

# TEXT / TEIL B

## 1. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

In den Reinen Wohngebieten WR 2 werden folgende Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt :

- 800 qm für Einzelhausgrundstücke
- 1.000 qm für Doppelhausgrundstücke (hier: Gesamtgrundstück)

## 2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den Reinen Wohngebieten WR 2 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

## 3. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Von den in den Reinen Wohngebieten WR 1 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten A, B, C und D können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die erforderliche Erschließung sichergestellt und nachgewiesen werden kann (§ 31 (1) BauGB).

## 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 (1) 24 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung /Teil A festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Den Lärmpegelbereichen 3 bis 4 sind nach DIN 4109 folgende erforderliche, resultierende Schalldämm-Maße für Außenbauteile zuzuordnen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.
	in dB	in dB
3	61 bis 65	35
4	66 bis 70	40

Fenster und Außentüren von Schlafräumen und Kinderzimmern in den festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV sind mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen, die den vorgegebenen Schalldämm-Maßen entsprechen.

## 5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a, 25b BauGB)

5.1 In den in der Planzeichnung / Teil A festgesetzten Anfahrtsfeldern dürfen Sträucher und sonstige Bepflanzungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Das Anpflanzen von Bäumen ist nicht zulässig.

5.2 Die innerhalb der privaten Grünflächen vorhandenen, nach der Satzung der Gemeinde zum Schutze des Baumbestandes geschützten Bäume, sind zu erhalten.

5.3 Obstbäume sind in den nicht überbauten Grundstücksflächen zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

5.4 Vorhandene Laubgehölzhecken entlang der Sieker Landstraße, der Straße Niegesland und der Wegparzelle im südlichen Plangebiet sind bis auf notwendige bzw. geplante Erschließungsmaßnahmen, Grundstückszufahrten- und zuwegungen, Müllsammelflächen sowie unter Berücksichtigung der Textziffer 5.1 zu erhalten.

## 6. Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

Auf dem Furststück 1781 in der Gemarkung Großhansdorf, Flur 1, wird auf einer Fläche von 3,1 ha eine Neuwaldbildung als naturnaher Laubmischwald vorgenommen. Diese Maßnahme dient dem Ausgleich unvermeidbarer und nicht weiter minimierbarer Eingriffe in den Reinen Wohngebieten WR 2 sowie für die Waldumwandlung.

## 7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. der LBO)

7.1 Aussenfassaden sind mit unglasiertem Sichtmauerwerk oder als nichtglänzende Putzfassade zu gestalten.

7.2 Auf geeigneten Dächern sind Solarmodule zulässig.

7.3 Doppelhäuser sind als Gesamtgebäudekörper einheitlich hinsichtlich der Dachneigung, der First- und Traufhöhe und der äußeren Gestaltung (hier: Außenfassade und Dacheindeckung) zu gestalten.

7.4 Die Befestigung der G-F-L-Flächen zu Gunsten ② bis ④, von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Garagenzufahrten ist mit wassergebundenen Materialien oder Rasengittersteinen oder mit Pflaster mit breiten Rasenfugen zu gestalten. Vorhandene Befestigungen in den Reinen Wohngebieten WR 1 bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

7.5 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

7.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und Privatstraßen (hier: G-F-L ①) sind, sofern sie nicht an geschlossene Baumbestände grenzen, mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu gestalten. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der angrenzenden Verkehrsfläche, hinter der Hecke errichtet oder in dieser integriert werden.

Die Hecken sind so zu gestalten, dass sie nach entsprechender Wachstumsdauer die Zäune verdecken.

Vorhandene Einfriedungen in den Reinen Wohngebieten WR 1 bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

## 8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Für den Plangeltungsbereich gilt die Satzung der Gemeinde Großhansdorf zum Schutze des Baumbestandes (Fassung vom 13. März 1997).

# ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

## Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

GR

Grundfläche § 16 BauNVO

z. B. 0,25

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

z. B. I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

FH

Firsthöhe als Höchstmaß über der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche

## Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO



**Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB**  
hier: freizuhaltendes Sichtfeld (Anfahrtsicht)

## Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkfläche

## Versorgungsanlage § 9 (1) 12 BauGB



Elektrizität



## Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünflächen



Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

## Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern (hier: Laubgehölzhecke)



Bäume, zu erhalten

## Sonstige Planzeichen



M

## Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Müllsammelflächen



G

## Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Gehrecht

F

Fahrrecht

L

Leitungsrecht

①

zu Gunsten H bis K, Ver- und Entsorgungsträger und Notdienste (Privatstraße)

②

zu Gunsten A sowie B, Ver- und Entsorgungsträger und Notdienste

③

zu Gunsten C, Ver- und Entsorgungsträger und Notdienste

④

zu Gunsten D, Ver- und Entsorgungsträger und Notdienste



## Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier: Schallschutz) § 9 (1) 24 BauGB



Passiver Schallschutz i. V. m. Lärmpegelbereich III



Passiver Schallschutz i. V. m. Lärmpegelbereich IV



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene Gebäude



mögliche Gebäude



künftig fortfallende Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenzen



mögliche Baugrundstücksgrenzen

z. B. 1198

Flurstücksbezeichnung

z. B. <sup>62.15</sup>

Höhenpunkt (Höhenangaben beziehen sich auf m. ü. NN)



Bäume, künftig fortfallend

z. B. WR 1

Baugebietsbezeichnung



Sichtdreieck

Alle Maße sind in Meter angegeben

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.03.2001.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung am 27.07.2001 erfolgt.

Großhansdorf, den 30.07.2001



(Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.08.2001 bis 07.09.2001 durchgeführt.

Großhansdorf, den 10.09.2001



(Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 10.08.2001



(Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am 17.12.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Großhansdorf, den 18.12.2001



(Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2002 bis zum 11.02.2002 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 20.12.2001 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Großhansdorf, den 12.02.2002.....



Siegel

  
.....  
(Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.03.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Großhansdorf, den 26.03.2002.....



Siegel

  
.....  
(Bürgermeister)

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.03.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Großhansdorf, den 26.03.2002.....



Siegel

  
.....  
(Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 21. MAI 2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 23. OKT. 2002.....



Siegel

  
.....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Großhansdorf, den 24.06.2002.....



Siegel

  
.....  
(Bürgermeister)

10. 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 01.07.2002..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung 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 02.07.2002..... in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 03.12.2002.....



Siegel

  
.....  
(Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.03.2002 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet: "Freizeitheim Schmalbeck" südlich Forstgenetisches Institut, westlich Sieker Landstrasse, nördlich Ahrensfelder Weg, östlich U-Bahntrasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :