

# Gemeinde Dassendorf

<b>Beschlussvorlage</b> 03/117/2016	AZ:	07.11.2016
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Fachdienst II,3 - Planung und Bauen
<b>Private Bau- und Grundstücksangelegenheiten</b>		
<b>Grundstück: Dassendorf, Mühlenweg Neubau Einfamilienhaus</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.11.2016	Planungsausschuss der Gemeinde Dassendorf	Entscheidung

## **Sachverhalt:**

Es wird eine Anfrage auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück „Mühlenweg 4“ gestellt.

Das Grundstück liegt im Gebiet des **rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 a** der Gemeinde Dassendorf.

Gemäß den Planungen werden hierzu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 a bzgl. der „Nebenanlagen und Garagen (Teil B - Text Ziffer 4.00)“ sowie der „Geschoßflächenzahl (GFZ)“ benötigt.

Des Weiteren liegt das Vorhaben im Bereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Dassendorf vom 23.05.2007.

Hierzu wird ebenfalls eine Abweichung benötigt. Genaue Angaben zur Abweichung liegen nicht vor.

## **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

## **Beschluss:**

Der Planungsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Anfrage auf Neubau eines Einfamilienhauses sowie der benötigten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 a bzgl. der „Nebenanlagen und Garagen (Teil B – Text Ziffer 4)“ sowie der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Abweichung von der Gestaltungssatzung auf dem Grundstück „Mühlenweg 4“, zu erteilen.

**Anmerkung:**

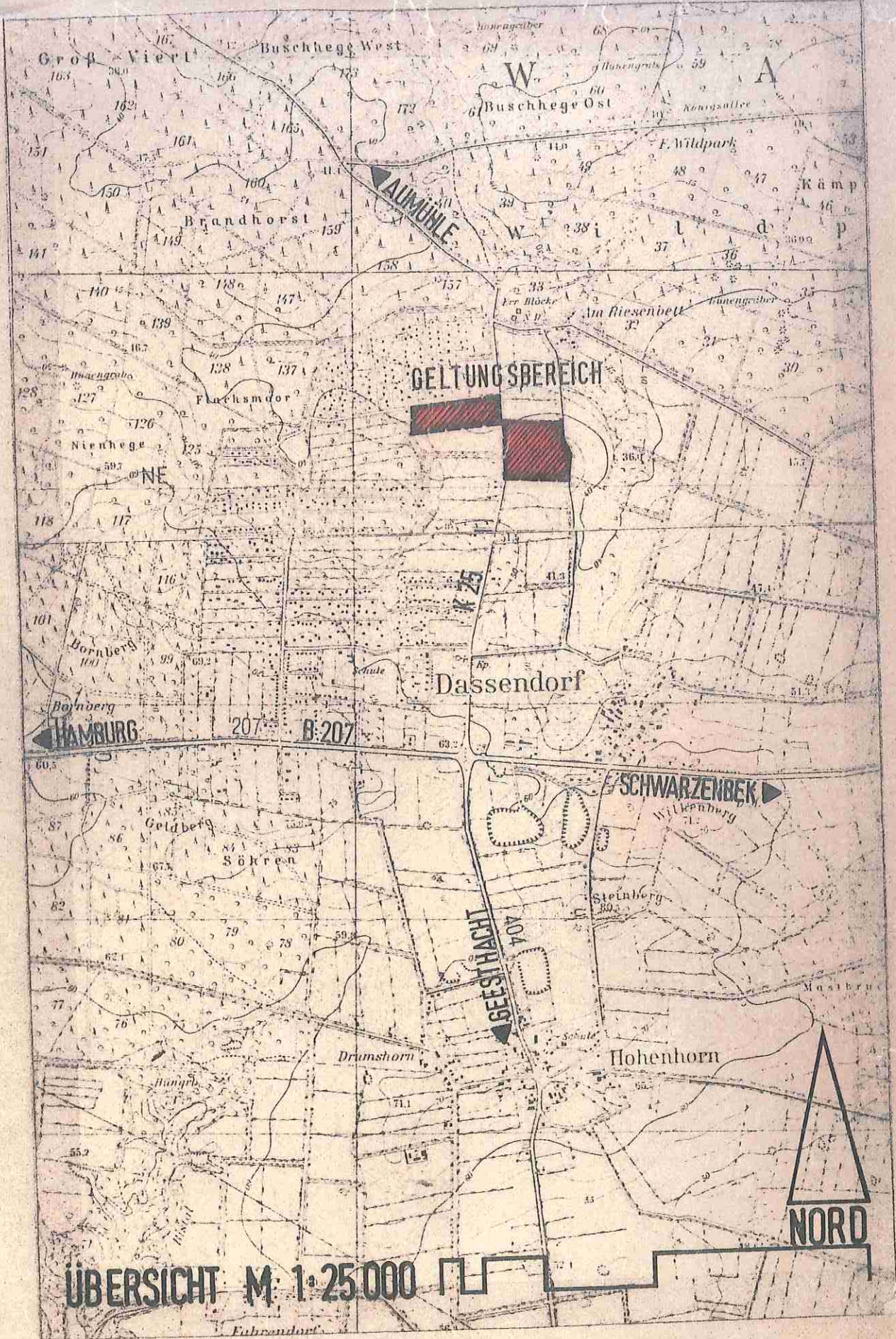
Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend

.

**Anlage/n:**

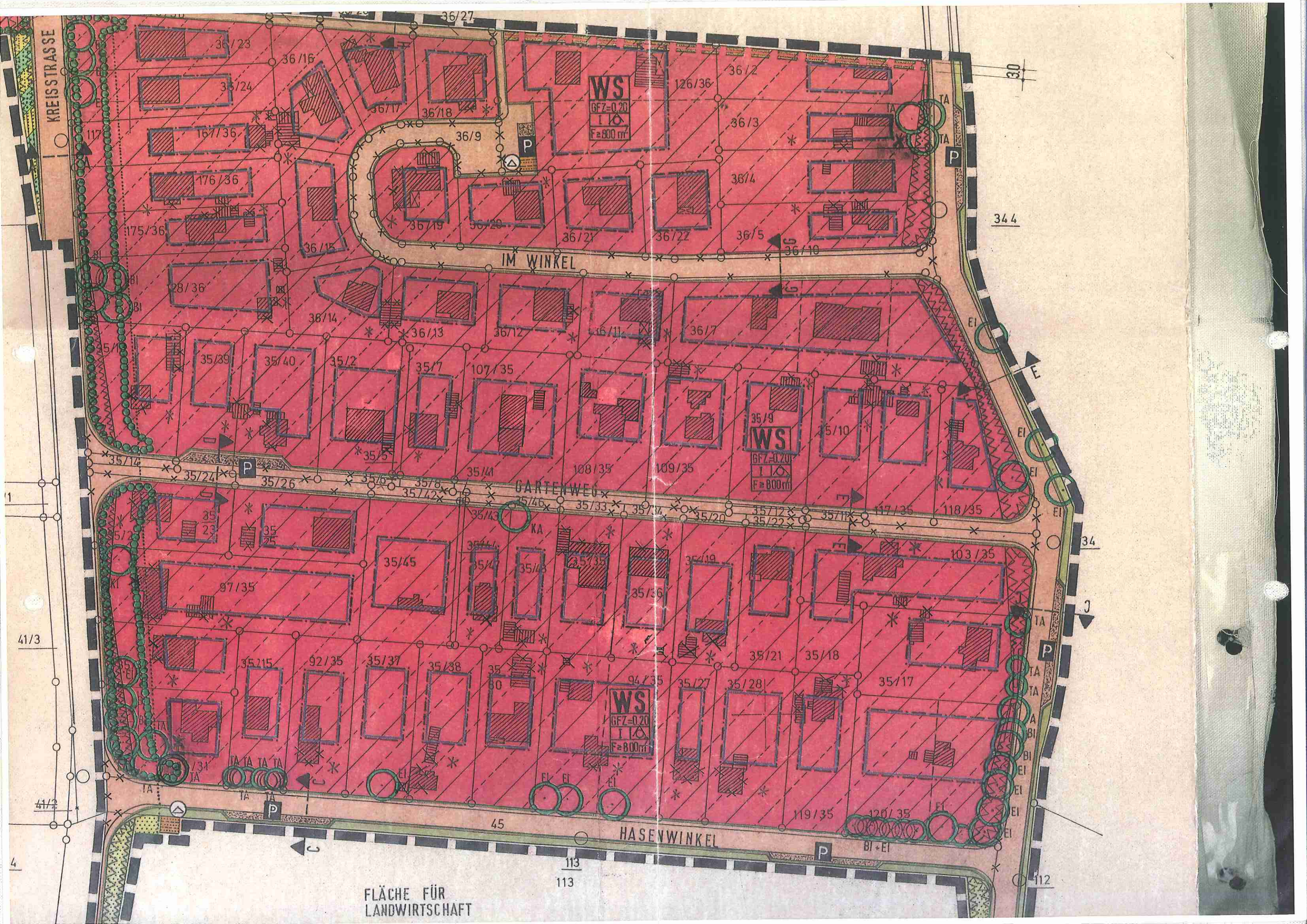
Auszug B-Plan Nr. 7a sowie Anfrageunterlagen

Datum:	Unterschrift:
--------	---------------



ÜBERSICHT M: 1:25 000

BBAUPL. 7a GARTENWEG - REHKAMP



KREISSTRASSE

WS  
GFZ=0.20  
I 10  
F=800 m²

IM WINKEL

GARTENWEG

HASENWINKEL

FLÄCHE FÜR  
LANDWIRTSCHAFT

41/3

41/2

4

344

34

112

36/27

36/23

35/24

167/36

176/36

175/36

28/36

35/29

35/40

35/2

35/7

107/35

108/35

109/35

WS  
GFZ=0.20  
I 10  
F=800 m²

35/10

117/35

118/35

35/23

35/25

35/45

35/46

35/47

35/48

35/35

35/19

WS  
GFZ=0.20  
I 10  
F=800 m²

94/35

35/27

35/28

35/17

35/31

35/215

92/35

35/37

35/38

35/30

119/35

120/35

45

113

113

30

P

EI

E

EI

EI

EI

TA

P

TA

TA

TA

EI

EI

C

P

BI+EI

# FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 ABS.5 BB



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

§ 4 BAUNVO



KLEINSIEDLUNGSGEBIET

§ 9 ABS.1 BB

Z = 1

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ( Z ) ALS HÖCHSTGRENZE

§ 2 BAUNVO

GFZ = 0.30

GESCHOSSFLÄCHENZAHL NETTO

§ 9 ABS.1 BB



OFFENE BAUWEISE; NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

§ 9 ABS.1 NR.

F ≥

MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE BEI NEUTEILUNG

§§ 16+17 BA



BAUGRENZE

§ 9 ABS.1 NR.



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

§§ 16+17 BA



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 ABS.1 NR.



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

§ 22 BAUNVO



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 ABS.1 NR.



FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ( UMFORMER )

§ 9 ABS.1 NR.



FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

§ 23 BAUNVO



FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT

§ 9 ABS.1 NR.



OBERIRDISCHE VERSORGUNGSANLAGEN,  
HIER: 11 KV ELT.-LEITUNG.

§ 9 ABS.1 NR.



PFLICHT ZUM ANPFLANZEN UND BINDUNG FÜR DIE  
ERHALTUNG VON BÄUMEN + STRÄUCHERN

§ 9 ABS.1 NR. 3



GRÜNFLÄCHEN ( SPIELPLATZ )

§ 9 ABS.1 NR. 1



BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND  
STRÄUCHERN

§ 9 ABS.1 NR.



MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
BELASTETE FLURSTÜCKE | NUTZUNGSBERECHTIGTE FLURST.

§ 9 ABS.1 NR.

§ 9 ABS.1 NR.

§ 9 ABS.1 NR.

§ 9 ABS.1 NR.

§ 9 ABS.1 NR.

§ 9 ABS.1 NR.

§ 9 ABS.1 NR.

36/2

126/36

126/36

36/2



# NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN



HALTEPUNKT FÜR BUSSE



GRENZE DES ANBAUVERBOTES [ BREITE : 15.00 M ]

§ 29 STRASSEN-UND WEGE-  
GESETZ SCHL.-HOLST.

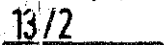
## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



VORHANDENE BAULICHE ANLAGE



KÜNFTIG FORTFALLENDEN BAULICHE ANLAGE DIE BIS ZUR PLANMÄSSIGEN  
NUTZUNG BESTEHEN BLEIBEN KANN



FLURSTÜCKSGRENZE UND FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG



FLURSTÜCKSGRENZE , DIE KÜNFTIG FORTFALLEN KANN



IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER GRUNDSTÜCKE

5.00

MASSZAHL IN M

13/2

FLURBEZEICHNUNG

BI. BUCHE,  
EI. KIEFER, TA.  
LÄ. LÄRCHEN, A. AHORN, K. KASTANIE

BAUMARTENBEZEICHNUNGEN : BI. BIRKE , BU. BUCHE , E. EICHE  
EI. EICHE , KI. KIEFER , TA. TANNE  
LÄ. LÄRCHEN ; A. AHORN ; K. KASTANIE

## HINWEISE

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 26 NOVEMBER 1968  
(BUNDESBESETZBLATT I SEITE 1238)

DARSTELLUNG DES PLANINHALTS NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19 JANUAR 1969  
(BUNDESBESETZBLATT I SEITE 21) UND DIN 18003

ALLE LÄNGENMASSE IN METER (M)

KARTENUNTERLAGE HERGESTELLT DURCH ABZEICHNUNG DER KATASTERKARTE IM MASSTAB 1:2000  
VOM LANDESVERMESSUNGSAMT SCHLESWIG-HOLSTEIN KIEL VERVIELFÄLTIGUNG GENEHMIGT : 9318 S 53/73

ARCHITEKTEN • INGENIEURE HH 80

GÜNTER CONRAD DIPL ING ARCHIT 205 HH 80 DUWOCKSKAMP 35 - 724 24 38

# RF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7a

(41) UND DES § 1 DES GESETZES ÜBER BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN VOM 10 APRIL 1969 (GVOBL. SCHL. DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG DER GEMEINDE DASSENDORF VOM 24.3.1977 FOLGENDE SATZUNG ÜBE

## TEIL B [TEXT]

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 IN DEM IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) WERDEN GEM. § 1 ABS. 4 BAUNVO DIE AUSNAHMEN GEM. § 4 ABS. 3 ZIFF 1, 2, 3, 4, 5 BAUNVO AUSGESCHLOSSEN.
- 1.2 IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET SIND WOHNGEBÄUDE MIT MEHR ALS 2 WOHNUNGEN GEMÄSS § 4 ABS 4 BAUNVO NICHT ZULÄSSIG.
- 1.3 IN DEM IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN KLEINSIEDLUNGSGEBIET (WS) WERDEN GEM. § 1 ABS. 4 BAUNVO DIE AUSNAHMEN GEM. § 2 ABS. 3 ZIFF 2, 3, 4 BAUNVO AUSGESCHLOSSEN.

### 2. VERKEHRSFLÄCHEN UND SICHTDREIECKE

- 2.1 ZWISCHEN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE DER KREISSTRASSE K25 UND DER GRENZE DES ANBAUVERBOTES [ BREITE=15m ] SIND NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN GEMÄSS § 14 ABS. 1 BAUNVO UNZULÄSSIG.
- 2.2 INNERHALB DER ALS SICHTFLÄCHEN FESTGESETZTEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND NEBENANLAGEN GEMÄSS § 14 ABS. 1 BAUNVO UNZULÄSSIG ANPFLANZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 15 BBAUG DÜRFEN EINE HÖHE VON 70 CM ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE NICHT ÜBERSCHREITEN.

### 3. BINDUNGEN FÜR ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BAUMEN § 9 ABS. 1 NR. 15 + 16 BBAUG

- 3.1 DIE AUF DER FLÄCHE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES EINGEZEICHNETEN BÄUME SIND AUF DAUER UNVERSEHRT ZU ERHALTEN UND GGF. DURCH SICHERUNGSMASSNAHMEN ZU SCHÜTZEN  
DER ZU ERHALTENE BESTAND BESTEHT AUS : 18 BIRKEN , 1 BUCHE , 17 EICHEN , 1 KIEFER 1AHORN  
17 TANNEN , 2 EIBEN , 2 LÄRCHEN , 1 KASTANIE .

- 3.2 FORTFALLENDER BESTAND IST DURCH NEUANPFLANZUNG ZU ERSETZEN

### 4. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

GARAGEN GEMÄSS § 12 BAUNVO UND NEBENANLAGEN GEMÄSS § 14 BAUNVO SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG. SIE MÜSSEN IN RÄUMLICHER BEZIEHUNG ZUM HAUPTBAUKÖRPER STEHEN.

### 5. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 5.1 DIE SOCKELHÖHE DER GEBÄUDE (= OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS ) DARF HÖCHSTENS 70 CM ÜBER DER ENDGÜLTIGEN HÖHE DER STRASSENACHSE DES DAZUGEHÖRIGEN STRASSENABSCHNITTES LIEGEN.

1 NR. 8 BBAUG

1 NR. 16 BBAUG

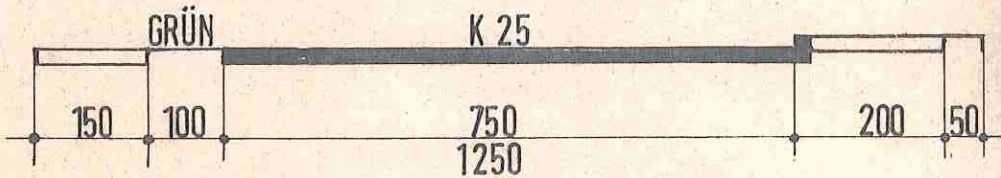
1 NR. 11 BBAUG

5 GESTALTUNG DER BAULICHER ANLAGEN

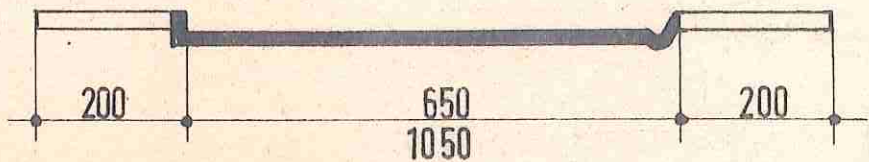
- 5.1 DIE SOCKELHÖHE DER GEBÄUDE (= OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS ) DARF HÖCHSTENS 70 CM ÜBER DER ENDGÜLTIGEN HÖHE DER STRASSENACHSE DES DAZUGEHÖRIGEN STRASSENABSCHNITTES LIEGEN.
- 5.2 DIE GRUNDSTÜCKE SIND ENTLANG DER STRASSEN UND WEGE MAX. 70 CM HOCH EINFRIEDEN UND MIT EINER HECKE ZU VERSEHEN.
- 5.3 DIE ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG BETRÄGT 30°-50°. BEI AN- UND UMBAUTEN IST DIE VORHANDENE DACHFORM FORTZUFÜHREN.
- 5.4 BEI AN- UND UMBAUTEN SIND DIE VORH. MATERIALIEN FORTZUFÜHREN.
6. GRUNDSTÜCKSTEILUNG  
BEI GRUNDSTÜCKSTEILUNG IST EINE MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE VON 800 M<sup>2</sup> EINZUHALTEN. IN AUSNAHMEFÄLLEN KANN DIESER MINDESTGRÖSSE UM 10% UNTERSCHRITTEN WERDEN.

## STRASSEN - UND WEGPROFILE

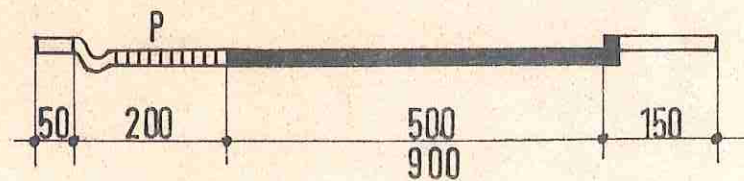
A.....A



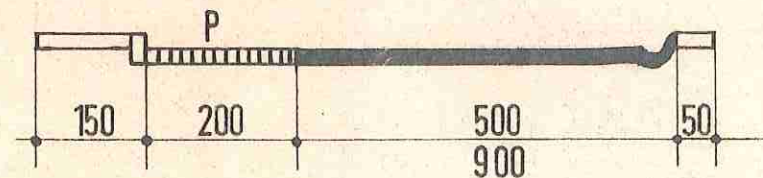
B.....B



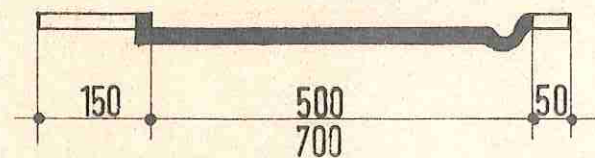
C.....C



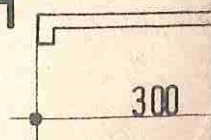
D.....D



E.....E



H.....H



F.....F

STRASSEN - UND WEGE -  
SCHL. - HOLST.

NMÄSSIGEN

EIBE  
TANNE  
KASTANIE

# Amtliche Bekanntmachung Nr. 76/2007

## SATZUNG DER GEMEINDE DASSENDORF ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 92 LBO

### GESTALTUNGSSATZUNG

Aufgrund des § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.05.2007 folgende Satzung erlassen :

#### Vorbemerkung

Ziel der Satzung ist es, das bestehende Ortsbild in seiner gewachsenen Gestalt zu sichern und vor beeinträchtigenden Veränderungen zu schützen. Neue bauliche Anlagen und Änderungen bestehender baulicher Anlagen sollen sich gestalterisch in die sie umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einfügen. Durch diese Satzung soll gewährleistet werden, dass dieses Ziel zukünftig auch bei der Ausführung von Dachgeschossen berücksichtigt wird.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für sämtliche Bauten im Gebiet der Gemarkung Dassendorf.

#### § 2

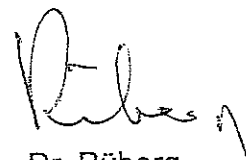
##### Außenwände in Dachgeschossen

In Dachgeschossen von Hauptgebäuden, die keine Vollgeschosse nach § 2 (5) der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein sind, ist die Herstellung von Außenwänden nur für Giebel und Erker ohne Einschränkung zulässig. In allen anderen Bereichen ist die Herstellung von Außenwänden nur bis zu einer Höhe von 1,00 m ab Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses (z.B. für die Herstellung von DREMPeln) zulässig. Außenflächen von Dachgauben fallen nicht unter die vorgenannte Bestimmung. Im Übrigen sind die Dachgeschosse durch geneigte Dachflächen zu errichten.

Dassendorf, den 23.05.2007

Ausgehängt am: 23.05.2007  
Abzunehmen am: 31.05.2007  
Abgenommen am: 01. JUN. 2007

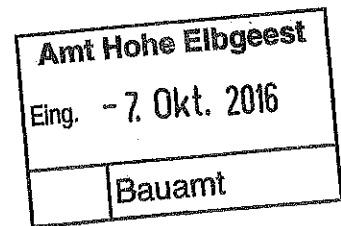


  
Dr. Rüberg  
Bürgermeister



Amt Hohe Elbgeest  
Bauamt / Frau Birkholz  
Christa-Höppner-Platz 1

21521 Dassendorf



Hamburg, den  
7. Oktober 2016

**Neubau Einfamilienhaus  
Mühlenweg / Hasenwinkel in Dassendorf  
Flurstück 35/31**

Sehr geehrte Frau Birkholz,

ich stelle diese Anfrage für  
Ankauf des o.g. Grundstückes haben.

welche Interesse an einem

Allerdings mit sehr klaren Vorstellungen hinsichtlich Gestaltung Ihres neuen Wohnhauses.

Daher füge ich Ihnen folgende Unterlagen bei:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Lageplan Neubau
- Berechnung GFZ und GRZ
- Ansicht zu dem geplanten Wohnhaus
- Schnitt Stadtvilla eingeschossig
- Fotobeispiele Abweichung Gestaltungssatzung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7a. Der Bebauungsplan sieht folgende Bebauung vor:

- WS – I – O – GFZ 0,20 – Mindestgröße 800,00 m<sup>2</sup>

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1977 und die Gestaltungssatzung der Gemeinde Dassendorf vom 23.05.2007.

Zu der angedachten Bebauung ergeben sich folgende Fragen:

Frage 1

Der Bebauungsplan sieht vor, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Bereichen des Grundstückes zulässig sind. Zudem ist ein rd 15,00 Meter breiter Streifen entlang der L314 von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Wird einer Ausnahme/Befreiung für die Anordnung des Garagengebäudes gem. beigefügtem Lageplan seitens der Gemeinde zugestimmt?

Frage 2

Das Baugrundstück liegt gem. Bebauungsplan in einem Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit landwirtschaftlichem Nebenerwerb. Diese Ausweisung ist nicht mehr zeitgemäß. Durch diese Ausweisung ist die Geschosflächenzahl auf 0,20 beschränkt. Bei einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet – welches die heutige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet real widerspiegelt - würde diese Ausweisung naturgemäß höher ausfallen.

Wird einer Überschreitung der Geschosflächenzahl von 0,20 um 0,02 auf 0,22 zugestimmt?

Frage 3

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Dassendorf vom 23.05.2007 beschränkt gem. § 2 (Außenwände in Dachgeschoßen) die Außenwandhöhe im Bereich der Traufen auf 1,00 Meter über OKFF.

Das geplante Einfamilienhaus soll als eingeschossige Stadtvilla gemäß der ¾ Regelung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein errichtet werden. Die Firsthöhe wird ca. 8,50 Meter betragen und sich der nachbarlichen Höhensituation anpassen.

Wird einer Ausnahme/Befreiung für das Abweichen von der Gestaltungssatzung (§ 2) seitens der Gemeinde Dassendorf zugestimmt?

Begründung:

In der jüngeren Vergangenheit wurden bereits für Bauvorhaben am Gartenweg 7 (gleicher B-Plan), am Karpfenteich und am Müssenweg derartige Ausnahmen/Befreiungen von der Gestaltungssatzung erteilt (Anlage).

Mit freundliche Grüßen

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 03.06.2015

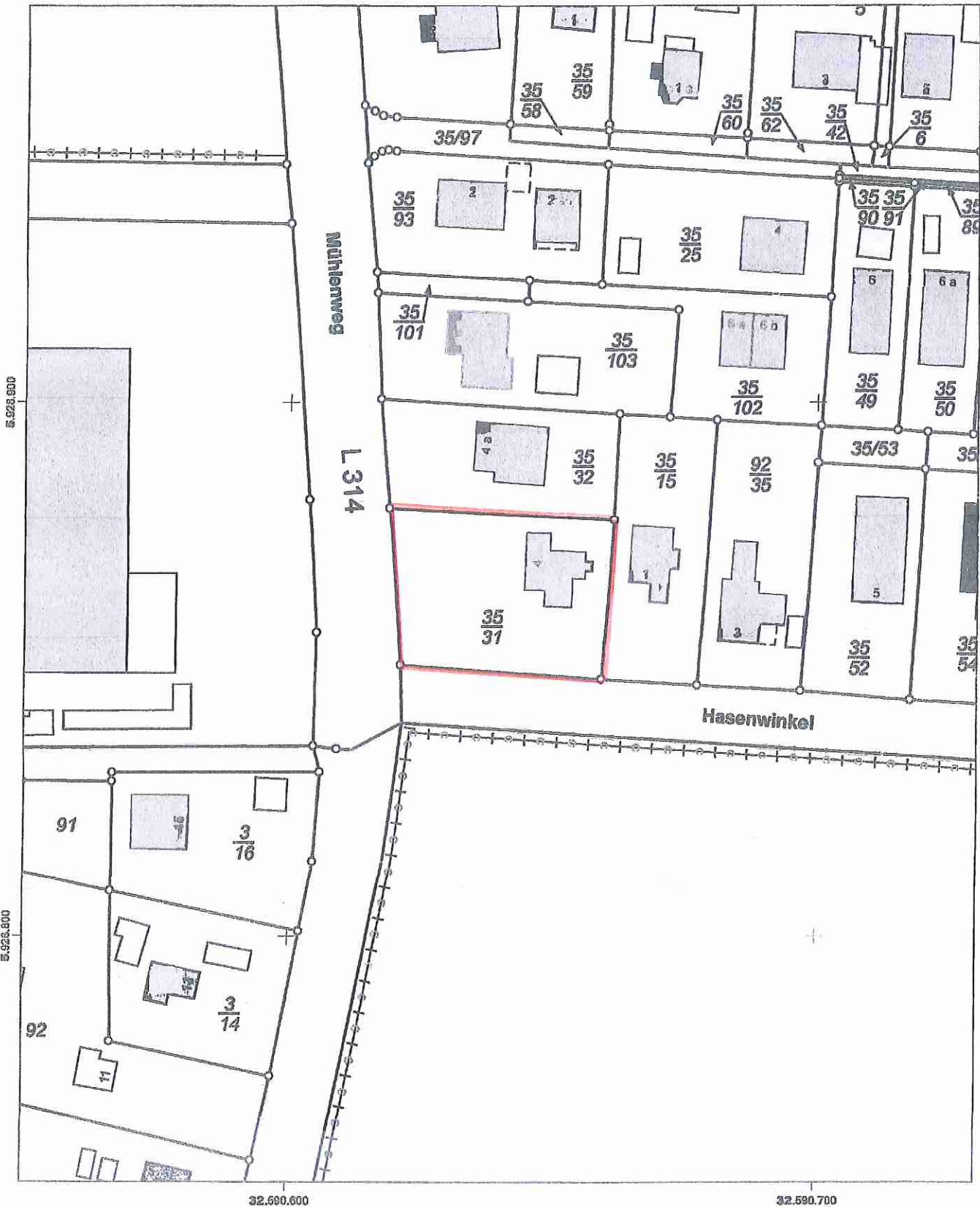
Flurstück: 35/31  
 Flur: 2  
 Gemarkung: Dassendorf

Gemeinde: Dassendorf  
 Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



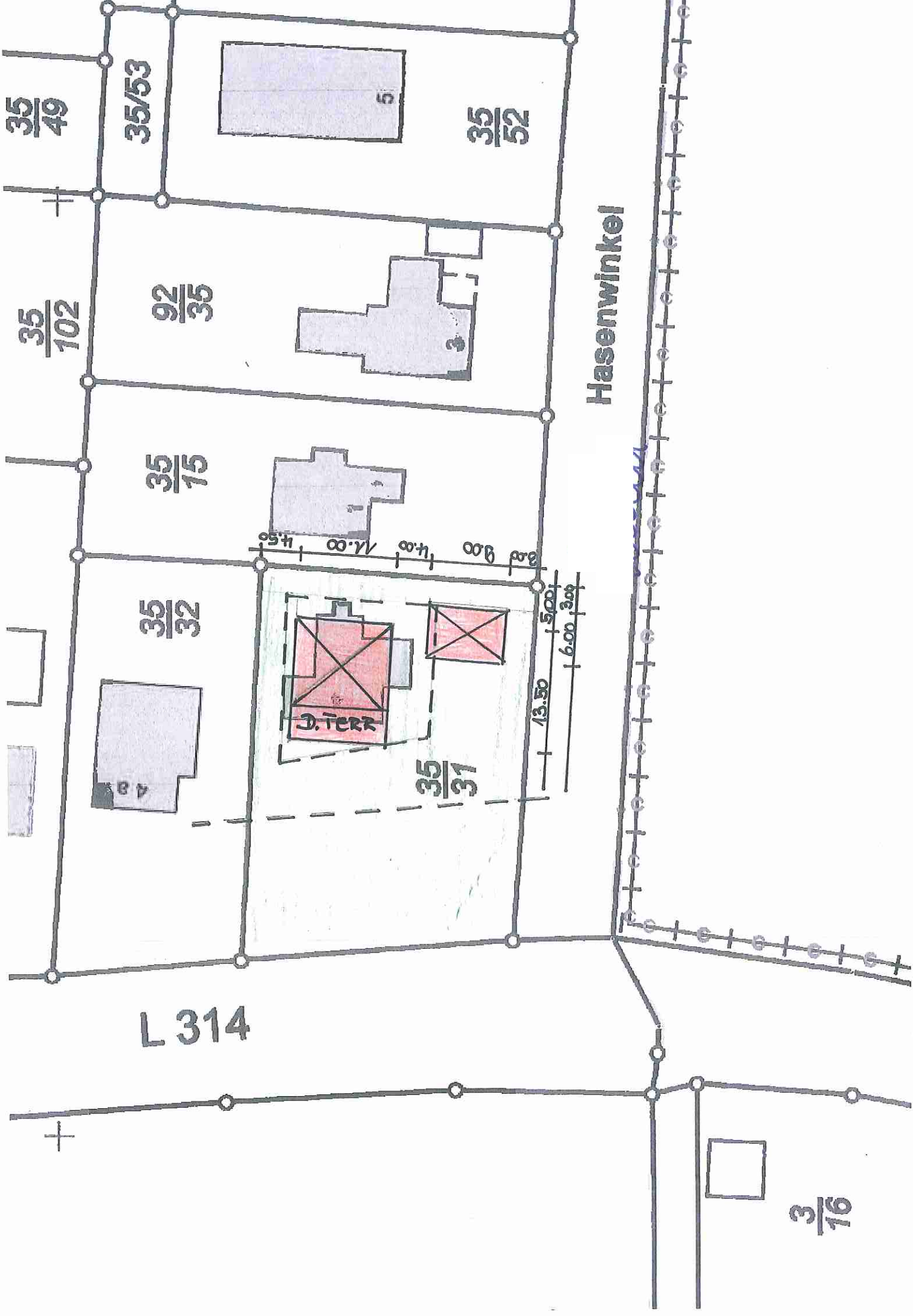
Ereilende Stelle: Katasteramt  
 Broilingstr. 53 b-d  
 23554 Lübeck  
 Telefon: 0451-30090-0  
 E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010).





Hasenwinkel

L 314

$\frac{3}{16}$

$\frac{35}{49}$

$\frac{35}{53}$

$\frac{35}{52}$

$\frac{35}{102}$

$\frac{92}{35}$

$\frac{35}{15}$

$\frac{35}{32}$

$\frac{35}{31}$

D. TERR

**Hasenwinkel / Mühlenweg in Dassendorf**

**Flurstück 35/31**

Grundstücksgröße: 1.184 m<sup>2</sup>

Bebauungsplan 7 a der Gemeinde Dassendorf

Ausweisung: WS / I / offene Bauweise

GFZ 0,20

Geschoßflächen geplante Bebauung:

Nebenanlagen ohne Ansatz

Hauptgebäude EG	150,00 m <sup>2</sup>
Hauptgebäude OG	105,00 m <sup>2</sup>
Gesamt	255,00 m <sup>2</sup>
Geschoßflächenzahl	0,22

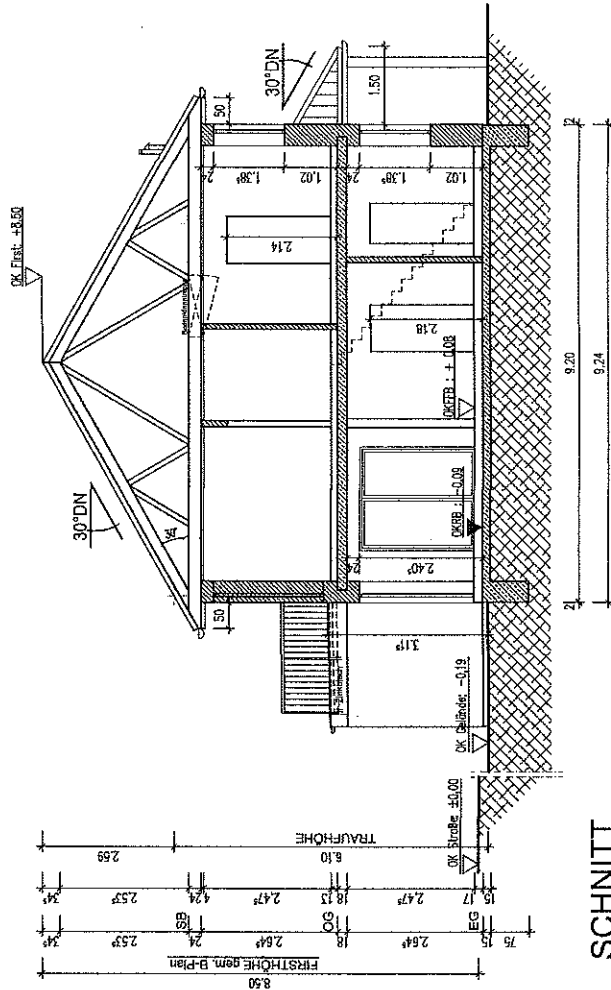
Grundflächen geplante Bebauung (nachrichtlich)

Nebenanlagen ohne Ansatz

Hauptgebäude	150 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl	0,13



Beispielfoto Stadtvilla eingeschossig



SCHNITT

<p><b>Bauvorhaben:</b> Neubau eines Einfamilienhauses Haustyp: Stadtvilla 135 (1-geschossig)</p>	
<p><b>Planer:</b></p>	
<p><b>Bauherr:</b> Name: Straße: Ort: Telefon: Mobil:</p>	
<p><b>Bauort:</b> Gemeinde: Gemarkung: Flur / Flurstück: Grundstücksgnr.: Straße: Ort:</p>	
<p><b>Plan:</b></p>	
<p><b>Maßstab:</b></p>	<p><b>Gezeichnet:</b></p>
<p><b>Datum erster Entwurf:</b> - - - - -</p>	
<p><b>Änderungen</b></p>	
<p>-</p>	<p>Datum / Gez.</p>
<p>-</p>	<p>-</p>
<p>-</p>	<p>-</p>
<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Das Legendenblatt ist Bestandteil der Zeichnungen</p>	

Beispiele zu Frage 3

Gartenweg  
Karpfenteich  
Müssenweg



