

GEMEINDE GROSSHANSDORF



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47

Für das Gebiet

„Himmelshorst Ostseite (nördlich Wöhrendamm, östlich Himmelshorst, westlich Grenze Landschaftsschutzgebiet, südlich Waldreiterweg, Hausnummern 3 – 43b – nur ungerade Hausnummern)“

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 und 3 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.

2.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Höhe baulicher Anlagen

2.1 Für die Baugrundstücke ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu max. 0,4 zulässig.

2.2 Die Gebäudehöhe wird auf max. 9,0 m festgesetzt. Darüber hinaus sind sonstige untergeordnete Anlagen wie z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen oder auch Aufzugsschächte zulässig, soweit durch diese eine Höhe der baulichen Anlage von insgesamt 10,00 m nicht überschritten wird. Als Bezugshöhe gilt jeweils der mittlere Wert der aufgemessenen Geländehöhe des jeweiligen Baufeldes.

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. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und grünordnerische Festsetzungen

5.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind außerhalb des Waldschutzbereiches untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. Gartengerätehäuser) bis zu einer Grundfläche von 10 m² und einem Bauvolumen von 30 m³ zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig.

5.2 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Anpflanzungen und Gehölze innerhalb der Grünflächen (Parkanlagen) sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- 6. Festsetzungen zum Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 6.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm der BAB A1 werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Fassung 2016), Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. 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 ¹ der Außenbauteile von Wohnräumen $R'_{w,res}$ dB	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ¹ der Außenbauteile von Büroräumen ² $R'_{w,res}$ 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). Die genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raumgrößen zuzüglich der Korrekturwerte nach DIN 4109-2:2016, Gleichung (33).

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.

- 6.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 6.3 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.

Hinweis:

Die DIN 4109 liegt in der Gemeinde zur Einsicht aus.

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 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.

1.1. 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. Ansonsten sind auch begrünte Dächer zulässig. Hierfür sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Die Festsetzungen zur Art der Bedachung gelten nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und für Wintergärten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet - siehe hierzu Text Nr. 1

I max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

GRZ 0,2 max. zulässige Grundflächenzahl - siehe hierzu Text Nr. 2.1

GR 140 max. zulässige Grundfläche - z.B. 140 m² pro Baugrundstück

GH = 9.00 max. zulässige Gebäudehöhe - siehe Text Nr. 2.2

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise

— — — — — Baugrenze


Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

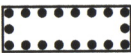
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

 Private Grünfläche - siehe hierzu Text Nr. 5


Parkanlage Zweckbestimmung: Parkanlage

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

 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche - siehe hierzu Text Nr. 6.1

LPB III Bezeichnung Lärmpegelbereich, z.B. Lärmpegelbereich III

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Abgrenzung Landschaftschutzgebiet (LSG)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 Flurstücksgrenze (vorhanden)

 zukünftig entfallende Flurstücksgrenze

3611 Flurstücksbezeichnung

 Waldabstandslinie

 vorhandenes Gebäude

•46.14 aufgemessene Höhe über NN z.B. 46,14 m

 Nummerierung der Baufelder

 vorhandener aufgemessener Baum

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 18.05.2017 folgende Satzung über den **Bebauungsplans Nr. 47 für das Gebiet Himmelshorst Ostseite (nördlich Wöhrendamm, östlich Himmelshorst, westlich Grenze Landschafts- schutzgebiet, südlich Waldreiterweg, Hausnummern 3 – 43b – nur ungerade Hausnummern)** , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2014 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Beschluss wurde am 23.12.2014 im "Hamburger Abendblatt / Stormaner Beilage" ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde als Informationsveranstaltung am 02.05.2016 durchgeführt. Der Beschluss wurde am 14.03.2016 im "Hamburger Abendblatt / Stormaner Beilage" ortsüblich bekannt gemacht.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 07.03.2017 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

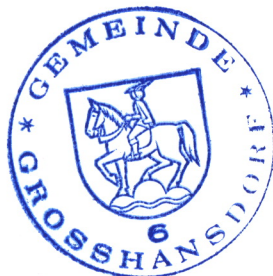
4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.03.2017 bis 21.04.2017 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 14.03.2017 im "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 20.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 06.06.2017



.....
Der Bürgermeister
(Voß)

6. Planunterlage

Der katastermäßige Bestand am 24. 05. 17 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 02. 06. 17



.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Steve Wachsmuth)

7. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.05.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 47 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.05.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 06.06.2017

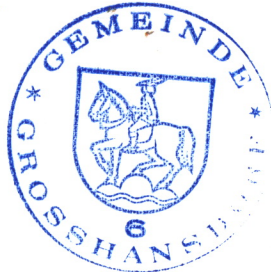


.....
Der Bürgermeister
(Voß)

9. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 06.06.2017

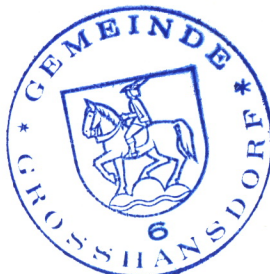


.....
Der Bürgermeister
(Voß)

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 13.06.2017 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) 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 14.06.2017 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 14.06.2017



.....
Der Bürgermeister
(Voß)