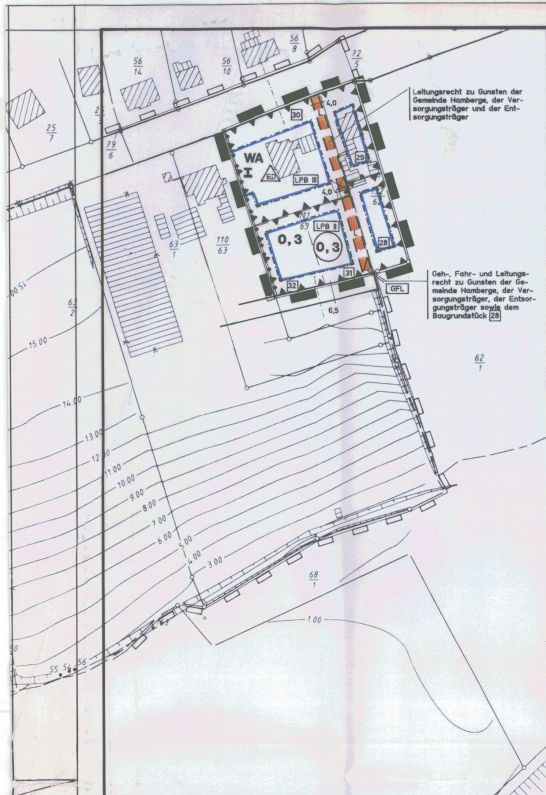
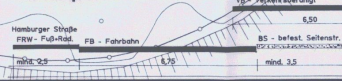




TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993.

Strassenquerschnitt M 1 : 100



TEIL B - TEXT

18. Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 sind Ausgleichsmaßnahmen für die unbebauten Bereiche der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 festgelegt und gesichert. Die anliegenden Ausgleichskosten sind den Baugrundstücken Nr. 28, Nr. 31 und Nr. 32 zuzuordnen und durch städtebauliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern zu vereinbaren. (B 1431 BauGB)

WEITERE VERFAHRENSVERMERKE

Der katastermäßige Bestand am 18. Mai 1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 18. Mai 2000

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Spruchverfahren, von Seiten Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18. Mai 2000 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 (B 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (B 144 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen (B 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO)) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit dem 17. Mai 2000 in Kraft getreten.

Hamberge, den 18. Mai 2000

TEIL B - TEXT

- Einfriedigungen auf den Baugrundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße Am Travehang sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem jeweiligen zugehörrigen Straßenniveau der Straße Am Travehang zulässig und dürfen nur als lebende Laubbäume angelegt werden. Eine aus Sicht der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Laubbäume liegende weitere Einfriedigung aus anderen Materialien ist zulässig, wenn diese Einfriedigung die Höhe der vordringenden Laubbäume nicht überschreitet. Pflanzungen und Tore sind in anderen Materialien zulässig, in den übrigen Bereichen des Flangebietes sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über zugehörrigen Geländehöhe zulässig. (B 9104 BauGB)
- Innere des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen sowie Carports auf den Hof- und Vorgartenteilen der Baugrundstücke zwischen der Straßengrenzlinie der Hamburger Straße bzw. der Erschließungsstraße Am Travehang und der jeweiligen vorderen Straßengrenze bzw. der gedachten Verbindung oder deren gedachter Verlängerung bis an die Grundstücksgrenzen zulässig. Rückwärtig liegende, durch GFL-Rechte erschlossene Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes sind hiervon ausgenommen. (B 9104 BauGB)
- Gärten und Anlagen sowie Nebengebäude nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf den jeweiligen Baugrundstücken anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen, Flächensowie nach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig. (B 9104 BauGB)
- Für die Errichtung von Gärten und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Neben- und in den Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundfläche nicht um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Die Fläche von Zufahrten auf festgesetzten GFL-Rechten ist hierbei nicht anzurechnen. (B 9101 BauGB)
- Innere eines Wohngebäudes als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig und innerhalb eines Wohngebäudes als Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig. (B 9101 BauGB)
- Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzung ist innerhalb der Baulichens der Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung. (B 9101 BauGB + § 1612 BauNVO)
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 "Betriebe des Betriebsgewerbes", Nr. 3 "Anlagen für Verwaltungen", Nr. 4 "Gewerbebetriebe" und Nr. 5 "Anstalten" der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung. (B 9101 BauGB + § 1611 BauNVO)
- Die Stützflächen für die Baugrundstücke Nr. 31 und Nr. 32 werden mit maximal 0,80 m Höhe über dem zugehörrigen Straßenniveau der Erschließungsstraße Am Travehang festgesetzt. Bei dem durch GFL-Recht erschlossenen Baugrundstück Nr. 28 wird als Bezugshöhe die zugehörige mittlere vorhandene Geländeoberfläche des jeweiligen Gebäudeschnittes festgesetzt. (B 9101 BauGB)
- Die Errichtung von Dampfen (Kniestock) ist bis 0,60 m Höhe zulässig. (B 9104 BauGB + § 92 LBO)
- Die Dachformen werden als Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach sowie Mischformen hiervon festgesetzt. (B 9104 BauGB + § 92 LBO)
- Die Dachneigungen werden mit Neigungen von 25 Grad bis 48 Grad festgesetzt. (B 9104 BauGB + § 92 LBO)
- Bei Gebäuden mit der Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig. (B 9104 BauGB + § 92 LBO)
- Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig. (B 9104 BauGB + § 310 BauGB + § 92 LBO)
- Gemäß § 91024 des Baugesetzbuches ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern entlang der Hamburger Straße und der Hamburger Straße zugewandten nördlichen Gebäudeseite sowie hierauf bezogenen seitlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlärmschutzanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlaf- und Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind. (B 91024 BauGB)
- Bei dem nach § 91024 des Baugesetzbuches innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 für die Lärmpegelbereiche II und III sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich II sind für die Hamburger Straße bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II einzuhalten, für rückwärtige Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten. Im Lärmpegelbereich III sind für die vorgelagerte Straße bezogenen seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten keine besonderen Anforderungen einzuhalten. (B 91024 BauGB)
- Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauten sind einzuhalten und in den nachfolgenden Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil dieser Texttafel sind:

Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Mittelwert im Außenbereich	Baumarten in Kombinationen von Außen- und Innenräumen	Baumarten in Wohnungen, in Räumen in Gebäuden, in Untergrundräumen	Baumarten in Bäumen (m) in Bäumen
1	I	55 bis 65	35	30	-
2	II	55 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	> 80	60	55	50

1) An Außenbauten von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit einen wesentlichen Beitrag zum Gesamtlärmpegel im Innenraum beiträgt, sind keine Anforderungen festzusetzen.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Tabelle 9: Korrekturfaktoren für die erforderliche resultierende Schalldämm-Maße nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $R_{w,1}/R_{w,2}$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$R_{w,1}/R_{w,2}$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,5	0,5	0,4
2	Korrekturfaktor	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$R_{w,1}$ - Gesamtwert des Außenbauteils eines Außenbauteils in m²
 $R_{w,2}$ - Grundfläche eines Außenbauteils in m²

Tabelle 10: Erforderliche Schalldämm-Maße $R_{w,1}$ von Kombinationen von Außen- und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	$R_{w,1}$ nach Tabelle 8	10%	20%	30%	40%	50%	60%
1	30	30/25	30/25	30/25	30/25	30/25	30/30
2	35	35/30	35/30	35/30	35/30	35/30	35/32
3	40	40/30	40/30	40/30	40/30	40/30	40/32
4	45	45/30	45/30	45/30	45/30	45/30	45/32
5	50	50/30	50/30	50/40	50/40	50/40	50/42
6	55	55/40	55/42	55/45	55/45	55/45	55/45

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit ständiger Wohnfläche von etwa 2,5 m² und Räumen von etwa 4,5 m² oder mehr unter Berücksichtigung der Anforderungen an die erforderliche resultierende Schalldämm-Maße $R_{w,1}$ des Außenbauteils nach Tabelle 8 und der Korrekturfaktoren nach Tabelle 9, Zeile 2.

- Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Grundstückszuweisungen und Grundstückszufahrten sowie nicht überdeckte Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden, der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. (B 91020 BauGB)
- Die Baugrundstücke Nr. 31 und Nr. 32 sind vollständig zur Erschließungsstraße Am Travehang hin zu erschließen. Das Baugrundstück Nr. 28 ist vollständig über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließungsstraße Am Travehang hin zu erschließen. Eine Erschließungsmaßnahme dieser neu entstehenden Baugrundstücke über die Altbaugrundstücke zur Hamburger Straße (B 75) ist unzulässig. (B 91011 BauGB + § 91021 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

1. FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 - 1. Änderung und Ergänzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
Straßengrenzungslinie

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)
Baugrundstücksnummer als Zuordnung

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen und Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 (z.B. III)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene bauliche Anlagen
Vorhandene Flurstücksgrenze
In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
Baugrundstücksnummer
Höhenlinie
Künftig entfallende bauliche Anlagen



SATZUNG DER GEMEINDE HAMBERGE, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

GEBIET: Südlich Hamburger Straße Grundstücke Nr. 16 und Nr. 18 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile bis zur Straße Am Travehang.

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997, sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21. März 2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 - 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: Südlich Hamburger Straße Grundstücke Nr. 16 und Nr. 18 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile bis zur Straße Am Travehang, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE, weitere siehe links

Das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 begründet sich auf das bisherige Aufstellungsverfahren des zwischenzeitlich rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hamberge.

Die Gemeindevertretung hat am 27. September 1999 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 in einer geänderten Fassung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch 1997 bestimmt.

Hamberge, den 12.05.2000

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu werden in der Zeit vom 01. Dezember 1999 bis zum 03. Januar 2000 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstagnachmittag von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und Donnerstagnachmittag von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch 1997 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 23. November 1999 in den "Lübecker Nachrichten - Stormarner Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Nachbargemeinden sowie Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15. November 1999 beteiligt, bzw. von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Hamberge, den 12.05.2000

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlass des Aufstellungsverfahrens am 21. März 2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hamberge, den 12.05.2000

Die Gemeindevertretung hat am 21. März 2000 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 geändert und die geänderte Fassung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch 1997 i.V.m. § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch 1997 bestimmt.

Hamberge, den 12.05.2000

Aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie der erneuten öffentlichen Auslegung ergeben sich keine zu berücksichtigenden Anregungen und Hinweise, so daß auf eine erneute Abwägung über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren verzichtet werden ist.

Hamberge, den 12.05.2000

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21. März 2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Hamberge, den 12.05.2000

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt gegeben.

Hamberge, den 12.05.2000



GEMEINDE HAMBERGE KREIS STORMARN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

Nov. 99 Entwurf + Auslegung
April 2000 Erneuter Entwurf + Ausl.
Mai 2000 Satzung