

# GEMEINDE GROSSHANSDORF



## SATZUNG ÜBER DEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 41

für das Gebiet: "Nördlich Sieker Landstraße, östlich der Gemeindegrenze Ahrensburg, südlich Ostring, westlich Lurup einschließlich Lurup Nr. 4" (Flurstücke 2693, 2594, 2661, 3219, 3220, 1050, 1760, und 3125 sowie Teilbereiche der Flurstücke 2364 und 2442 der Flur 1 der Gemarkung Schmalenbeck)

# TEXT - TEIL B

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind zulässig:

- Wohngebäude
  - Bürogebäude
  - Sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche 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

- 2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 9,5 m oberhalb der für die einzelnen Baufenster festgesetzten Höhenbezugspunkte (HBP) begrenzt.  
Für das Grundstück Lurup 1 (Flurstück 1766) gilt der innerhalb der Straßenverkehrsfläche festgesetzte Höhenbezugspunkt (43,82 ü.NN). Liegt das vorhandene Grundstücksniveau hier im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Mittel mehr als 0,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt, so ist eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 0,5 m zulässig.
- 2.2 Für die Baugrundstücke ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,4 zulässig.

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

Für das Grundstück Lurup 4 gilt die abweichende Bauweise **a**. Das bedeutet, dass abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

Als Mindestgröße für Baugrundstücke werden 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze unzulässig.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind umgehend im Geltungsbereich mit Neupflanzungen von Bäumen, die einen Stammumfang von mind. 18 - 20 cm haben, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen.

## 7. Festsetzungen zum Immissionsschutz

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

- 7.1 Außenwohnbereiche sind dort, wo im Nahbereich der Sieker Landstraße Beurteilungspegel über 64 dB(A) tags erreicht werden, den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
- 7.2 Dort, wo Beurteilungspegel über 64 dB(A) tags innerhalb der geplanten Baugrenzen erreicht werden, sind Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 zu schützen.

7.3 Aufenthaltsräume mit Schlafnutzungen sind möglichst an den lärmabgewandten Nord- bzw. Ostfassaden der geplanten Gebäude anzuordnen. Ist dies aus räumlichen und städtebaulichen Gründen nicht möglich, so sind deren Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich III-IV der DIN 4109, ergänzt durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen herzustellen. 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 schalldämmten Lüftungseinrichtungen geschaffen werden. Dies gilt auch für gewerbliche Aufenthaltsräume.

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):

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ [dB(A)] | erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß <sup>1</sup> der Außenbauteile von Wohnräumen $R'_{w, res}$ [dB(A)] | erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß <sup>1</sup> der Außenbauteile von Büroräumen <sup>1</sup> $R'_{w, res}$ [dB(A)] |
|--------------------------------|---|--|---|
| IV                             | >65 - 70                                  | 40   | 35  |
| III                            | >60 - 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.

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

### 1. Dächer

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Mischgebietes 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, Wintergärten sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

#### 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 Wintergärten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik).

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

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

**MI**

Mischgebiete - siehe hierzu auch Text Nr. 1

**0,2**

Grundflächenzahl als Höchstmaß

**I**

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

**GH = 9,50m**

maximal zulässige Gebäudehöhe

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



Baugrenze

**a**

abweichende Bauweise - siehe hierzu Text Nr. 3

**o**

offene Bauweise

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

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 Bäumen

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Ein- und Ausfahrt



Höhenbezugspunkt in m über NN



Umgrenzung von Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen m Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - siehe hierzu Text Nr. 7.1 u. Nr. 7.2

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Abgrenzung Waldschutzstreifen (30m)



Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind  
Anbauverbotszone gem. § 29 StrWG -Schl.-H.

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze (vorhanden)

$\frac{13}{13}$

Flurstücksbezeichnung



vorhandene Bebauung



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

**LPB IV**

Lärmpegelbereich IV



vorhandener Baum

**6,00**

Bemaßung in Meter

◦ **45,75**

Höhenpunkt über NN

# Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 18.07.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplans Nr. 41 für das Gebiet „Nördlich Sieker Landstraße, östlich der Gemeindegrenze Ahrensburg, südlich Ostring und westlich Lurup einschließlich Lurup Nr. 4“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.07.2010.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde als öffentliche Auslegung vom 22.08.2013 bis 23.09.2013 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 21.08.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### 4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 13.05.2014 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 26.05.2014 bis 25.06.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.05.2014 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 21.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 10.02.2015



  
Der Bürgermeister (Voß)

### 7. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 13. FEB. 2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 15. FEB. 2015



  
Sprick (Vermessungsbüro, öffentl. bestellt)

### 8. Prüfung der Anregungen und Bedenken

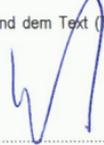
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.07.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### 9. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 41 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.07.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 10.02.2015



  
Der Bürgermeister (Voß)

### 10. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 10.02.2015



  
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 16.02.2015 im "Hamburger Abendblatt / Regionalausgabe Stormarn" 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, Entscheidungsansprüche 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 17.02.2015 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 17.02.2015



  
Der Bürgermeister (Voß)