

SATZUNG
DER
GEMEINDE GROSSHANSDORF
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 40

für das Gebiet: nördlich Alter Achterkamp, östlich Babenkoppel, südlich Sieker Landstraße und westlich Bartelskamp (Alter Achterkamp Nr. 63, 65, 65a, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 89a, 89b und 91, Babenkoppel Nr. 1, 3, 5, 7, 9 u. 11, Babentwiete, Bartelskamp Nr. 6 u. 8, IV. Achtertwiete und Sieker Landstraße Nr. 173-211 / 190 -224)

TEXT - TEIL B

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

1.1 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind zulässig:

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

In den allgemeinen Wohngebieten 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.

1.2 Im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke sind ab 30 m, gemessen von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, ausschließlich Gebäude zugunsten von Wohnnutzung zulässig.

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

Die Höhe baulicher Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten wird für eingeschossige und zweigeschossige Gebäude auf max. 9,5 m über Oberkante Straße festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt dient hierbei die Oberkante der Fahrbahnmitte des zugehörigen Straßenabschnittes im Bereich der vorhandenen Erschließung des Grundstückes. Weicht hierbei das Niveau der Straße vom Niveau des Baugrundstücks im Bereich der Grundstückszufahrt ab, gilt als Höhenbezugspunkt die vorhandene Grundstücksoberkante an der Grundstücksgrenze zur vorhandenen Erschließung.

Liegt das vorhandene Grundstücksniveau im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Mittel mehr als 0,5 m über dem Niveau der Straße im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Erschließung, so ist eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 0,5 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die Baugebiete mit festgesetzter abweichender Bauweise a gilt, dass abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO hier nur Gebäudelängen bis zu maximal 20 m zulässig sind. Eine Überschreitung dieser Maße zugunsten eines Anbaus von Garagen, Carports oder Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist bis zu max. 5 m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

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

Als Mindestgrößen für Baugrundstücke werden festgesetzt:

- für Einzelhäuser 800 m² und für
- Doppelhaushälften 500 m².

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

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze unzulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind mit Ausnahme des Gebietes **WA 3** max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

7. Festsetzungen zum Immissionsschutz

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

7.1 Die Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche der Gebäude entlang der "Sieker Landstraße" sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. 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 geschaffen werden. 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 folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):

Fassadenbereiche mit Abstand zur Mittelachse der Sieker Landstraße	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ¹ der Außenbauteile von Wohnräumen $R'_{w,RES}$ [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ¹ der Außenbauteile von Büroräumen ¹ $R'_{w,RES}$ [dB(A)]
< 5 m (bzw. < 14m nur Sieker Landstr. 224)	V	71 - 75	45	40
5 - 22 m	IV	66 - 70	40	35
> 22 m	III	61 - 65	35	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.

7.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind Türen und Fenster von Aufenthaltsräumen, Schlaf- und Kinderzimmern in den Lärmpegelbereichen III bis IV mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise, sichergestellt werden kann.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen 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 Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

Zweigeschossige Gebäude sind nur mit Satteldächern oder mit Walmdächern zulässig. Hierbei sind auch geringere Dachneigungen, wie unter Ziffer 1.1 benannt, 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.

Die Festsetzungen zur Art der Bedachung gelten nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA

Allgemeine Wohngebiete - siehe hierzu auch Text Nr. 1.1 und 1.2

0,25

Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,4

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

H 9,5

Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter z.B. 9,5 Meter - siehe hierzu auch Text Nr. 2

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - siehe hierzu auch Text Nr. 4

o

offenen Bauweise

a

abweichende Bauweise - siehe hierzu auch Text Nr. 3

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstücke zu belastende Flächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

St

Fläche für Nebenanlagen - St = Stellplätze - siehe hierzu auch Text Nr. 5

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenzen (vorhanden)

$\frac{13}{13}$

Flurstücksbezeichnungen



vorhandene Bebauung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Umgebungsschutzbereich für die eingetragenen Kulturdenkmale
Babenkoppel 13 und 14

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 20.05.2010 folgende Satzung über die **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40** für das Gebiet: nördlich Alter Achterkamp, östlich Babenkoppel, südlich Sieker Landstraße und westlich Bartelskamp (Alter Achterkamp Nr. 63, 65, 65a, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 89a, 89b und 91, Babenkoppel Nr. 1, 3, 5, 7, 9 u. 11, Babentwiete, Bartelskamp Nr. 6 u. 8, IV. Achtertweite und Sieker Landstraße Nr. 173-211 / 190 -224), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Das Bebauungsplanverfahren ist auf der Grundlage von § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt worden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.04.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung am 23.05.2008 erfolgt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 05.11.2009 bis 07.12.2009 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt worden.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 16.02.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Öffentliche Auslegung

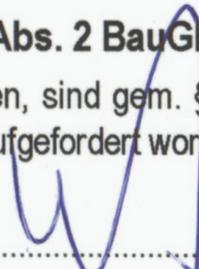
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.03.2010 bis 06.04.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.02.2010 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

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, sind gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Großhansdorf, den 09.06.2010




Voß
(Bürgermeister)

6. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 08. JUNI 2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 03. JUNI 2010




Sprick
(Vermessungsbüro)

7. Prüfung der Anregungen und Bedenken

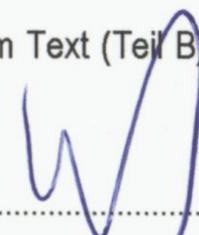
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.05.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. 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 09.06.2010



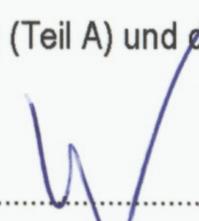

Voß
(Bürgermeister)

9. Ausfertigung

Die Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 09.06.2010

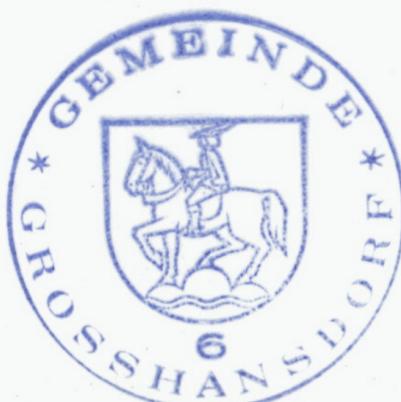


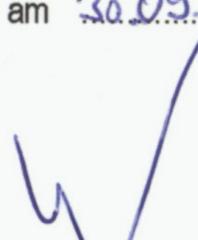

Voß
(Bürgermeister)

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 29.09.2010 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 ist ebenfalls hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 30.09.2010 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 01.10.2010




Voß
(Bürgermeister)