

SATZUNG DER GEMEINDE HAMBERGE

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14

Gebiet: "Traveblick", östlich Ziegeleiweg zwischen B 75 und Travealtarm

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 Baunutzungsverordnung)

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind Wohnnutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur seniorenrechtlich barrierefrei zulässig. Von der vorgenannten Eigenschaft ausgenommen zulässig ist max. 1 Betriebswohnung.
- (2) Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 -21 BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 2.000 m² zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Terrassen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

4. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße des Baugrundstücks beträgt 3.000 m².

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der privaten Grünfläche "Parkanlage" ist in einem Abstand von 20 m zur südlichen Plangebietsgrenze bzw. zum Flurstück 155/4 (Trave-Altarm) die Errichtung hochbaulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.

6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND

ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfügen baulicher Anlagen im Umfang von max. 1,20 m zulässig.

7. ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit standortheimischen regionaltypischen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist 1 Laubbaum je 4 Stellplätze.

8. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-

EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Plangebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz).

Im Lärmpegelbereich III sind die Außenbauteile mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mind. $R'_{w,res}=35$ dB auszuführen. Für Büroräume o.ä. sind diese Werte um 5 dB zu senken. (Hinweis: DIN 4109).

Im gesamten Plangebiet sind für alle Außenbauteile, an denen Schlafräume angeordnet sind, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen. (Hinweis: VDI-Richtlinie 2719).

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn sich im Rahmen eines Einzelnachweises geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

9. BAUGESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

9.1 AUSSENWÄNDE

Zulässig sind rotes bis rotbraunes Mauerwerk oder Putz in gebrochenem weiß. Max. 30 % der öffnungslosen Fassadenflächen können abweichend gestaltet werden.

9.2 Dächer

Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Materialien zu wählen. Spiegelnd glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Photovoltaik.

9.3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zur Hamburger Straße sind ausschließlich mit Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Auf der inneren Seite kann ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

9.4 STELLPLÄTZE

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten (84 Abs. 8 LBO).

Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese im Amt Nordstormarn, Am Schiefen Kamp 10, 23858 Reinfeld (Holstein), während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 - 11 BauNVO
§ 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GR GRUNDFLÄCHE

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

FH<20m ü. NHN FIRSHÖHE ÜBER OBERKANTE NORMALHÖHENNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§§ 22 und 23 BauNVO

o OFFENE BAUWEISE

 BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



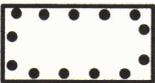
GRÜNFLÄCHEN



PARKANLAGE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20,
25 und 1a BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN
ERHALTUNG VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 15 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und
Nr. 22 BauGB

St STELLPLÄTZE

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

$\frac{264}{6}$

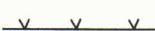
FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN

• 13.31

HÖHENPUNKTE



BÖSCHUNGEN



ZAUN, VORHANDEN

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

 ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR BUNDESSTRASSE-

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.05.2017 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 14 für das Gebiet "Traveblick", östlich Ziegeleiweg, zwischen B 75 und Travealtarm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Storman“ am 17.12.2013.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 16.02.2016 durchgeführt.
3. Die Gemeindevertretung hat am 20.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.11.2016 bis zum 02.12.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Storman“ am 25.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 31.10.2016 und 27.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hamberge, den 03.07.2017



P. F. Beek
(Beek)
-Bürgermeister-

6. Der katastermäßige Bestand am 01.06.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 29.6.2017



Helten
(Helten)
-Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.03.2017 bis 13.04.2017 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.03.2017 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Storman“ ortsüblich bekannt gemacht.
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.02.2016 und 09.05.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.05.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Hamberge, den 03.07.2017



P. F. Beek
(Beek)
-Bürgermeister-

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

Hamberge, den 03.07.2017



P. F. Beek
(Beek)
-Bürgermeister-

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.7.17 ortsüblich 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, Entschädigungsansprüchen 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 27.7.17 in Kraft getreten.

Hamberge, den 28.07.17



P. F. Beek
(Beek)
-Bürgermeister-