

**SATZUNG DER GEMEINDE
HAMFELDE (HOLSTEIN) / KREIS STORMARN**

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

**FÜR DAS GEBIET :
SÜDLICH HOFSTRASSE / ÖSTLICH DORFSTRASSE**

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Für die festgesetzten Einzelhäuser ist eine Firsthöhe oder Oberkante von 9,00 m als Höchstmaß zulässig (§ 16 (2) BauNVO).

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandene, rechnerisch gemittelte Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie vor dem jeweiligen Baugrundstück (§ 18 (1) BauNVO).

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen i. V. m. Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB)

3.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb eines 5,00 m tiefen Grundstücksstreifens, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig.

3.2 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Gebäuden in den Baufeldern 2 und 3 ist ein untergeordneter, eingeschossiger Eingangswitterungsschutz und Gebäudeübergang zulässig. Der Baukörper darf eine Tiefe von 5,00 m nicht überschreiten. Er muss gegenüber der straßenseitigen Hauptgebäudefassaden um mindestens 2,00 m zurücktreten.

4.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO werden gemäß § 14 (1) 3 BauNVO eingeschränkt:

Zulässig sind:

- überdachte und nicht überdachte Freisitze / Terrassen
- Nebengebäude mit Nebenräumen und Räumen für die Kleintierhaltung
- Kleingewächshäuser
- Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter und für die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen
- Anlagen und Einrichtungen für die Sammlung von Niederschlagswasser
- Anlagen und Einrichtungen zum Spielen für Kinder
- Anlagen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen
- Pergolen sowie Sicht- und Windschutzwände
- Schwimmbecken

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.

5.2 Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu befestigen.

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG (hier: Lärmschutz) (§ 9 (1) 24 BauGB)

6.1 Für Schlaf- und Kinderzimmer, die an straßenzugewandten Gebäudefronten liegen, sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftaustausch nicht auf andere, nach den anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

6.2 Innerhalb des gekennzeichneten Baufeldes 1 sind im Dachgeschoss eines Gebäudes allgemein keine Schlaf- und Wohnaufenthaltsräume zulässig. Ausnahmsweise können Schlaf- und Wohnaufenthaltsräume zugelassen werden, wenn deren Fensteröffnungen nur zur südwestlichen Gebäudefront ausgerichtet sind.

7.0 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

7.1 Die öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Abschirmungsgrün- ist vollflächig mit Sträuchern aus einheimischen, landschaftsgerechten Gehölzarten zu bepflanzen.

7.2 Je Baugrundstück ist auf der Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Hauptgebäudefassade mindestens ein Baum aus einer landschafts- und ortstypischen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Je Baugrundstück sind parallel zur hinteren, dem freien Landschaftsraum zugewandten Grundstücksgrenze mindestens zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Beidseitig des Lärmschutzwalles sind mindestens einreihige Gehölzpflanzungen aus einheimischen, landschaftsgerechten Gehölzarten anzulegen. Dieses gilt nicht im Bereich des Abschirmungsgrüns.

8.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. LBO)

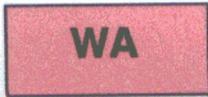
8.1 Außenfassaden von Hauptgebäuden sind mit unglasiertem Sichtmauerwerk oder als nicht glänzende Putzfassade oder mit einer Holzverschalung zu gestalten. Die Gesamtfläche der Holzverschalung darf höchstens 50 v.H. der Gesamtaußenfassadenfläche des Hauptgebäudes betragen. Für Gebäudefassaden mit südlicher, westlicher und östlicher Ausrichtung ist auch eine vollflächige Verglasung mit nicht reflektierendem Glas zulässig.

8.2 Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm- oder Pultdach zu gestalten. Sie sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder als begrüntes Dach zu gestalten. Dächer mit einer Dachneigung von unter 25° können auch mit anderen Dacheindeckungsmaterialien gestaltet werden. Solarmodule sind zulässig.

8.3 Der nach Textziffer 3.2 zulässige Eingangswitterungsschutz und Gebäudeübergang ist als Glas-/ Holzkonstruktion mit einem Flach- oder Pultdach zu gestalten. Die Dachneigung eines Pultdaches darf 20° nicht überschreiten.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

z.B. 0,2

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

O

Offene Bauweise § 22 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Privatweg -



Straßenbegrenzungslinie



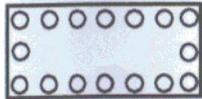
Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



Abschirmungsgrün



Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (hier: Lärmschutzwall) § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB



Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB



Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

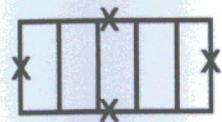


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

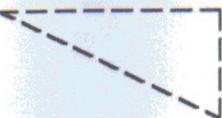


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bauweisen § 16 BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude, künftig fortfallend



Sichtdreieck
(hier: Anfahrtsicht)



mögliche Baugrundstücksgrenzen

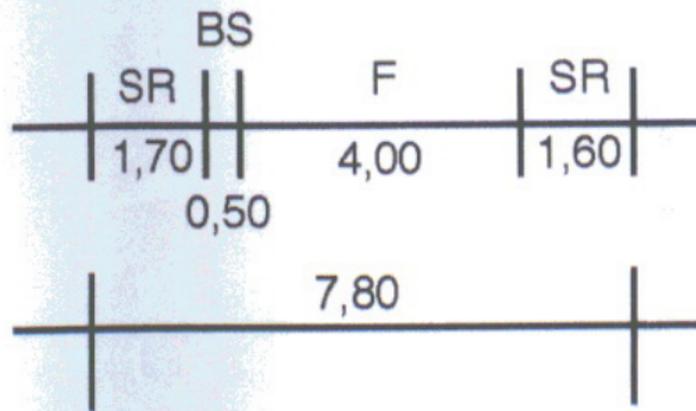


Kennzeichnung Baufeld

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

STRASSENPROFIL M. 1 : 200

SCHNITT A - A



F	FAHRBAHN
BS	BEFAHRBARER SEITENSTREIFEN
SR	STRASSENRANDSTREIFEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.02.2005 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.02.2005 bis 25.02.2005 erfolgt.

Hamfelde, den 18. 8. 09



H. Borenpfeife
.....
(Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 06.10.2008 bis 20.10.2008 durchgeführt. Weiterhin fand im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 05.02.2009 eine Informationsveranstaltung statt.

Hamfelde, den 18. 8. 09



H. Borenpfeife
.....
(Bürgermeister)

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.08.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hamfelde, den 18. 8. 09



H. Borenpfeife
.....
(Bürgermeister)

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hamfelde, den 18. 8. 09



A. Sorupreite
(Bürgermeister)

5. Die Gemeindevertretung hat am 04.12.2008 / 22.01.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hamfeld, den 18. 8. 09



A. Sorupreite
(Bürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.03.2009 bis 17.04.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.03.2009 im Stormarner Tagesblatt ortsüblich bekannt gemacht.

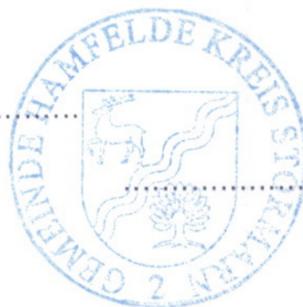
Hamfelde, den 18. 8. 09



A. Sorupreite
(Bürgermeister)

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.12.2008 / 19.05.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Hamfelde, den 18. 8. 09



A. Sorupreite
(Bürgermeister)

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.05.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Hamfelde, den 18. 8. 09



A. Sorupreite
(Bürgermeister)

9. Der katastermäßige Bestand am 18. MAI 2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg den 24. AUG. 2009

Siegel



(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

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

Hamfelde, den 25. 8. 09



A. Sorupreite
(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02.09.2009 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 wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 02.09.2009 in Kraft getreten.

Hamfelde, den 08. 9. 09



A. Sorupreite
(Bürgermeister)