

GEMEINDE GROSSHANSDORF



SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8

für den Teilbereich 1:

südlich Eilbergweg, östlich Wöhrendamm, westlich Neuer Postweg und nördlich Grundschule Wöhrendamm (Eilbergweg 8 tlw. und 10, Wöhrendamm 55 a und 57 a tlw. sowie Neuer Postweg 10 und 12 / Parzellen 702 tlw., 1544, 1588, 1787, 2185, 2187, 2189 tlw., 2367 und 2369 der Flur 1 der Gemarkung Großhansdorf)

und den Teilbereich 2:

Kreuzungsbereich Eilbergweg, Neuer Postweg und Schaapkamp

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes ist ausschließlich großflächiger Lebensmittel Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten GR zugunsten der zu berücksichtigenden Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist bis zu einer Fläche von gesamt 4.600 m² zulässig.

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt

- für den Bereich mit einem Vollgeschoss maximal 7,50 m über OK der festgesetzten Stellplatzflächen und
- für den Bereich mit zwei Vollgeschossen maximal 11,00 m über OK der festgesetzten Stellplatzflächen.

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

3.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten im Sinne von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Sonstige Nutzungen wie z.B. das Aufstellen von Verkaufswagen, Verkaufsständen oder -zelten sind - auch zeitlich begrenzt - unzulässig. Dies gilt auch für den Vorplatz zwischen dem Eilbergweg und dem zweigeschossigen Baukörper.

3.3 Abstellrichtungen für Einkaufswagen sind nur in der festgesetzten überbaubaren Fläche innerhalb von Gebäuden Flächen zulässig.

3.4 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Nebenanlage mit der Zweckbestimmung „Anlieferung“ sind Absenkungen in Form von Rampen zulässig.

3.5 Die Stellplatzanlagen sind nach Norden und Osten zu den angrenzenden Grundstücken des Eilbergweges, wie in der Planzeichnung festgesetzt, mit einer 2 m hohen Sichtschutzwand einzufassen. Dies gilt ebenfalls für den Bereich „Anlieferung“ im Süden des Plangeltungsbereiches. Die Errichtung der Sichtschutzwände ist ausdrücklich unmittelbar an der Grenze auch ohne Grenzabstand zulässig.

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

Der in der Planzeichnung festgesetzte Bereich der Be- und Entladezone ist in einer Tiefe von mindestens 3m einzuhausen. Die Umfassungsbauteile nach Süden und Westen müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von ≥ 25 db aufweisen. Die Decke sollte schallabsorbierend hergestellt werden mit einem Schallabsorptionsgrad von mindestens 50%.

5. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

5.1 Die festgesetzten Sichtschutzwände sowie die westliche Fassade des eingeschossigen Baukörpers sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist pro lfd. Meter Fassadenlänge mindestens eine Pflanze zu setzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Die festgesetzte Fläche für Anpflanzungen im Süden ist mit standortheimischen Sträuchern zu begrünen.

5.3 Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen für Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Anpflanzungen sind zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO)

1. Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern zulässig. Die Dachneigung für den Bereich mit einem Vollgeschoss muss mindestens 8° betragen.

Für den zweigeschossigen Bereich sind ausschließlich Dachneigungen von 35° bis max. 50° zulässig.

1.2 Art der Bedachung

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Photovoltaik).

2. Fassaden sowie Sichtschutzwand

2.1 Außenwände sind nur aus rotem bzw. rotbraunem Verblendmauerwerk zulässig. Flächenanteilig deutlich untergeordnete Fassadenteile sind auch aus anderen Materialien und in anderen Farben zulässig.

2.2 Die Fassaden der Ostseite sind durch vertikale Mauervorsprünge oder Fensteröffnungen zu gliedern.

2.3 Die festgesetzte Sichtschutzwand ist mit einer Holzoberfläche zu gestalten.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Gebäude im Bereich des zweigeschossigen Gebäudeteils zulässig sowie - bis zu einer Größe von max. 3,5 m² - an der östlichen Fassade zum Parkplatz. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sowie Anlagen zur Fremdwerbung sind nicht zulässig.

Unzulässig sind ferner Werbeanlagen

- in grellen Farben, in Form von beweglichen (laufenden) Schriftzügen und/oder Wechsellichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie z.B. leuchtgelb, -rot etc., RAL Nummern 1026, 2005, 2007, 2010, 3024 und 3026).
- als aufgesteckte oder abgehängte, auf Dauer angebrachte Transparente, Fahnen oder Bänder,
- an Bäumen einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel, Poller o.a. und an Laternenmasten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) - siehe hierzu Text Nr. 1

Großflächiger Einzelhandel

Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

GR 1.600m²

maximal zulässige Grundfläche - siehe hierzu Text Nr. 2.1

GF 1.775m²

maximal zulässige Geschossfläche

GH - I = 7,50.

max. zulässige Gebäudehöhe - für eingeschossige Gebäude = 7,50 m

GH - II = 11,50

max. zulässige Gebäudehöhe - für zweigeschossige Gebäude = 11,50 m

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

g

geschlossene Bauweise



Baugrenze



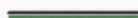
Abgrenzung überbaubarer Fläche nur zugunsten eines max. 2 m tiefen Vordaches

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu Text Nr. 5.2



Wandbegrünung - siehe hierzu Text Nr. 5.1 und 5.3



Begrünte Sichtschutzwand - siehe hierzu Text Nr. 5.1 und 5.3 sowie örtliche bauvorschrift Nr. 2.4

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Flächen für Nebenanlagen - St = Stellplätze bzw. "Anlieferung" - siehe hierzu Text Nr. 3.1 - 3.5



Be- und Entladezone - siehe hierzu Text Nr. 4

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenzen (vorhanden)

17787

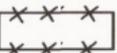
Flurstücksbezeichnungen



vorhandene Gebäude



Vorhandener Baum



künftig entfallendes Gebäude

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 16.05.2013 folgende Satzung über die 5. Änderung des **Bebauungsplans Nr. 8 für den Bereich Gemeinde Großhansdorf** für das Gebiet **Teilbereich 1**: „südlich Eilbergweg, östlich Wöhrendamm, westlich Neuer Postweg, nördlich Grundschule Wöhrendamm (Eilbergweg 8 tlw. und 10, Wöhrendamm 55 a und 57 a tlw. sowie Neuer Postweg 10 und 12 / Parzellen 702 tlw., 1544, 1588, 1787, 2185, 2187, 2189 tlw., 2367 und 2369 der Flur 1 der Gemarkung Großhansdorf) und den **Teilbereich 2** für den „Kreuzungsbereich Eilbergweg, Neuer Postweg und Schaapkamp“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.10.2011.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde als öffentliche Auslegung vom 10.09.2012 bis 10.10.2012 durchgeführt.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung am 28.02.2013 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 11.03.2013 bis 10.04.2013 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 01.03.2013 im „Hamburger Abendblatt / Beilage Stormarn“ 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 02.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 21.05.2013



Der Bürgermeister
(Voß)

6. Plangrundlage

Der katastermäßige Bestand am 16. APR. 2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 23. MAI 2013



öffentlich bestellter Dipl.-Ing. Karsten Sprick

7. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.05.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.05.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 21.05.2013



Der Bürgermeister
(Voß)

9. Ausfertigung

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aus gefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 21.05.2013



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 21.05.2013 im „Hamburger Abendblatt / Beilage Stormarn“ 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 20.05.2013 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 20.05.2013



Der Bürgermeister
(Voß)