

Gemeinde Hamfelde

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 5

Gebiet: Südlich Hofstraße, östlich und westlich Hamfelder Hof



Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die festgesetzten First- und Traufhöhen (Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachdeckung) beziehen sich auf die in der Planzeichnung angegebene Geländehöhe in m ü. NHN.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

Bei der abweichenden Bauweise a in den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 7 darf die maximale Gebäudelänge 14 m betragen, sofern eine Grundfläche von 150 m² nicht überschritten wird. Ausnahmsweise darf die maximale Gebäudelänge 18 m betragen, sofern eine Grundfläche von 200 m² nicht überschritten wird.

3. Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m².

4. Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ist je eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

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

Das auf den Baugrundstücken der Baugebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern.

Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gefälleflächen mit einer Neigung über 4 %.

Auf den Privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen sowie wasserdichte Versiegelungen unzulässig. Die Nutzung der Grünflächen als Stellplätze für Pkws ist in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Dem Plangebiet werden folgende externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet: 4.514 m² Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 13/2 der Flur 2 der Gemarkung Hamfelde sowie 224 lfm Knickneuanlage auf den Flurstücken 189 und 195 der Flur 2 der Gemarkung Hamfelde.

7. Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die privaten Stellplatzflächen sind beidseitig der darunter verlaufenden Leitung in einer Breite von jeweils 1,50 m mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- Entsorger zu belasten.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweireihig gleichmäßig versetzt im Abstand von je 1 m zueinander heimische, standortgerechte, laubtragende Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sind so zu entwickeln, dass sie eine Höhe von mind. 2 m aufweisen. Die Artenauswahl sollte sich an den Schlehen-Hasel-Knicks orientieren.

Alle neu zu pflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Alle zum Erhalt festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind mit Sichtmauerwerk, als Putzfassade oder mit einer Holzverschalung zu gestalten.

Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel- oder Walmdach zu gestalten.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 4, WA 6 und WA 7 beträgt die zulässige Dachneigung 35° bis 48°.

In dem Baugebiet WA 5 beträgt die zulässige Dachneigung 20° bis 35°.

In den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 7 sind ausnahmsweise Pultdächer zulässig. Bei der Ausführung als Pultdach beträgt die Dachneigung mind. 10° und max. 25° und die max. Firsthöhe beträgt 9,00 m. Die zum öffentlichen Straßenraum rückwärtigen bzw. seitlichen Traufhöhen dürfen max. 4,50 m betragen.

Die max. Gebäudehöhe darf bei Pultdächern erst ab einem Rücksprung von 2,00 m zur Fassade, in Höhe der max. zulässigen Traufhöhe mit einer Toleranz von 1,0 m, erreicht werden. Dies gilt nicht für Giebelwände.

Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine zu verwenden. Für Pultdächer in den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 7 sind auch Gründächer zulässig.

Die der Straße zugewandten Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Die Baufeldfreimachung hat zum Schutz vor Bodenbrütern und ihrer Eier zwischen Anfang September und Mitte März zu erfolgen. Sollte der Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit erfolgen, so ist dies nur zulässig, wenn zuvor von fachkundiger Seite sichergestellt wird, dass die zu bebauenden Flächen nicht von Bodenbrütern besetzt sind.

Die Beseitigung von Knickgehölzen ist zum Schutz von Haselmäusen ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die Stubben sind zunächst im Boden zu belassen. Die Beseitigung der Stubben und Knickwälle darf erst im Mai erfolgen.

Im Geltungsbereich sind für die Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Zum Schutz von Amphibien und Reptilien sind Fallenwirkungen, z.B. durch Oberflächenentwässerung oder Kantsteine, zu vermeiden.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind, z.B. in Überhältern des Redders, Nistkästen (Höhlen- und Nischenbrutkästen) für Brutvögel anzubringen. Es sind jeweils 5 Kästen beider Bauarten anzubringen.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind, z.B. in Überhältern des Redders, Höhlen- und Spaltenkästen für Fledermäuse anzubringen. Es sind jeweils 7 Kästen beider Bauarten vor März des Folgejahres nach der Beseitigung der älteren Bäume mit Höhlen/Spalten anzubringen.

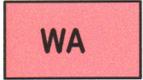
Vor Beginn von Bauarbeiten sind die betroffenen Knicks von fachkundiger Seite auf eine Besiedelung von Haselmäusen zu untersuchen. Sofern eine Besiedelung der Knicks im Plangebiet durch Haselmäuse festgestellt wird, sind diese in bereits bestehende Knickneuanlagen auf den Flurstücken 189 und 195 der Flur 2 der Gemarkung Hamfelde umzusiedeln. In diesem Fall ist die Maßnahme im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

0,2

Grundflächenzahl

I

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

TH

Max. zulässige Traufhöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

E

Nur Einzelhäuser zulässig

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St

Private Stellplätze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Grundstückszufahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

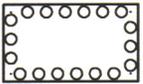
—◇— Unterirdische Leitungsführung mit Leitungsrechten

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünflächen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Erhaltung von Bäumen

Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

36,00 m

Höhenbezug in m ü. NHN (Normalhöhennull) (Geländehöhen)

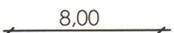
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO



Vermaßung in m

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

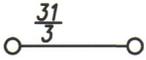


Knicks gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



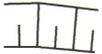
In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Höhenlinien



Vorhandene Böschungen



Lage der Schnittdarstellungen



Grundstücksnummerierung



Vorhandene Grundstückszufahrt

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31. Juli 2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und Trittauer Markt am 15. August 2018 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 3. September 2018 bis 18. September 2018 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 3. September 2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 18. Februar 2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 2. März 2020 bis 3. April 2020 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21. Februar 2020 im Internet und am 22. Februar 2020 im Stormarner Tageblatt und Trittauer Markt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-trittau.de" ins Internet eingestellt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am 22. Februar 2020 hingewiesen.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 28. Februar 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hamfelde, 10.03.2020



A. Borupelle

Bürgermeister

Verfahrensvermerke - Fortsetzung

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit dem Stand vom 27. April 2020 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 18.06.20

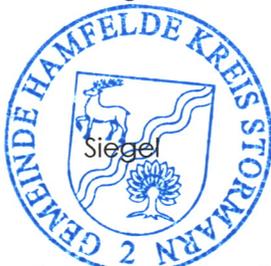


öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18. Februar 2020 und 23. April 2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23. April 2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Hamfelde, 28.04.2020



Bürgermeister

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

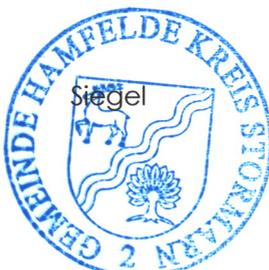
Hamfelde, 12.06.2020



Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 20.06.2020 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 21.06.2020 in Kraft getreten.

Hamfelde, 22.06.2020



21.06.2020

Bürgermeister