

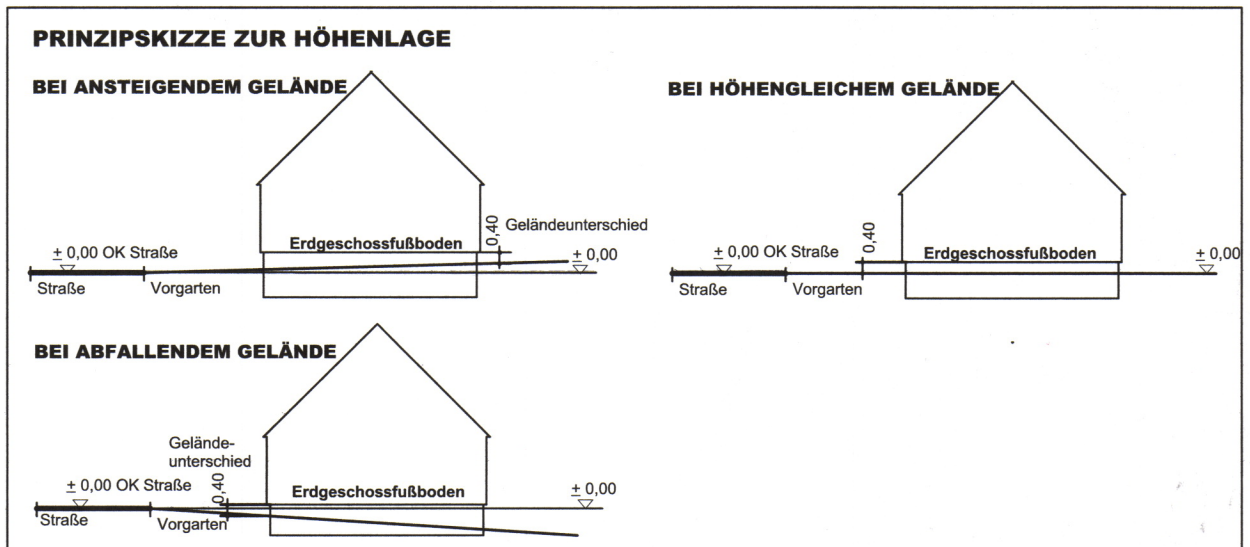
SATZUNG DER GEMEINDE HAMBERGE
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7,
TEILBEREICH 1

für das Gebiet "Hansfelder Hof",
südlich der Bundesstraße B 75, östlich der Straße Am Denkmal und nördlich der Trave

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§1-15 BauNVO)
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§16-21a BauNVO)
Im WA-Gebiet sind zulässige Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,7 zulässig.
- 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
Terrassen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- 4. ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 4.1 HECKEN**
Die in der Planzeichnung festgesetzte anzupflanzende Hecke ist als freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen.
- 5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
 - (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Traufhöhen beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (hier: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).
 - (2) Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,40 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.



6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Landesbauordnung LBO)

6.1 DACHGESTALTUNG

Es sind ausschließlich gleichwinklige Sattel- und Walmdächer zulässig. Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 25° und 48° zulässig.

6.2 DACHMATERIALEN

Es sind ausschließlich rote und braune Ziegel- und Dachsteine zulässig. Glänzende oder spiegelnd glasierte Dachpfannen oder Dachsteine sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig.

6.3 AUSSENWÄNDE

Es sind ausschließlich Fassaden aus rotem Verblendmauerwerk zulässig.

6.4 GARAGEN, CARPORTS

Für Garagen und Carports sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude und Holz zulässig.

6.5 STELLPLÄTZE

Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze zu errichten (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO).

HINWEISE:

1. SANIERUNGSGEBIET

Für den Geltungsbereich gilt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hansfelder Hof“ gemäß § 142 Baugesetzbuch vom 02.03.2011.

2. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z.B. durch Keller/ Hausentwässerungsdränagen, ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde jedoch nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung herzugeben.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR<150 m² MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE, Z.B. 150m²

II MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, Z.B. II

FH ≤ 9m MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (OBERER ABSCHLUSS DES DACHES) DER BAULICHEN ANLAGEN

TH ≤ 3,8m MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (SCHNITTPUNKT AUSSENWAND/DACHHAUT) DER BAULICHEN ANLAGEN

WE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN


 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

 BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN


 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

 GEHWEG
V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

GRÜNFLÄCHEN

 GRÜNFLÄCHEN


 PARKANLAGE

 GARTEN

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

 ANPFLANZEN VON HECKEN

 ERHALTUNG VON BÄUMEN

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

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25
und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

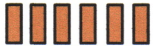
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



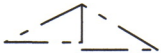
VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN



FLURGRENZE

156

FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN



SICHTFELDER

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN



LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
"TRAVETAL ZWISCHEN LOKFELD
UND LÜBECKER STADTGRENZE"

§ 18 LNatSchG

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB



LINDENALLEE (NATURDENKMAL)

§ 17 Abs. 1 LNatSchG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.06.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, Teilbereich 1, der Gemeinde Hamberge für das Gebiet "Hansfelder Hof", südlich der Bundesstrasse B 75, östlich der Straße Am Denkmal und nördlich der Trave, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.11.2018.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.06.2004 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 09.01.2008/28.06.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 08.11.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.02.2019 bis 04.03.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 25.01.2019 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-nordstormarn.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 31.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hamberge, den 03.03.2020

Siegel

(Paul Friedrich-Beeck)
-Bürgermeister-

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 5.9.2019 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, den 7.10.2019

Siegel

(Kummer)
- Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hamberge hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hamberge hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.06.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Hamberge, den 03.03.2020

Siegel

(Paul Friedrich Beeck)
- 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 03.03.2020

Siegel

(Paul Friedrich Beeck)
- Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02.04.2020 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 03.04.2020 in Kraft getreten.

Hamberge, den 08.04.2020

Siegel

(Paul Friedrich Beeck)
- Bürgermeister -

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 7 Teilbereich 1) der Gemeinde Hamberge übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Nordstormarn kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.