

GEMEINDE GROSSHANSDORF



SATZUNG ÜBER DIE

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6

„Ahrensfelder Weg / Ecke Sieker Landstrasse“

für das Gebiet: Ahrensfelder Weg 1 und 3 sowie Sieker Landstraße 122 und 124

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 und § 1 Abs. 7 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Mischgebieten sind folgende Einrichtungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Schank- und Speisewirtschaften (nur im Gebiet **M1**)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Vergnügungsstätten

Einzelhandelsbetriebe sind nur zugunsten von branchenüblichen Sortimenten des Gesundheitswesens im Erdgeschoss zulässig (z.B. Apotheke, Sanitätshaus o.ä.).

Im Gebiet **M12** sind Schank und Speisewirtschaften nur im Erdgeschoss zulässig.

Ansonsten gelten die Regelungen des § 6 der BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 21a Abs. 5 BauNVO)

- 2.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen für das Mischgebiet von 9,20 m bzw. 11,20 m gelten ab Oberkante des vorhandenen Gehweges. Als Bezugspunkt ist die nordwestliche Ecke des Gebäudes Ahrensfelder Weg Nr. 1 anzunehmen.
- 2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschossbereich ist zugunsten von transparenten Vordächern bis zu einer Tiefe von maximal 2 m zulässig.
- 2.3 Innerhalb des Mischgebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,95 zulässig.
- 2.4 Die für das Baugrundstück zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

- 3.1 Die festgesetzte Fläche für oberirdische Stellplätze ist mit mindestens einem standortgerechten, heimischen Laubbaum pro angefangene 8 oberirdische Stellplätze zu begrünen.
- 3.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und im Falle eines Abgangs zu ersetzen.

4. Festsetzungen von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Räume mit Schlafnutzungen sind an der Sieker Landstraße nicht an den Nordfassaden vorzusehen. Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume an den Nordfassaden mit entsprechenden Schallschutzfenstern und schallgedämpften Lüftungseinrichtungen gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109/9 zu versehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Dächer

Im Gebiet **MI 1** sind ausschließlich Gebäude mit Mansarddächern zulässig.

Im Gebiet **MI 2** sind neben Gebäuden mit geneigten Dächern auch Flachdächer zulässig.

2. Fassaden

- 2.1 Im Gebiet **MI 1** sind alle Fassaden aus rotbraunen Vormauerziegeln herzustellen.

Die Fassade ist mindestens alle 15 m vertikal zu gliedern. Ein Drittel der nordöstlichen Fassadenlänge ist zusammenhängend um mindestens 2 m zurückzusetzen.

- 2.2 Im Gebiet **MI 2** sind alle Fassaden mit Ausnahme der rückwärtigen Fassade (Südost) aus den gleichen rotbraunen Vormauerziegel wie bei der Fassade des vorhandenen Gebäudes Ahrensfelder Weg 1 herzustellen. Die rückwärtige Fassade kann als weiße Fassade (z.B. gestrichen, verputzt, Fassadenplatten) hergestellt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen Erläuterungen Rechtsgrundlagen

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MI

Mischgebiete MI1 und MI2 - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1

0,45

max. zulässige Grundflächenzahl - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.3

1,3

max. zulässige Geschosflächenzahl - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.4

GH=9,20 m

maximal zulässige Gebäudehöhe z.B. 9,20 m - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.1

Bauweise, Baugrenze, Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

g

geschlossene Bauweise



Baugrenze - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.2

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



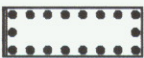
Straßenbegrenzungslinie



Ein- und Ausfahrt

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 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 3.2

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Flächen für Nebenanlagen

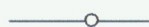
TG/ST/AG

Tiefgarage / Stellplätze / Außengastronomie



Abgrenzung für Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze (vorhanden)

786

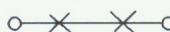
Flurstücksbezeichnung



vorhandene Bebauung



vorhandener Einzelbaum



Flurstücksgrenze (künftig entfallend)



künftig entfallendes Gebäude

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 08.07.2014 folgende Satzung über die **6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ahrensfelder Weg / Ecke Sieker Landstrasse“** für das Gebiet: Ahrensfelder Weg 1 und 3 sowie Sieker Landstraße 122 und 124, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.05.2007.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde als öffentliche Informationsveranstaltung am 20.03.2013 durchgeführt.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 22.05.2007 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 04.06.2007 bis 03.07.2007 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 20.05.2007 im "Hamburger Abendblatt / Beilage Stormarn" ortsüblich bekannt gemacht.

5. Erneute 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 12.05.2014 bis 11.06.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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 02.05.2014 im "Hamburger Abendblatt / Beilage Stormarn" 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 und § 3 Abs. 2 BauGB am 14.06.2007 und 07.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 05.08.2014

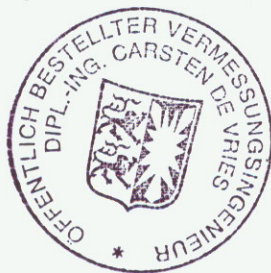




Der Bürgermeister
(Voß)

7. Planunterlage

Der katastermäßige Bestand am 16.07.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 28. Juli 2014




.....
öffentlich bestellter Dipl.-Ing.
(Carsten de Vries)

8. Prüfung der Anregungen und Bedenken


Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.07.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08.07.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 05.08.2014





.....
Der Bürgermeister
(Voß)

10. Ausfertigung

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 05.08.2014



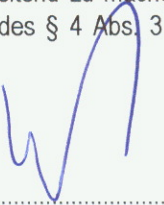

.....
Der Bürgermeister
(Voß)

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 11.08.2014 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 12.08.2014 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 13.08.2014




.....
Der Bürgermeister
(Voß)