

# GEMEINDE GROSSHANSDORF



SATZUNG ÜBER DEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 44

"Ostpreußenweg"

für das Gebiet nördlich Hoisdorfer Landstraße, östlich Erlenring, westlich Up'n Hoff, südlich landwirtschaftlicher Fläche Parzelle 3066, Hausnummer 1-29

# TEXT - TEIL B

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

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

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

Alle übrigen nach § 4 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

Die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird auf max. 9 m über der Oberkante der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt festgesetzt.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

## 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Gartengerätehäuser) bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

## 1. Dächer

### 1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 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. Für verglaste Anbauten wie z.B. Wintergärten sind ebenfalls geringere Dachneigungen zulässig.

### 1.2. Art der Bedachung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun, dunkelgrün 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.

Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik) und Wintergärten. Bei Nebenanlagen können bei geringeren Dachneigungen (< 30°) auch andere Materialien für die Dacheindeckung verwendet werden. Die Farbvorgaben gemäß Absatz 1 sind jedoch mit Ausnahme von Glasbauteilen (z.B. für Wintergärten oder Gewächshäuser) einzuhalten.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**WA**

Allgemeines Wohngebiet - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 1

I

max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

0,25

max. zulässige Grundflächenzahl

GH=9m

max. zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

o

offenen Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

## Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche, Zweckbestimmung "Gartenland"

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung zwischen Bereichen mit Einzelhäusern und Doppelhäusern

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze (vorhanden)

1315

Flurstücksbezeichnung



vorhandenes Gebäude



vorhandener Baum

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 28.02.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplans Nr. 44 „Ostpreußenweg“ für das Gebiet nördlich Hoisdorfer Landstraße, östlich Erlenring, westlich Up'n Hoff und südlich landwirtschaftlicher Fläche Parzelle 3066, Hausnummern 1- 29 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Verfahrensvermerke

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2011

### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde als öffentliche Auslegung vom 03.09.2012 bis 02.10.2012 durchgeführt.

### 3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 23.10.2012 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 20.11.2012 bis 19.12.2012 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 09.11.2012 im "Hamburger Abendblatt / Stormarner Beilage" 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 29.08.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 18.02.2013



Der Bürgermeister  
(Voß)

### 6. Planunterlage

Der katastermäßige Bestand am 02.02.12 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 19.03.13



öffentlich bestellter Dipl.-Ing.  
(Karsten Sprick)

### 7. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.02.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### 8. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 44 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.02.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 18.02.2013



Der Bürgermeister  
(Voß)

### 9. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 18.03.2013



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 25.02.2013 im "Hamburger Abendblatt / Stormarner Beilage" 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 27.03.2013 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 27.03.2013



Der Bürgermeister  
(Voß)