

**GEMEINDE HAMBERGE**

**KREIS STORMARN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4**

**1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

# TEIL B - TEXT

1. Einfriedigungen auf den Baugrundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße Am Travehang sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem jeweiligen zugehörigen Straßenniveau der Straße Am Travehang zulässig und dürfen nur als lebende Laubholzhecken angelegt werden. Eine aus Sicht der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Laubholzhecke liegende weitere Einfriedigung aus anderen Materialien ist zulässig, wenn diese Einfriedigung die Höhe der vorderliegenden Laubholzhecke nicht überschreitet. Pforten und Tore sind in anderen Materialien zulässig. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über zugehöriger Geländehöhe zulässig. (§ 9(1)4 BauGB)
2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen sowie Carports auf den Hof- und Vorgartenflächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Hamburger Straße bzw. der Erschließungsstraße Am Travehang und der jeweiligen vorderen Baugrenze bzw. deren gedachter Verbindung oder deren gedachter Verlängerung bis an die Grundstücksgrenzen unzulässig. Rückwärtig liegende, durch GFL-Rechte erschlossene Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes sind hiervon ausgenommen. (§ 9(1)4 BauGB)
3. Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf den jeweiligen Baugrundstücken anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen, Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig. (§ 9(4) BauGB)
4. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Die Fläche von Zufahrten auf festgesetzten GFL-Rechten ist hierbei nicht anzurechnen. (§ 9(1)1 BauGB)
5. Innerhalb eines Wohngebäudes als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig und innerhalb eines Wohngebäudes als Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig. (§ 9(1)6 BauGB)
6. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzung ist innerhalb der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung, (§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)2 BauNVO)
7. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", Nr. 3 "Anlagen für Verwaltungen", Nr. 4 "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 "Tankstellen" der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)1 BauNVO)
8. Die Sockelhöhen für die Baugrundstücke Nr. 31 und Nr. 32 werden mit maximal 0,80 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der Erschließungsstraße Am Travehang festgesetzt. Bei dem durch GFL-Recht erschlossenen Baugrundstück Nr. 28 wird als Bezugshöhe die zugehörige mittlere vorhandene Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudeanschnittes festgesetzt. (§ 9(1)1 BauGB)
9. Die Errichtung von Drepeln (Kniestock) ist bis 0,60 m Höhe zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 92 LBO)
10. Die Dachformen werden als Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach sowie Mischformen hiervon festgesetzt. (§ 9(4) BauGB + § 92 LBO)
11. Die Dachneigungen werden mit Neigungen von 25 Grad bis 48 Grad festgesetzt. (§ 9(4) BauGB + § 92 LBO)
12. Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 92 LBO)
13. Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 31(1) BauGB + § 92 LBO)
14. Gemäß § 9(1)24 des Baugesetzbuches ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern entlang der Hamburger Straße und der der Hamburger Straße zugewandten nördlichen Gebäudeseite sowie hierauf bezogenen seitlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume und Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind. (§ 9(1)24 BauGB)
15. Bei dem nach § 9(1)24 des Baugesetzbuches innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 für die Lärmpegelbereiche II und III sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich III sind für auf die Hamburger Straße bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II einzuhalten, für rückwärtige Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten. Im Lärmpegelbereich II sind für auf die vorgenannte Straße bezogenen seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten keine besonderen Anforderungen einzuhalten. (§ 9(1)24 BauGB)

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in den nachfolgenden Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil dieser Textziffer sind:

DIN 4109 Seite 13

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5	
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB(A)	Raumarten			
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches	
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB			
1	I	bis 55	35	30	-	
2	II	56 bis 60	35	30	30	
3	III	61 bis 65	40	35	30	
4	IV	66 bis 70	45	40	35	
5	V	71 bis 75	50	45	40	
6	VI	76 bis 80	2)	50	45	
7	VII	>80	2)	2)	50	

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$ : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in  $m^2$   
 $S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in  $m^2$ .

Tabelle 10. Erforderliche Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w, res}$  von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w, res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w, res}$  des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

16. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Grundstückszuwägungen und Grundstückszufahrten sowie nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden, der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. (§ 9(1)20 BauGB)
17. Die Baugrundstücke Nr. 31 und Nr. 32 sind vollständig in der Erschließungsstraße Am Travehang hin zu erschließen. Das Baugrundstück Nr. 28 ist vollständig über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließungsstraße Am Travehang hin zu erschließen. Eine Erschließungsnahme dieser neu entstehenden Baugrundstücke über die Altbaugrundstücke zur Hamburger Straße (B 75) ist unzulässig. (§ 9(1)11 BauGB + § 9(1)21 BauGB)

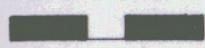
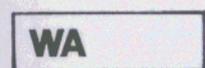
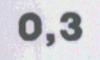
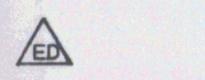
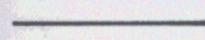
# TEIL B - TEXT

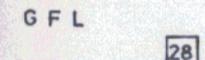
18. Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 sind Ausgleichsmaßnahmen für die unbebauten Bereiche der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 festgelegt und gesichert. Die anteiligen Ausgleichskosten sind den Baugrundstücken Nr. 28, Nr. 31 und Nr. 32 zuzuordnen und durch städtebauliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern zu vereinbaren. (§ 1a(3) BauGB)

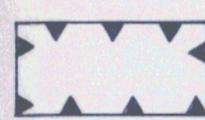
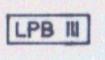
# ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

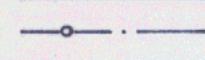
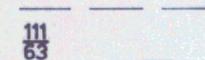
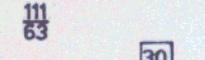
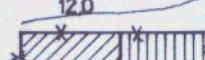
## I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 - 1. Änderung und Ergänzung	§9(7)BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5)BauNVO
<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>		§9(1)1BauGB
	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	
	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze	
<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u>		§9(1)2BauGB
	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u>		§9(1)11BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	

<u>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</u>		§9(1)21BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	
	Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)	
	Baugrundstücksnummer als Zuordnung	

<u>FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES</u>		§9(1)24BauGB
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen und Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	
	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 (z.B. III)	

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Baugrundstücksnummer
	Höhenlinie
	Künftig entfallende bauliche Anlagen

# Strassenquerschritte M 1 : 100

Am Travehang  
VB - Verkehrsberuhigt

Hamburger Straße  
FRW - Fuß+Rad.

FB - Fahrbahn

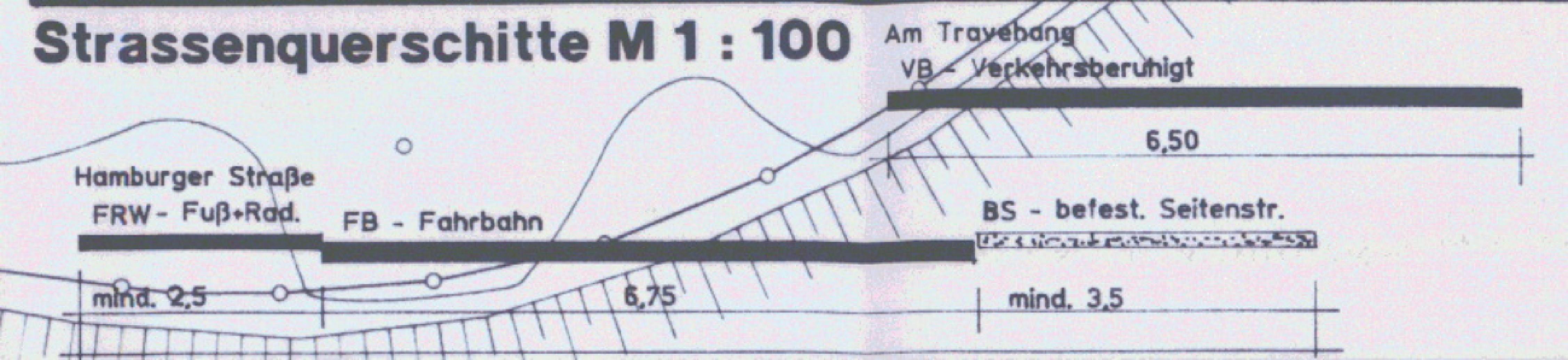
BS - befest. Seitenstr.

mind. 2,5

6,75

mind. 3,5

6,50



# VERFAHRENSVERMERKE , weitere siehe links

Das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 begründet sich auf das bisherige Aufstellungsverfahren des zwischenzeitig rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hamberge.  
Hamberge, den 12.05.2000

(S)

Dünke  
BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat am 27. September 1999 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 in einer geänderten Fassung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch 1997 bestimmt.

Hamberge, den 12.05.2000

(S)

Dünke  
BÜRGERMEISTER

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu, haben in der Zeit vom 01. Dezember 1999 bis zum 03. Januar 2000 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstagnachmittag von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und Donnerstagnachmittag von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch 1997 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 23. November 1999 in den "Lübecker Nachrichten - Stormarner Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Nachbargemeinden, sowie Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16. November 1999 beteiligt, bzw. von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Hamberge, den 12.05.2000

(S)

Dünke  
BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren am 21. März 2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hamberge, den 12.05.2000

(S)

Dünke  
BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat am 21. März 2000 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 geändert und die geänderte Fassung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch 1997 i.V.m. § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch 1997 bestimmt.

Hamberge, den 12.05.2000

(S)

Dünke  
BÜRGERMEISTER

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu, haben in der Zeit vom 12. April 2000 bis zum 26. April 2000 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstagnachmittag von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und Donnerstagnachmittag von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch 1997 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch 1997 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 04. April 2000 in den "Lübecker Nachrichten - Stormarner Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07. April 2000 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Hamberge, den 12.05.2000

(S)

Dünke  
BÜRGERMEISTER

Aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie der erneuten öffentlichen Auslegung ergaben sich keine zu berücksichtigende Anregungen und Hinweise, so daß auf eine erneute Abwägung über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren verzichtet worden ist.

Hamberge, den 12.05.2000

(S)

Dünke  
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21. März 2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21. März 2000 gebilligt.

Hamberge, den 12.05.2000

(S)

Dünke  
BÜRGERMEISTER

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

Hamberge, den 12.05.2000

(S)

Dünke  
BÜRGERMEISTER

# WEITERE VERFAHRENSVERMERKE

Der katastermäßige Bestand am **16. JULI 1999** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den **10. MAI 2000**



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 **16. Mai 2000** ortsüblich bekanntgemacht 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am **17. Mai 2000** in Kraft getreten.

Hamberge, den **18. Mai 2000**



*Dünke*  
BÜRGERMEISTER