

TEIL B - TEXT -

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (5) BauNVO sowie § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**
- 1.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 6 + 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten § 6 (2) Nr. 8 BauNVO unzulässig. Die Ausnahmeregelung gemäß § 6 (3) BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. MIT § 19 (4) SATZ 3 BauNVO**
- 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten GR zugunsten von Flächen gemäß § 19 (4) Ziffer 1 - 3 BauNVO ist bis zu einer GR von 545 qm zulässig.
- 3.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFABRTEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. MIT § 12 (6) BauNVO**
- 3.1 Stellplätze bzw. Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
- 4.0 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 (1) 25a UND 25b BauGB i.V. MIT § 9 (1) 25b BauGB**
- 4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen entlang der Straßenbegrenzungslinie zur Straße "Wöhrendamm" ist eine Hecke aus einheimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche) zu pflanzen.
- 4.2 Eine Unterbrechung der Fläche für Anpflanzungen (Hecke) ist nur zugunsten von 2 Zuwegungen in maximal je 2,00 m Breite zulässig.
- 4.3 Zwischen den Stellplätzen und dem Gehweg an der "Hansdorfer Landstraße" ist eine Einfriedigung bis zu einer Höhe von 0,60 m vorzusehen, die mit selbstklimmenden Pflanzen (1 Pflanze pro 2 lfdm.) zu begrünen ist.
- 5.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 92 (4) LBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
- 5.1 Die Außenwandflächen sind als Sichtmauerwerk bei Verwendung von roten bzw. rotbraunen unglasierten Ziegeln auszuführen.
- 5.2 Dachflächen sind mit roten Tonziegeln bzw. Betondachsteinen mit gewellter Oberfläche (z. B. Hohlziegel) einzudecken. Ausgenommen sind lediglich die Teile der Dachflächen, in denen Anlagen zur Energiegewinnung eingebaut werden.
- 5.3 Die max. zulässige Firsthöhe wird mit 10,0 m über der bestehenden Oberkante Straße festgesetzt.
- 5.4 Als Dachform sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° zulässig.
- 6.0 SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN NACH § 9 (1) 24 BauGB**
- 6.1 Zum Schutz des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm wird festgesetzt, daß die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume an den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind. Für die Dimensionierung des passiven Schallschutzes werden folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt:
Für den der Hansdorfer Landstraße zugewandten Teilbereich bis zu einer Tiefe von 8 m zur Baugrenze parallel zur Hansdorfer Landstraße (L 91) gilt Lärmpegelbereich IV, für den restlichen Bereich gilt Lärmpegelbereich III.

Lärmpegelbereich	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß $R_{w,res}$ der Außenbauteile	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35

In den Bereichen, für die Lärmpegelbereiche III und IV gelten, sind Schlaf- und Kinderzimmerfenster vorzugsweise zu den lärmabgewandten Seiten hin zu orientieren oder ersatzweise mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

(Hinweis:

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die Nachweise für ausreichenden passiven Lärmschutz auf der Grundlage der DIN 4109 zu führen. Die den Lärmpegelbereichen zugeordneten erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße $R_{w,res}$ der Außenbauteile sind einzuhalten. Sofern schallgedämpfte Lüftungen Bestandteil der Außenbauteile sind, müssen sie entsprechend DIN 4109 bei den Nachweisen berücksichtigt werden. Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.)

7.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenen Flächen" festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedigungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

I. FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB



Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

GR - 500m'

Grundflächen mit lächlenangabe als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN

§ 9 (1) 2 BauGB



Offene Bauweise



Baugrenze



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 (1) 4 BauGB

St

Stellplätze oberirdisch

TGa

Tiefgarage

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

§ 9 (1) 10 BauGB



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S=Sichtfläche)

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen



Ein- bzw. Ausfahrten



Straßenbegleitgrün



ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB



private Parkanlage

FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (BImSchG)

§ 9 (1) 24 BauGB



LPB III

Lärmpegelbereich (z.B. III)

§ 1 (4) BauNVO

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25a BauGB
und
§ 9 (1) 25b BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Hecke)



Erhaltungsgebot für Einzelbäume



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8, 2. ÄNDERUNG DER GEMEINDE GROSSHANDSDORF

§ 9 (7) BauGB



ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (bezogen auf den Lärmpegelbereich)

§ 1 (4) BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene Flurstücksgrenzen

2203

Flurstücksbezeichnung



künftig entfallende bauliche Anlagen bzw. Anlagen.



Böschungen



Bemaßung in Metern



Sichtdreieck

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

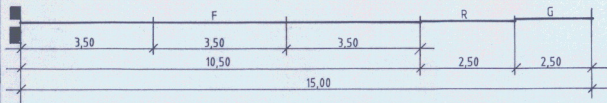
§ 9 (6) BauGB



Ortsdurchfahrtsgrenze

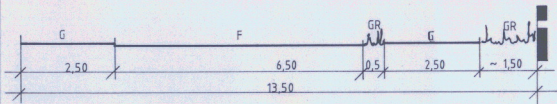
STRASSENPROFILE M 1:100

HANSDORFER LANDSTRASSE L 91



F = Fahrbahn
G = Gehweg
R = Radweg
GR = Straßengrün

WÖHRENDAMM G 18



SATZUNG DER GEMEINDE GROSSHANSDORF über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8

Gebiet: Eckgrundstück Hansdorfer Landstraße/ Wöhrendamm

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Okt. 1997 (BGBl. I S. 3108) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVVO. S. 41 - H. S. 374) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.09.1997 sowie dem ~~satzungsändernden Beschluss vom~~ und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8, 2. Änderung für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.07.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der ~~Anzeigungsveröffentlichung~~ am 24.10.1994 erfolgt.
Großhansdorf, den 11.11.1994



Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.11.1994 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.11.1994 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Großhansdorf, den 11.11.1994



Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach Schreiben vom 10.11.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Großhansdorf, den 10.11.1995



Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 09.11.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Großhansdorf, den 12.11.1996



Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.11.1996 bis zum 30.12.1996 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.11.1996 in den ~~Anzeigungsveröffentlichungen~~ ortsüblich bekanntgemacht.
Großhansdorf, den 12.11.1996



Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.09.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Großhansdorf, den 01.10.1997



Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.02.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.02.1998 gebilligt.
Großhansdorf, den 01.10.1997



Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 1.3.1996 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ahrensburg, den 09. Okt. 1997

Ahrensburg



Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am in ortsüblich bekanntgemacht worden.

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Großhansdorf, den

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Großhansdorf, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. (Ergänzung des Satzungsbeschlusses vom). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom entsprechend gebilligt.
Großhansdorf, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 30.10.1997 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 28.01.1998 Az.: 60122-2/02318-2 erklärt, daß

- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind
- gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Großhansdorf, den 01.10.1997



Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Großhansdorf, den 10.11.1998



Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.02.1998 in der ~~Anzeigungsveröffentlichung~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 24.01.1998 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 01.10.1997



Bürgermeister

GEMEINDE
GROSSHANSDORF

BEBAUUNGSPLAN Nr. 8,
2.ÄNDERUNG

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSSEN
RAPSACKER 12A - 23556 LUBECK
TEL.: 0451-879870 FAX.: 0451-8798722

Planungsstand

SATZUNG
3. Ausfertigung