

SATZUNG DER GEMEINDE HAMBERGE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

für das Gebiet in Hamberge, südlich B 75, östlich im
Anschluss "am Travehang"

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

1.1 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,60m 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.

1.2 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt 9,30m über Oberkante Erdgeschossfußboden.

Die maximale Wandhöhe (§ 6 Abs. 4 LBO) beträgt 3,80m über Oberkante Erdgeschossfußboden.

2. MINDESTGRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE UND HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL

VON WOHNHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes für ein Einzelhaus beträgt 450 m².

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes für eine Doppelhaushälfte beträgt 250 m². Je angefangene 400m² Grundstücksgröße ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Ausnahmsweise kann auf Grundstücken, welche sich vollständig im Lärmpegelbereich IV befinden jeweils eine Wohneinheit zusätzlich zugelassen werden, wenn jeweils das Wohngebäude baulich so gestaltet wird, dass es in seiner, bzw. seinen Straßenansicht/en keinen Reihenhaushauscharakter (mehr als 2 Hauseingangstüren) trägt. Bei Doppelhaushälften sind beide Doppelhaushälften als Ganzes in die Beurteilung einzu beziehen.

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 STRASSENBÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 11/25a BauGB)

Entlang der Wohnstraßen sind lt. Plan mittelkronige Laubbäume (Pflanzqualität mind. HS,StU 18/20, 3xv) zu pflanzen.

Von den dargestellten Standorten kann zur Berücksichtigung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Leitungstrassen abgewichen werden. Die festgesetzte Mindestanzahl ist einzuhalten.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine mind. 4m² große unversiegelte Pflanzfläche vorzusehen (mind. 2m breit). Die Pflanzflächen sind als Vegetationsfläche herzustellen oder mit Rindenmulch zu bedecken sowie gegen Befahren zu schützen.

4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 KNICKNEUANLAGE IM GRÜNSTREIFEN AN DER B 75 (G1)

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine Knickneuanlage vorzunehmen. Die Knickwälle sind dreireihig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Alle 10 - 15 m ist ein Überhälter zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen (Saatgut mit mind. 10% Kräuteranteil) auszubilden, die nach Bedarf zu mähen sind.

4.2 BÖSCHUNGSBEPFLANZUNG (G2)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist flächenhaft zu 80% mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen (Saatgut mit mind. 10% Kräuteranteil) auszubilden, die nach Bedarf gemäht werden.

4.3 GRÜNANLAGE MIT WANDERWEG (G3)

1. Die Grünfläche am südlichen und östlichen Bebauungsrand ist als Wiesenfläche mit punktuellen Baum- und Strauchpflanzungen (Bäume ca. 10% der Fläche, Sträucher ca. 25%) auszubilden.

Die Strauchpflanzungen sind schwerpunktmäßig an den Grenzen zu den Privatgrundstücken bzw. zum Travehang anzulegen.

2. Innerhalb der Grünflächen ist ein Wanderweg in wassergebundener Bauweise anzulegen.

3. Der Travehang und die östlich gelegen Böschungskante sind mit einem landschaftstypischen Weidezaun abzugrenzen. Nicht zulässig ist ein Weidezaun aus Stacheldraht.

4.4 GRÜNANLAGE AM FREILEITUNGSMAST (G4)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist flächenhaft mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Randflächen sowie die Zufahrt zum Mast sind als Wiesenflächen auszubilden, die nach Bedarf gemäht werden.

5. ERHALT DER GESCHÜTZTEN BIOTOPE (§ 15 LNatSchG)

Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte und einheimische Arten zu ersetzen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile im Erd- und Dachgeschoss der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

(Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen
LPB III	erf. R'w,res= 35dB
LPB IV	erf. R'w,res= 40dB

Für vollständig von der B 75 abgewandte südliche Gebäudeseiten gilt im LPB IV die um 5 dB niedrigere Anforderung erf. R'w,res=35 dB. Im LPB III sind an diese Gebäudeseiten keine Anforderungen zu stellen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R'w,res gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe November 1989.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, sind innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und IIIa mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den schallabgewandten südlichen Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Innerhalb des Lärmschutzbereiches IV sind die Außenwohnbereiche (Terrassen) auf der Südseite der Gebäude anzulegen.

7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

7.1 DACHGESTALTUNG

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 25° und 48° zulässig.

7.2 DACHMATERIALIEN

Es sind ausschließlich Ziegel- und Dachsteine zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig.

7.3 AUßENWÄNDE

Es sind ausschließlich Fassaden aus Putz oder Verblendmauerwerk zulässig.

Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 25 % der Außenwandflächen zulässig.

7.4 GARAGEN , CARPORTS

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

Diese sind mit Satteldächern mit mindestens 25° Dachneigung zu versehen.

7.5 EINFRIEDUNGEN IN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich aus geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Bei Einzäunungen muss der Zaun in bzw. hinter der Hecke liegen.

7.6 LEITUNGEN

Kabelleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7.7 OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG DER PARKPLÄTZE

Die Parkplätze sind mit offenporigem Material oder breitfugigen Pflastersteinen zu befestigen.

7.8 BAUMPFLANZUNGEN IN DEN VORGÄRTEN

Die auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Bäume sind als hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kronenansatzhöhe beträgt mindestens 1,80m.

Zwischen dem einzelnen Baum und den Grundstückszufahrten und -zuwegen ist ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung abgewichen werden.

8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN/ RETENTIONS MULDE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Das Auslaufbauwerk ist naturmah zu gestalten (max. Sohlbreite 3m).

9. MABNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MABNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Ausgleichsfläche A1 ist flächenhaft als Feldgehölz mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzqualität mind. Heister und leichte Sträucher, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m).

Die Ausgleichsfläche A2 ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. In den ersten drei Jahren ist eine Aushagerung über Haferansaat vorzunehmen.

HINWEISE:

1. Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z.B. durch Keller/ Hausentwässerungsdrainagen, 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. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung herzugeben.

2. Zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen, besonders hinsichtlich der Pflanzenlisten für Bäume und Sträucher, wird auf den Grünordnungsplan verwiesen. Dieser ist Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan. Folgende Pflanzlisten werden im Grünordnungsplan genannt:

Straßenbäume: Schwedische Mehlbeere, Gefülltblühende Vogelkirsche, Feldahorn

Heckenpflanzungen auf privaten Grünflächen: Hainbuche, Rotbuche, Weißdom, Liguster, Feldahorn

Grünstreifen G1 an der B 75, Böschungsbepflanzung G2, Strauchpflanzungen Grünanlage G3 und Grünfläche G4 mit Wanderweg:

Artenauswahl Bäume als Überhälter: Stieleiche, Hainbuche

Artenauswahl Strauchpflanzungen:

Schlehe, Hundsrose, Weißdom, Schneeball, Pfaffenhütchen, Holunder, Feldahorn, Rotbuche, Esche, Hasel

Baumpflanzungen Grünanlage G3 mit Wanderweg:

Obstgehölze, Feldahorn, Wildapfel, Vogelbeere, Stieleiche, Vogelkirsche, Spitzahorn

3. Sonstige Empfehlungen des Grünordnungsplanes:

Beleuchtung der Erschließungsstraßen

Für die Beleuchtung der Erschließungsstraßen im Plangebiet dürfen nur Natriumdampf-Niederdruck- oder ersatzweise Natriumdampf-Hochdrucklampen mit nach unten gerichtetem Abstrahlkegel Verwendung finden.

4. Befestigung der Stellplätze und deren Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sollten aufgrund des versickerungsfähigen Untergrundes mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG


 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,30 GRUNDFLÄCHENZAHL

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN


 NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

 BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG


 GEHWEG

 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH


 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

 STANDORT MÜLLBEHÄLTER


FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
- RETENTIONS MULDE -

GRÜNFLÄCHEN

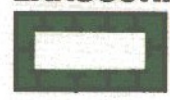
 GRÜNFLÄCHEN

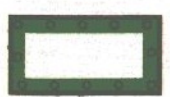
 PARKANLAGE


 GEHÖLZSTREIFEN


PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN

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

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

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

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

 ANPFLANZEN VON BÄUMEN


 ERHALTUNG VON BÄUMEN

 NR. DER AUSGLEICHSFLÄCHE

 NR. DER GRÜNFLÄCHEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

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. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25
und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 1 Abs. 4 und
§ 16 Abs. 5 BauNVO
§ 9 Abs. 1
Nr. 24 BauGB



LÄRMPEGELBEREICH

§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON
DER BEBAUUNG UND BAULICHEN ANLAGEN
FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

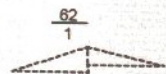
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN



FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN

SICHTDREIECK

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN



GESCHÜTZTES BIOTOP

§ 15 Abs.1 LNatSchG



FREILEITUNGSSCHUTZBEREICH



LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
"TRAVETAL ZWISCHEN LOKFELD
UND LÜBECKER STADTGRENZE"

§ 18 LNatSchG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 24.06.2004) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.10.1998) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.12.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Hamberge für das Gebiet in Hamberge, südlich B 75, östlich im Anschluss "am Travehang"; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.2004.
- 1b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.06.2004 durchgeführt worden.
- 1c) Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.01.2005.
- 1d) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden sind gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 06.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1e) Die Gemeindevertretung hat am 14.04.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1f) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2005 bis zum 08.08.2005 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 zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.06.2005 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 1g) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.12.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Hamberge, 19. Dez. 2005



Dunker
(Dunker)
- Bürgermeister -

- 2) Der katastermäßige Bestand am 06.12.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 13.12.2005



(Sprick)
-Öffentl. best. Verm.-Ing. -

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

Hamberge, 19. Jan. 2005
Dez.



Dunker
(Dunker)
- Bürgermeister -

- 4) Der Beschluss der 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 2.2. Dez. 2005 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ 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 (§ 214 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 2.3. Dez. 2005 in Kraft getreten.

Hamberge, 2.3. Dez. 2005



Dunker
(Dunker)
- Bürgermeister -