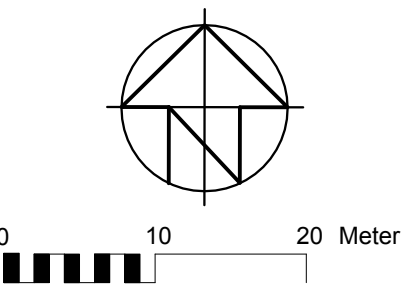


SATZUNG DER GEMEINDE GROßHANSDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 25

für das Gebiet: nördlich der Hansdorfer Landstraße, östlich des Jäckbornsweges, südlich des Pinnberges, westlich des Hansdorfer Mühlendamms



Geltungsbereich
M 1 : 2000



TEXT (TEIL B)

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 1, Nr. 2 sowie Nr. 6 bleiben unverändert.

Die folgenden textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden geändert:

3.0 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

3.1 Für die Parzellen 1833, 1454, 2572, 2610 kann ausnahmsweise auf die Erschließung über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verzichtet werden, wenn die Erschließung auf andere Art in der erforderlichen Mindestbreite von 3,50 m sichergestellt wird.

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

4.1 Innerhalb des Baugebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB innerhalb der reinen Wohngebiete und des allgemeinen Wohngebietes nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird als örtliche Bauvorschrift in die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nachfolgend neu aufgenommenen Festsetzungen integriert:

7.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA und des reinen Wohngebietes WR mit einer Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen im Ursprungsplan ist eine maximale Gebäudehöhe von 11 m zulässig.
Innerhalb der reinen Wohngebiete mit einer Zulässigkeit von einem Vollgeschoss im Ursprungsplan ist eine maximale Gebäudehöhe von 9 m zulässig.
Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen um einen Meter ist zur Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien und untergeordneten technischen Anlagen zulässig.

7.2 Als unterer Höhenbezugspunkt, bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, dient für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche des zugehörigen Straßenabschnittes im Bereich der vorhandenen Erschließung des Grundstückes.

Weicht das Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche vom Niveau des Baugrundstücks im Bereich der Grundstückszufahrt ab, gilt als Höhenbezugspunkt die vorhandene Grundstücksoberkante an der Grundstücksgrenze zur vorhandenen Erschließung. Liegt das vorhandene Grundstücksniveau im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Mittel mehr als 0,5 m über dem Niveau der Straße im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Erschließung, so ist eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 0,5 m zulässig. Entsprechende Regelung gilt auch für größere Abweichungen. Entsprechende Regelungen gelten in umgekehrter Form für niedriger gelegene Grundstücke.

8.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

8.1 Innerhalb der reinen Wohngebiete und des allgemeinen Wohngebietes gilt eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m.

8.2 Innerhalb der reinen Wohngebiete sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

9.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zuwegungen und private Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Stellplätze, sowie die Zufahrten und Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75 auszubilden.

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

10.1 Gebäude mit flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 10° sind als Gründächer mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Kombinationen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zulässig.

11.0 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

11.1 Ausnahmen von den festgesetzten Gebäudehöhen sind nur für den Erhalt / den Wiederaufbau von Bestandsgebäuden zulässig, wenn das abgängige / sanierungsbedürftige Gebäude bereits eine größere Gebäudehöhe aufweist (§ 31 Abs. 1 BauGB).

12.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

12.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Geschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden oberhalb der zulässigen Vollgeschosse von den aufgehenden Außenwänden des oberen Vollgeschosses um mindestens 0,75 m zurückzusetzen.

12.2 Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zu errichten. Die Mindestneigung der Hauptdächer wird mit 32° bis 48° festgesetzt. Abweichend ist die Errichtung von Flachdächern mit bis zu 10° Dachneigung zulässig. Für Garagen, sonstige Nebengebäude und Anbauten kann diese festgesetzte Neigung unterschritten werden.

Hinweise

Artenschutz

Bauzeitenregelung
Die Fällung von Bäumen / Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden darf nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Brutvögel in der Zeit vom 01.12. bis 28./29.02. erfolgen.

Besatzkontrolle

Fällungen/ Abrissarbeiten außerhalb des o.g. Zeitraumes sind nur nach vorhergehender Besatzkontrolle mit negativem Befund möglich. Die Prüfung ist von einer fachlich qualifizierten Person vorzunehmen. Bei einem Verdacht bzw. Nachweis auf Fledermausbesatz ist die untere Naturschutzbehörde (UNB) zu beteiligen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Die UNB erhält einen entsprechenden Ergebnisbericht.

Brandschutz

Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend der Vorschriften der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.

Maßnahmen zum Schutz der Vegetationsbestände

Zu erhaltende Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden.
Baubedingt erforderliche Baumschnitt- und Baumerhaltungsmaßnahmen in der Krone, Wurzelbehandlungen sowie ggf. erforderliche Behandlungen im Stammbereich sind ausschließlich durch eine n qualifizierte n Baumgutachter in durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tagesblatt am und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Auslegung vom bis

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in dem Stormarner Tageblatt am ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am unter www.grosshansdorf.de und danord.gdi-sh.de ins Internet eingestellt.

Großhansdorf, den Siegel

(Bürgermeister)

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den Siegel

(Bürgermeister)

wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den Stempel

(öff. bestellter Vermessungsingenieur)

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den Siegel

(Bürgermeister)

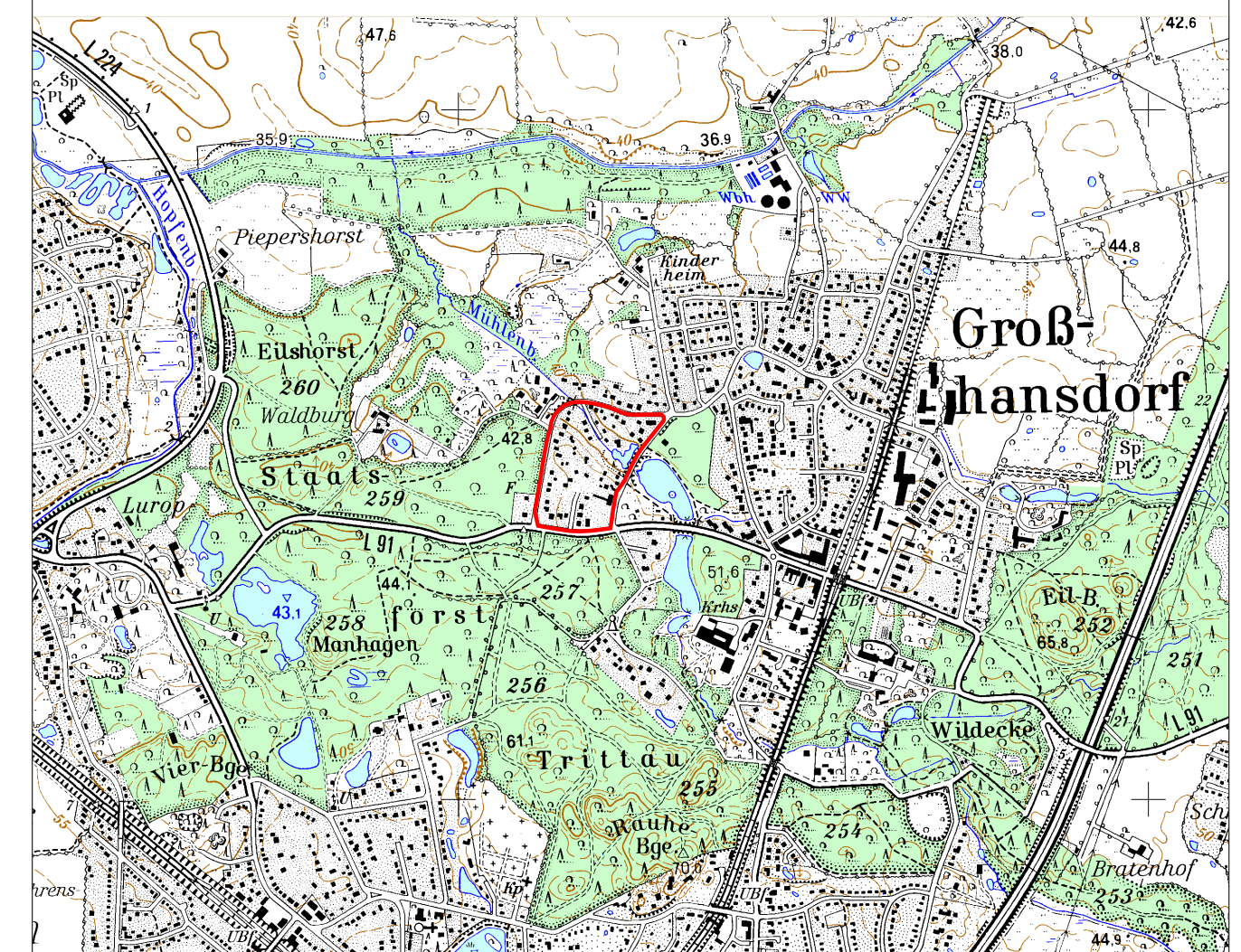
- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am sowie durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am bekannt gemacht 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, Schadensersatzansprüche 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 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den Siegel

(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25, für das Gebiet nördlich der Hansdorfer Landstraße, östlich des Jäckbornsweges, südlich des Pinneberges und westlich des Hansdorfer Mühlendamms, bestehend aus dem Text (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan 1 : 20.000

SATZUNG DER GEMEINDE GROßHANSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 1. ÄNDERUNG



Für das Gebiet:
nördlich der Hansdorfer Landstraße, östlich des Jäckbornsweges,
südlich des Pinneberges, westlich des Hansdorfer Mühlendamms

Vorentwurf
(Bau- und Umweltausschuss)
26.03.2024

040 - 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de
ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

Stand: 26.03.2024

Bearbeitet: Stellmacher / Bund

Projekt Nr.: 1783