERUNG

Für das Gebiet

"SÜDWESTLICH KORTENKAMP HAUSNR. 12a TLW. 14 und 16
EINSCHLIESSLICH VORGELAGERTE VERKEHRSFLÄCHE"

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 und 3 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,
- 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. 2 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) / Höhe baulicher Anlagen und überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Die Gebäudehöhe wird auf max. 10,0 m festgesetzt. Darüber hinaus sind sonstige untergeordnete Anlagen wie z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen oder auch Aufzugsschächte zulässig, soweit durch diese eine Höhe der baulichen Anlage von insgesamt 11,00 m nicht überschritten wird. Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt.

2.2 Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist eine Überschreitung der Baugrenzen zugunsten einer Überdachung von Terrassen und eines Eingangsbereiches bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

3. Flächen für Stellplätze mit Garagen und 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. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Der vorhandene in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzte Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

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

6.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Lärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Fassung 2016), Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten, festgesetzt. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ¹ der Außenbauteile von Wohnräumen $R'_{w,res}$ dB	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ¹ der Außenbauteile von Büroräumen ² $R'_{w,res}$ dB
III	>60-65	35	30

1) Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen). Die genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raumgrößen zuzüglich der Korrekturwerte nach DIN 4109-2:2016, Gleichung (33).

2) 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.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

6.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

6.3. Aufenthaltsräume von Wohnungen innerhalb eines Abstandes von 20 m zur südwestlichen Baugrenze dürfen nicht nach Südwesten ausgerichtet werden. Dies bedeutet, dass Fenster in diesem Bereich nach Südwesten nur mit feststehender Verglasung zulässig sind.

6.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Hinweis:

Die DIN 4109 liegt in der Gemeinde zur Einsicht aus.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

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

WA

Allgemeines Wohngebiet - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1.1

GR 1.400

max. zulässige überbaubare Grundfläche

II

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

GH = 10 m

Gebäudehöhe als Höchstmaß - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.1

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



Baugrenze

0

offene Bauweise

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

G Gehweg



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze

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 25b BauGB



Erhaltung von Einzelbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 5.1

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

LPB III

Lärmpegelbereich III

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenzen (vorhanden)



vorhandener Baum

$\frac{13}{13}$

Flurstücksbezeichnungen



Höhenbezugspunkt



vorhandene Bebauung



künftig entfallendes Gebäude

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 05.03.2018 folgende Satzung über die **5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3** "Südwestlich Kortenkamp Hausnr. 12a teilweise, 14 und 16 einschließlich vorgelagerter Verkehrsfläche", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2016 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 31.01.2017 als Informationsveranstaltung 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 BauGB am 13.03.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 14.12.2017 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

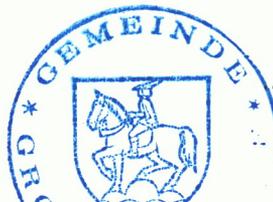
5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.12.2017 bis 29.01.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.12.2017 im "Hamburger Abendblatt / Beilage Stormarn" ortsüblich bekannt gemacht und zusätzlich im internet veröffentlicht.

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 20.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 24.07.2018



.....
Der Bürgermeister
(Voß)

7. Planunterlage

Der katastermäßige Bestand am 20.06.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 28.06.18



M. Eng. Steve Wachsmuth
(öffentlich bestellt)

8. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.03.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05.03.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 24.07.2018



Der Bürgermeister
(Voß)

10. Ausfertigung

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 24.07.2018



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 07.09.2018 in der "Hamburger Abendblatt / Beilage Stormarn" ortsüblich bekannt gemacht und zusätzlich im Internet veröffentlicht 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 rückwirkend zum 30.07.2018 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 28.09.2018



Der Bürgermeister
(Voß)

