

GEMEINDE GROSSHANSDORF



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45

Für das Gebiet „Östliche Hoisdorfer Landstraße“ im Bereich zwischen ehem. Akademie und Eilbergweg, Hausnummern 97- 131 (nur ungerade Hausnummern) / Flurstücke 121,369,370, 371, 372, 383, 570, 572, 1688, 1689, 1709, 1710, 1819, 1820, 1846, 1847, 2668, 2736, 3035 tlw., 3140 und 3141 der Flur I der Gemarkung Großhansdorf.

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

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 und
- 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. 11 m über der Oberkante der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt dient hierbei die Oberkante der Fahrbahnmitte des zugehörigen Straßenabschnittes im Bereich der vorhandenen Erschließung des Grundstückes. 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. 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. Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgrößen für Baugrundstücke werden 800 m² und bei einer Doppelhausbebauung auf 500 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind außerhalb des Waldschutzstreifens untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. Gartengerätehäuser) bis zu einer Grundfläche von 10 m² 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 nur Gebäude 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 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 Text Nr. 1

II gesondert max. zulässige Vollgeschosse II

0,2 max. zulässige Grundflächenzahl

0,4 max. zulässige Geschoßfläche

GH=11m max. zulässige Gebäudehöhe - siehe hierzu Text Nr. 2

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Private Verkehrsfläche / Privatstraße



Gehweg

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung - siehe hierzu Text Nr. 6

GARTENLAND

Gartenland

sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Waldabstandsgrenze (30 m) gemäß § 24 LWaldG



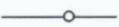
Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
Anbauverbotszone gem. § 29 StrWG -Schl.-H.

OD KM 4,311



Ortsdurchfahrtsgrenze

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze (vorhanden)

1315

Flurstücksbezeichnung



vorhandenes Gebäude



geschützter Baum gemäß Baumschutzsatzung

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 27.03.2014 folgende Satzung über den **Bebauungsplans Nr. 45 für das Gebiet „Östliche Hoisdorfer Landstraße“** im Bereich zwischen ehem. Akademie und Eilbergweg, Hausnummern 97 - 131 (nur ungerade Hausnummern) / Flurstücke 121, 369, 370, 371, 372, 383, 570, 572, 1688, 1689, 1709, 1710, 1819, 1820, 1846, 1847, 2668, 2736, 3035 tw., 3140 und 3141 der Flur I der Gemarkung Großhansdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.03.2012 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde als öffentliche Auslegung vom 03.06.2013 bis 02.07.2013 durchgeführt.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 19.12.2013 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 03.02.2014 bis 03.03.2014 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 23.01.2014 "Hamburger Abendblatt / Stormaner 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 30.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 23.04.2014

Der Bürgermeister
(Voß)

6. Planunterlage

Der katastermäßige Bestand am 27.12.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 15.04.14

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 27.03.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 45 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.03.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 23.04.2014

Der Bürgermeister
(Voß)

9. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 23.04.2014

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 23.04.2014 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 30.04.2014 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 05.05.2014

Der Bürgermeister
(Voß)