

**Satzung der Gemeinde  
Hammoor, Kreis Stormarn  
über den Bebauungsplan Nr. 16**

**Gebiet: Ostseite der Ortslage am Knoten Ahrensburger  
Straße/Hauptstraße, nordwestlich der  
Hauptstraße**

# **TEIL B - TEXT**

## **Anbaufreie Strecke**

1. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche – anbaufreie Strecke - der Landesstraße 89 (Hauptstraße) ist die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art unzulässig. Direkte Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der Landesstraße 89 dürfen nicht angelegt werden. (§ 9(1)10 BauGB)

## **Sichtfläche**

2. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) sind Einfriedigungen und bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) der Landesstraße 89 sowie der Erschließungsstraße A zulässig. Eine Bepflanzung mit einer Höhe von bis zu 0,8 m über dem jeweiligen Straßenniveau (Fahrbahngradient) ist gleichfalls zulässig. Im Bereich der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Regenwasserklär- und Rückhalteinlage – ist die erforderliche Grundstückseinfriedigung soweit zurückzunehmen, dass sie außerhalb der festgesetzten Sichtfläche für den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße A liegt. (§ 9(1)10 BauGB)

## **Einfriedigungen entlang L 89 (Hauptstraße)**

3. Die Fläche der festgesetzten Regenwasserklär- und Rückhalteinlage ist gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche der Landesstraße 89 auf ganzer Länge mit einer mindestens 1,25 m hohen geschlossenen Einfriedigung abzugrenzen. Diese Abgrenzung ist an der Ostseite auch nach Norden zu führen bis an die hier angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf. Im Bereich der Erschließungsstraße A ist sie gleichfalls bis zur nördlich angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf zu führen. Hier ist eine verschleißbare Zufahrt zu Unterhaltungszwecken zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO + § 9(1)11 BauGB)

## **Einfriedigungen**

- 4.a. Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Landesstraße 89 sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Grundstücksoberfläche des Straßenbegleitgrüns zulässig, soweit sie außerhalb der Sichtflächen liegen.
- b. Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße A sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Grundstücksoberfläche der Regenwasserklär- und Rückhalteinlage zulässig, soweit sie außerhalb der Sichtflächen liegen.
- c. Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße A entlang den Bauflächen der Fläche für den Gemeinbedarf, sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m über der Grundstücksoberfläche zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO + § 9(1)11 BauGB)

## **Versorgungsleitungen**

5. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig. (§ 9(1)13 BauGB)

## **Stellplatzzufahrt und Stellplätze in Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehrgerätehaus -**

6. Von der festgesetzten Stellplatzzufahrt (Fahrrecht auch zugunsten des Rettungszentrums) und den festgesetzten Stellplätzen kann abgewichen werden, wenn die Zufahrtbreite von der Erschließungsstraße A mind. 6,0 m breit ist und die Anzahl der Stellplätze mind. 27 Stellplätze beträgt. (§ 9(1)4 BauGB, § 9(1)11 BauGB, § 9(1)21 BauGB + § 31(1) BauGB)

## **Einsatzausfahrten und Zufahrten**

7. Für die Flächen für den Gemeinbedarf – Rettungszentrum sowie Feuerwehrgerätehaus - ist aus besonderen Gründen die Einsatzausfahrt in einer Breite von bis zu 7,0 m zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Breite der Einsatzausfahrten sind zulässig. Ansonsten sind Grundstückszu- und -ausfahrten bis maximal 6,0 m Breite zulässig. (§ 9(1)11 BauGB + § 31(1) BauGB)

## **Kronentraufbereiche in Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehrgerätehaus -**

8. Die festgesetzte als von der Bebauung freizuhaltende Fläche – Kronentraufbereiche –, für die beiden größeren Überhälter am Nordrand des Plangebiets, ist für den Bereich des Feuerwehrgerätehauses als naturnahe Rasenfläche zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Fläche für die Erhaltung der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume widersprechen, sind unzulässig.

Unzulässig sind auf diesen Flächen jegliche Bebauung, das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren sowie Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art. Für Mäharbeiten in den Kronentraufbereichen und zur Unterhaltung und Pflege der angrenzenden Gehölze ist ein Begehen sowie Befahren der Kronentraufbereiche zulässig. (§ 9(1)25a BauGB + § 9(1)25b BauGB)

## **Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungszentrum -**

9. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die Nutzung „Integrierte Regionalleitstelle Süd“, die der Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungszentrum - zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, allgemein zulässig ist. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)2 BauNVO)

## **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

- 10.a. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungszentrum – (Baufeld 1) ist die zulässige Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR) von 3.500 qm im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung bis maximal weitere 3.150 qm als versiegelte Fläche zulässig.
- b. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehrgerätehaus – (Baufeld 2) ist die zulässige Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR) von 900 qm im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung bis maximal weitere 110 % als versiegelte Fläche zulässig. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(4) BauNVO)

## **Firsthöhen**

- 11.a. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungszentrum - wird die Firsthöhe der Gebäude mit maximal + 13,5 m Höhe über die festgesetzte NN-bezogene Bezugshöhe festgesetzt.  
- Bezugshöhe + 41,5 m NN = Baufeld 1 (Rettungszentrum)
- b. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehrgerätehaus- wird die Firsthöhe der Gebäude mit maximal + 12,0 m Höhe über die festgesetzte NN-bezogene Bezugshöhe festgesetzt.  
- Bezugshöhe + 41,5 m NN = Baufeld 2 (Feuerwehrgerätehaus)  
(§ 9(1)1 BauGB)

## **Zulässige Firsthöhen - Ausnahmen**

12. Die festgesetzte Firsthöhe baulicher Anlagen kann für besondere bauliche Anlagen entsprechend den technischen Anforderungen ausnahmsweise bis zu 5,0 m überschritten werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung. (§ 9(1)1 BauGB + § 14(2) BauNVO + § 16(2)4 BauNVO i.V.m. § 31(1) BauGB)

### Zulässige Geschosse

13. Oberhalb der zulässigen Vollgeschosse ist nur noch ein anderes Geschoss zulässig, das nicht Vollgeschoss ist, sofern die jeweils festgesetzten Firsthöhen nicht überschritten werden. (§ 9(1)1 BauGB)

### Abweichende Bauweise

14. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Rettungszentrum – auf dem Baufeld 1 mit der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Baukörperlängen über 50 m Länge zulässig, ansonsten gelten hier die Regelungen der offenen Bauweise. (§ 9(1)2 BauGB)

### Gestaltung

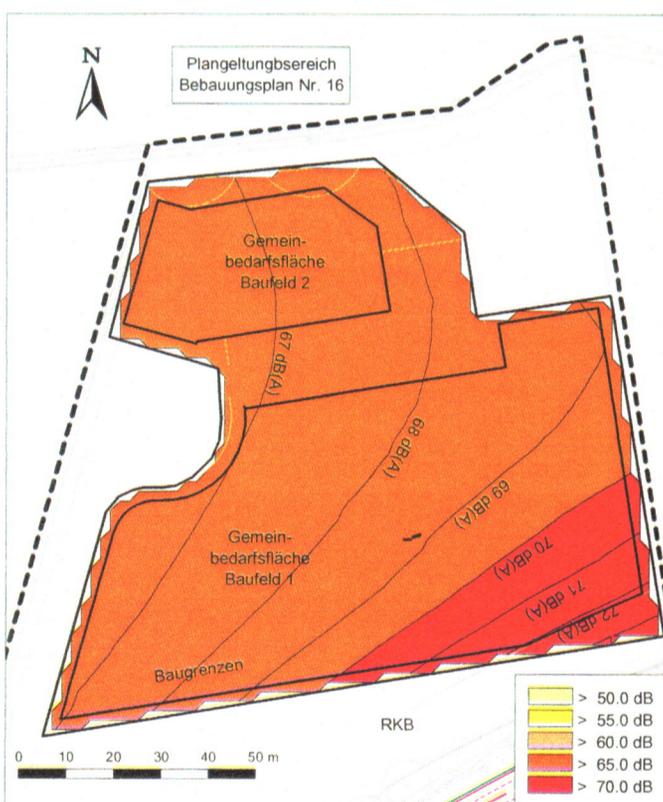
15. Werbeanlagen sind bis maximal 5,0 m über die angrenzende Verkehrsfläche der Erschließungsstraße A zulässig. (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)
16. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Rettungszentrum/Feuerwehrgerätehaus - sind Dachneigungen von 0 Grad bis 12 Grad sowie von 25 Grad bis 51 Grad zulässig. (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

### Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9(1)24 BauGB in der Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungszentrum sowie Feuerwehrgerätehaus-

17. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Rettungszentrum - auf dem Baufeld 1 sowie - Feuerwehrgerätehaus – auf dem Baufeld 2 werden zum Schutze der Büronutzungen sowie sonstige zulässige schützenswerte Nutzungen für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen der DIN 4109 (Januar 2017) entsprechend der nachfolgenden Abbildung festgesetzt. Der mit Abbildung 1 bezeichnete Planausschnitt gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend für Büronutzungen oder gleichgestellte Nutzungen genutzt werden. Die nachfolgende Abbildung 1 ist Bestandteil dieser Textziffer.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes, in denen nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln der Abbildung 1 nach DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen der DIN 4109 (Januar 2017) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen der DIN 4109 (Januar 2017) nachzuweisen. (§ 9(1)24 BauGB)



### Schallgedämmte Lüftungen in der Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungszentrum sowie Feuerwehrgerätehaus -

- 18.a. Zum Schutz der Nachtruhe sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungszentrum -, auf dem Baufeld 1 sowie – Feuerwehrgerätehaus – auf dem Baufeld 2 bei Neu-, Um- und Ausbauten für Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen schallgedämmte Lüftungen vorgesehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln der Abbildung 1 nach DIN 4109(Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen der DIN 4109 (Januar 2017) erfüllt werden. (§9(1)24 BauGB)
- b. Von den vorgenannten Festsetzungen der Textziffern 17 und 18a kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§9(1)24 BauGB)

### Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

19. Innerhalb der Fläche für die Rückhaltung und Reinigung von Niederschlagswasser – Regenwasserklär- und Rückhalteanlage -, nördlich der Hauptstraße (L 89) sind mindestens 15 landschaftsgerechte Einzelbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Alternativ ist auch das Anpflanzen von Obstbäumen alter Sorten zulässig. (§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB + § 9(1)25b BauGB)
- 20.a. Die vorhandenen und zu erhaltenden Einzelbäume im Bereich des Straßenbegleitgrüns entlang der Landesstraße 89 sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.
- b. Die vorhandenen und zu erhaltenden Einzelbäume als Überhälter im Bereich des vorhandenen Knicks am Nordrand des Plangebietes sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. (§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB + § 9(1)25b BauGB)

21. In der privaten Grünfläche – Knickrandstreifen mit Knick - sind die vorhandenen Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern – vorhandener Knick - dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen. Dem vorhandenen und zu erhaltenden Knick ist eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche –Knickrandstreifen - in 5,0 m Breite zum Knickfuß zuzuordnen, als naturnaher feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung des angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig. Unzulässig sind auf diesen Flächen jegliche Bebauung, das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren sowie Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art. Für Mäharbeiten auf den Knickrandstreifen und zur Unterhaltung und Pflege der angrenzenden Knicks ist ein Begehen sowie Befahren der Knickrandstreifen zulässig. (§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB +. § 9(1)25b BauGB)

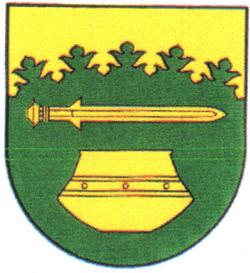
22. Die in der Planzeichnung festgesetzte Laubholzheckenneuanpflanzung als private Grünfläche – Laubholzhecke neu - ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen. In ihr sind maximal 3 verschiedene standortgerechte Laubgehölze als Pflanzgut zu verwenden. Die Bepflanzung ist zweireihig versetzt mit einem Abstand von 0,5 m der Pflanzreihen durchzuführen. (§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB + § 9(1)25b BauGB)

### **§ 1a BauGB**

23. Die Flächen für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch, die festgesetzten Maßnahmen der Textziffern 19 bis 22 sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden aufgrund des § 1a des Baugesetzbuches als Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmenfläche den betroffenen Baugrundstücken der Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungszentrum/Feuerwehrgaragehaus - zugeordnet. (§ 1a BauGB)

### **Hinweis:**

DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt Bargteheide-Land, Fachbereich Bau- und Ordnungswesen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.



# Satzung der Gemeinde Hammoor, Kreis Stormarn über den Bebauungsplan Nr. 16

Gebiet: Ostseite der Ortslage am Knoten Ahrensburger  
Straße/Hauptstraße, nordwestlich der  
Hauptstraße

## PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25. Juli 2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16, Gebiet: Ostseite der Ortslage am Knoten Ahrensburger Straße/Hauptstraße, nordwestlich der Hauptstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE:

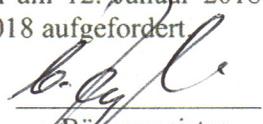
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03. Mai 2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 17. Januar 2018.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch wurde durchgeführt als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 16 in der Zeit vom 25. Januar 2018 bis zum 09. Februar 2018 einschließlich. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 17. Januar 2018. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch auszulegenden Unterlagen wurden unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplaene-off-auslegung/> ins Internet gestellt.
3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte am 12. Januar 2018 mit Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26. Februar 2018.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch am 12. Januar 2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26. Februar 2018 aufgefordert.

Hammoor, den

27. Dez. 2018



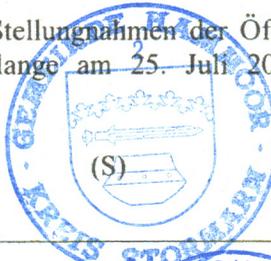
  
Bürgermeister

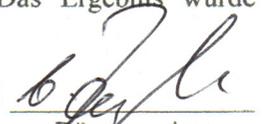
4. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang sowie der Nachbargemeinden am 17. April 2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
5. Die Gemeindevertretung hat am 17. April 2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 und die Begründung haben in der Zeit vom 11. Mai 2018 bis 15. Juni 2018 während folgender Zeiten: -Dienststunden- (Montag bis Freitag (außer Mittwoch) 8.00 – 12.00 Uhr, Dienstag auch 14.00 – 18.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02. Mai 2018 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch auszulegenden Unterlagen wurden unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplaene-off-auslegung/> ins Internet eingestellt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 27. April 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15. Juni 2018 aufgefordert.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25. Juli 2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Hammoor, den

27. Dez. 2018



  
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 03. 08. 18 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 19. 12. 18

(S)

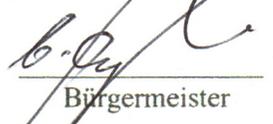


Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25. Juli 2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Hammoor, den 27. Dez. 2018



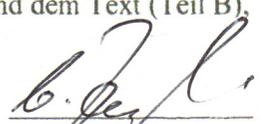
  
Bürgermeister

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

Hammoor, den

27. Dez. 2018



  
Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23. Jan. 2019 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.

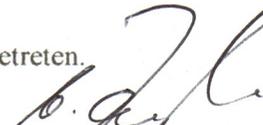
Die Satzung ist mithin am 24. Jan. 2019

in Kraft getreten.

Hammoor, den

24. Jan. 2019



  
Bürgermeister