



SATZUNG DER GEMEINDE GROSSHANSDORF

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 42

AUFGESTELLT IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB

FÜR DEN BEREICH:

„Nördlich Hoisdorfer Landstraße, westlich U-Bahndamm, südlich Mielerstede, östlich Beimoorweg (Straßen: Beimoorweg Hausnummern 2 - 32 (nur gerade Seite), Hoisdorfer Landstraße Hausnummern 45 - 59 a (nur ungerade Seite), Hasselkamp Hausnummern 1 - 39 sowie Mielerstede Hausnummern 2 u. 4“

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.

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

Die Höhe baulicher Anlagen **in den allgemeinen Wohngebieten** wird auf max. 8,5 m bzw. für die erste Baureihe an der Hoisdorfer Landstraße auf 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 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 in den allgemeinen Wohngebieten werden 800 m² festgesetzt.

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 optisch verlängerten vorderen Baugrenze unzulässig.

Eine Unterbrechung der festgesetzten Flächen für Straßenbegleitgrün sowie der straßenbegleitenden Parkplätze zugunsten von Grundstückszufahrten ist zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und im Falle eines Abgangs zu ersetzen.

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 20° 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.

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

0,25

Grundflächenzahl als Höchstmaß

I

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

FH

Firsthöhe als Höchstmaß in Meter - siehe hierzu auch Text Nr. 2

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze



nur Einzelhäuser zulässig

a

abweichende Bauweise - siehe hierzu auch Text Nr. 3

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



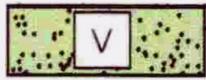
Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung = Parkplätze



Verkehrsgrün

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



Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Firsthöhen

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenzen (vorhanden)

$\frac{13}{13}$

Flurstücksbezeichnungen



vorhandene Bebauung



vorhandener Baum

20,00

Bemaßung in Meter

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 07.10.2010 folgende Satzung über den **Bebauungsplan Nr. 42** für das Gebiet „Nördlich Hoisdorfer Landstraße, westlich U-Bahndamm, südlich Mielerstede, östlich Beimoorweg (Straßen: Beimoorweg Hausnummern 2 - 32 (nur gerade Seite), Hoisdorfer Landstraße Hausnummern 45 - 59 a (nur ungerade Seite), Hasselkamp Hausnummern 1 - 39 sowie Mielerstede Hausnummern 2 u. 4“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 13.07.2009 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.02.2010 - 25.03.2010 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 22.02.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 20.05.2010 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 14.06.2010 bis 15.07.2010 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 04.06.2010 in der Ahrensburger Zeitung 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 10.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 21.10.2010



.....
Der Bürgermeister
(Voß)

PLANWERKSTATT NORD

Büro für Stadtplanung & Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner

Am Moorweg 13 21514 Güster
Tel.: 04158/890 277 Fax: 04158/890 276
eMail: feenders@planwerkstatt-nord.de

Güster, den 20/10/2010

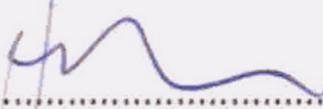
.....
Planverfasser

7. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 20. NOV. 2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 22. OKT. 2010




.....
Dipl.- Ing. Sprick

8. Prüfung der Anregungen und Bedenken

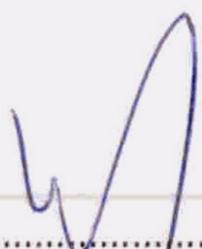
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.10.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 42 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.10.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 21.10.2010

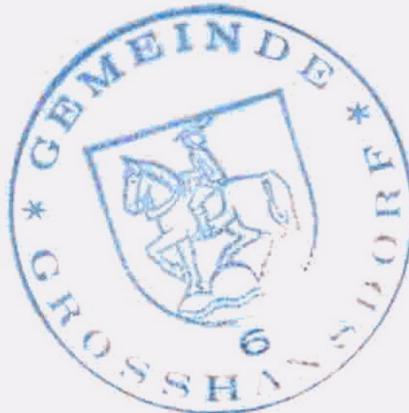


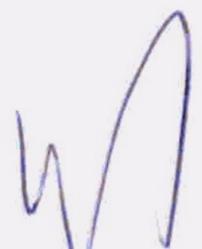

.....
Der Bürgermeister
(Voß)

10. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 21.10.2010



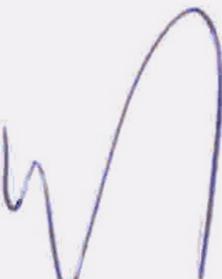

.....
Der Bürgermeister
(Voß)

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 27.10.2010 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 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28.10.2010 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 29.10.2010




.....
Der Bürgermeister
(Voß)