

# GEMEINDE GROSSHANSDORF



## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46

FÜR DAS GEBIET: „Alter Achterkamp tlw. (Nr. 56 - 94 - nur gerade Hausnummernseite -), Babenkoppel tlw. (Nr. 13, 13 a, 14, 15, 16, 16 a, 16 b, 16 c, 16 d, 16 e, 17, 17 a, 18, 18 a, 20 und 22), Bartelskamp tlw. (Nr. 1, 3, 5, 7, 9, 9a, 10, 11, 11a, 11b, 12, 12a 13, 14 und 16), I. Achtertwiete, II. Achtertwiete und III. Achtertwiete“

**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

# 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.

## 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 wird für eingeschossige und zweigeschossige Gebäude auf max. 9,5 m festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt jeweils die vorhandene OK der Straße in dem Bereich der Grundstückszufahrt.

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

Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Müllbehälterboxen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze unzulässig.

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

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

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

### 5.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der BAB A1, der L224 sowie im südöstlichen Plangebiet der unmittelbar angrenzenden Sieker Landstraße zugewandten Gebäudefronten und Seitenfronten. Für abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

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	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß <sup>1</sup> der Außenbauteile von Büroräumen <sup>2</sup> $R'_{w,res}$ dB
II	>55 – 60	30	25
III	>60 – 65	35	30
IV	>65 – 70	40	35

#### 1) Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen).

2) 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.

### 5.2 Auf den Grundstücken mit den Baufenstern Nr. 61 - Nr. 63 und Nr. 73 - Nr. 84 sind Außenwohnbereiche an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder durch geeignete Maßnahmen wie z.B. verglaste Wintergärten oder Loggien zu schützen. Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind hier entsprechend der jeweiligen Lärmpegelbereiche gemäß Nr. 5.1 zu schützen.

### 5.3 Auf den Grundstücken mit den Baufenstern Nr. 16, Nr. 17 und Nr. 30 - Nr. 63 sind Aufenthaltsräume mit Schlafnutzungen an den lärmabgewandten Fassaden der Gebäude anzuordnen. Eine Abweichung hiervon ist nur dann zulässig, wenn deren Außenbauteile ergänzend durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen geschützt werden, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Auf den Grundstücken mit den Baufenstern Nr. 64 - Nr. 84 sind Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit Schlafnutzungen ergänzend durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu schützen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen

### 5.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

## 1. Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind als Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen herzustellen.

## 2. Dächer

### 2.1 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.

### 2.2. 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).

## 3. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind entlang der Straße "Alter Achterkamp" nur Laubhecken (ggf. in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun - wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke auf Dauer nicht überragt - zulässig.

Für sonstige Einfriedungen sind geschlossene Mauern und Metallzäune mit Ausnahme von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen unzulässig.

## Hinweis

Die im Text - Teil B unter Ziffer 5.1 zitierte **DIN 4109** kann im Bauamt der Gemeinde Großhansdorf eingesehen werden.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN



### Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 0,2 max. zulässige Grundflächenzahl
- GH = 9.50 max. zulässige Gebäudehöhe


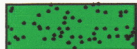
### Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

-  Baugrenze
-  nur Einzelhäuser zulässig

### Verkehrsflächen



§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

-  Verkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenbegleitgrün





### Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  Umgrenzung vorhandener gesetzlich geschützter Knicks
-  Umgebungsschutzbereich für eingetragene Kulturdenkmale

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

-  Flurstücksgrenze (vorhanden)
- 3611 Flurstücksbezeichnung
-  vorhandenes Gebäude
- (15) Nummerierung der Baufelder
-  Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche
- LPB III Lärmpegelbereich - LPB III
-  vorhandener Baum



# Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 10.10.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 für das Gebiet „Alter Achterkamp tlw. (Nr. 56-94 - nur gerade Hausnummernseite -), Babenkoppel tlw. (Nr. 13, 13 a, 14, 15, 16, 16 a, 16b, 16c, 16d, 16e, 17, 17 a, 18, 18 a, 20 und 22), Bartelskamp tlw. (Nr. 1, 3 5, 7, 9, 9a, 10, 11, 11 a, 11b 12, 12a, 13, 14 und 16), I. Achtertwiete, II. Achtertwiete und III. Achtertwiete" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Verfahrensvermerke

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.05.2014 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.05.2015 als Informationsveranstaltung 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 könnten, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 24.06.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.



#### 4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 17.12.2015 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 12.01.2016 bis 11.02.2016 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 04.01.2016 "Hamburger Abendblatt / Stormaner Beilage" 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 könnten, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 06.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

#### 7. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.04.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

#### 8. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 46, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.04.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

#### 9. Aufhebung des Satzungsbeschlusses und Wiederholung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses

Aufgrund einer unvollständigen Gebietsbezeichnung hat die Gemeindevertretung den Satzungsbeschluss am 05.07.2016 aufgehoben und gleichzeitig einen erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss mit richtiger Gebietsbezeichnung gefasst.

#### 10. Wiederholung der 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 02.08.2016 bis 01.09.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Inhaltlich wurde der Bebauungsplan nicht geändert. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.07. und 25.07.2016 "Hamburger Abendblatt / Stormaner Beilage" ortsüblich bekannt gemacht.

#### 11. 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 könnten, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 27.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan einschließlich der Begründung und der Anlagen inhaltlich nicht verändert wurde und lediglich die Gebietsbezeichnung präzisiert wurde.

Großhansdorf, den 19.10.2016



Der Bürgermeister  
(Voß)

#### 12. Planunterlage

Der katastermäßige Bestand am 04. MAI 2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 1.8. OKT. 2016



öffentlich bestellter Dipl.-Ing.  
(Karsten Sprick)

#### 13. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.10.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

#### 14. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 46, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.10.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 19.10.2016



Der Bürgermeister  
(Voß)

#### 15. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 19.10.2016



Der Bürgermeister  
(Voß)

#### 16. 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 24.10.2016 im "Hamburger Abendblatt / Stormaner 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) die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen sowie das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 25.10.2016 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 26.10.2016



Der Bürgermeister  
(Voß)