



GEMEINDE GROSSHANSDORF

SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7

für das Gebiet: "Nördlich und östlich Wöhrendamm, westlich U-Bahndamm, südlich Bebauung Klinikweg (Wöhrendamm 91a bis 99 - nur ungerade Hausnummern)"

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- 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. 9,5 m über der Oberkante der vorhandenen gewachsenen mittleren Geländehöhe im Bereich der jeweils festgesetzten Baufenster festgesetzt.

3. Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 800 m² für Einzelhausgrundstücke und bei einer Doppelhausbebauung auf 500 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze mit Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen am Wöhrndamm einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. Festsetzungen zum Immissionsschutz

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

6.1 Durch geeignete Grundrissanordnung ist sicherzustellen, dass Aufenthaltsräume, insbesondere aber Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb des Lärmpegelbereichs III, an den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

6.2 Ist eine Anordnung der Aufenthaltsräume, insbesondere von Schlafräumen und Kinderzimmern, an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht überall möglich, muss für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten ein ausreichender passiver Lärmschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern geschaffen werden. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zudem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf Einzelnachweis kann hiervon abgewichen werden.

Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (November 1989) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.

Danach müssen die Außenbauteile der Fassadenbereiche mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)] | erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ¹ der Außenbauteile von Wohnräumen $R'_{w,res}$ [dB(A)] | erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ¹ der Außenbauteile von Büroräumen ¹ $R'_{w,res}$ [dB(A)] |
|--------------------------------|---|---|--|
| IV | >65 - 70 | 40 | 35 |
| III | >60 - 65 | 35 | 30 |

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.

Hinweis: Die oben genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raum- bzw. Bürogrößen zuzüglich der Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109. Für alle Neu- und Umbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

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 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. 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 auch Text Nr. 1

0,2

Grundflächenzahl als Höchstmaß

I

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

GH = 9,5 m

max. zulässige Gebäudehöhe über der gewachsenen mittleren Geländehöhe

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig - siehe hierzu auch Text Nr. 3

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



private Verkehrsfläche



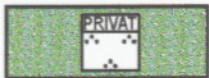
Verkehrsbegleitgrün (privat)



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zugunsten der Feuerwehr

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



private Grünfläche "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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

LPB III

Lärmpegelbereiche z. B. III

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenzen (vorhanden)

2725

Flurstücksbezeichnung



vorhandene Bebauung



vorhandener Baum

20,00

Bemaßung in Meter

48,69

Höhenpunkt über NN (z.B. 48,69 m über NN)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 15.12.2011 folgende Satzung über die **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7** für das Gebiet „Nördlich und östlich Wöhrendamm, westlich U-Bahndamm, südlich Bebauung Klinikweg (Wöhrendamm 91a bis 99 -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 14.04.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.05.2011 durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung erfolgt. Das Planverfahren wurde auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde verzichtet.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 04.10.2011 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 18.10.2011 bis 17.11.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08.10.2011 in der Ahrensburger Zeitung 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 12.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 28.12.2011



Der Bürgermeister
(Voß)

6. Plangrundlage

Der katastermäßige Bestand am 28. JULI 2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 22. DEZ. 2011



Dipl.-Ing. Sprick

7. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.12.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.12.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 28.12.2011



Der Bürgermeister
(Voß)

9. Ausfertigung

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 28.12.2011



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 03.01.2012 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 04.01.2012 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 05.01.2012



Der Bürgermeister
(Voß)