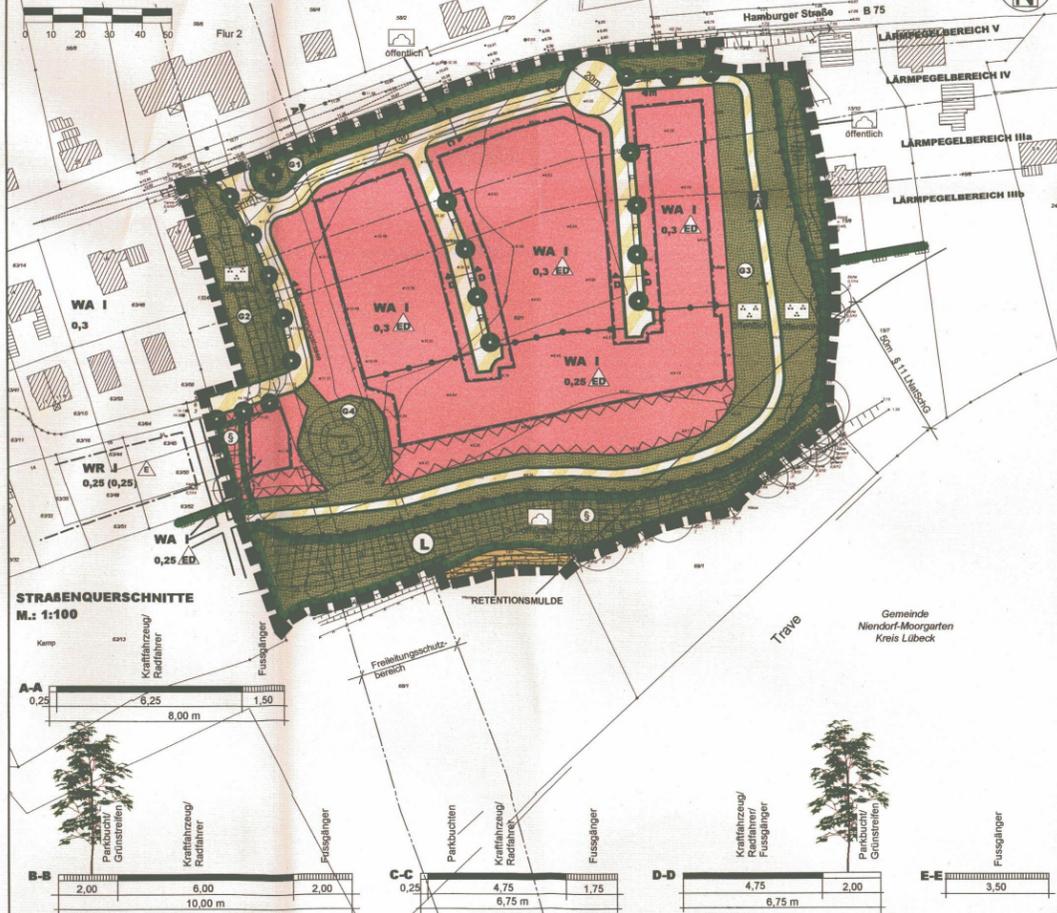


# BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER GEMEINDE HAMBERGE

## TEIL A-1: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO

**0,30** MAS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**I** GRUNDFLÄCHENZAHL § 4 BauNVO

**I** ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**ED** BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN §§ 22 und 23 BauNVO

**ED** NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

**ED** BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### VERKEHRSLÄCHEN

**ST** STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

**ST** STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

**ST** VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

**ST** GEHWEG

**ST** VERKEHRSDRUCKBEREICH

**ST** ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

**ST** STANDORT MÜLLBEHALTER

### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

**VA** FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

**VA** - RETENTIONS MULDE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### GRÜNFLÄCHEN

**GR** GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**GR** PARKANLAGE

**GR** GEHÖLZSTREIFEN

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

**GR** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

**GR** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**GR** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**GR** ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**GR** ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**GR** NR. DER AUSGLEICHSFLÄCHE

**GR** NR. DER GRÜNFLÄCHEN

### SONSTIGE PLANZEICHEN

**ST** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

**ST** UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSCHUTZGESETZES § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## 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. 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. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## LÄRMPFELBEREICH

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

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

SICHTDREIECK

## III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

GESCHÜTZTES BIOTOP § 15 Abs. 1 LNatSchG

FREILEITUNGSSCHUTZBEREICH

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

TRAVETAL ZWISCHEN LOKFELD UND LÜBECKER STADTGRENZE" § 18 LNatSchG

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. **MAS 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 vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudemitte. Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudemitte.

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. **MINDESTGRÖÖRE DER BAUGRUNDSTÜCKE UND HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL VON WOHNHEINHEITEN** (§ 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 Straßenansichten keinen Reihenhaushauscharakter (mehr als 2 Hauseingänge/Türen) 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, SII 18/20, 3xv) zu pflanzen. Von den dargestellten Standorten kann zur Berücksichtigung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Leitungsanlagen 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 unversegelte 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 **KNICKKANTENLÄNGE IM GRÜNSTREIFEN AN DER B 75** (G)  
Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine Knickkantenanlage vorzunehmen. Die Knickwalle 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% Kräuterteil) 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% Kräuterteil) auszubilden, die nach Bedarf gemäht werden.

4.3 **GRÜNLANLAGE 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 Grünfläche ist ein Wanderweg in wassergebundener Bauweise anzulegen.  
3. Der Travehang und die östlich gelegenen Böschungskante sind mit einem landschaftstypischen Weideweg abzugrenzen. Nicht zulässig ist ein Weideweg aus Stacheldraht.

4.4 **GRÜNLANLAGE 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. **ERHALTUNG DER GESCHÜTZTEN BIOTOPE** (§ 15 LNatSchG)  
Abgange 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 schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrisanordnung keine Fensterbänke vor den schalldämmewandten 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 Satteldach 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 Verbundmauerwerk 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 **EINFRIEDRUNGEN 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 **OBERFLÄCHENBESTIMMUNG DER PARKPLÄTZE**  
Die Parkplätze sind mit offenporigem Material oder breittüftigen 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 -zweigen ist ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung abgewichen werden.

8. **FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN RETENTIONS MULDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)  
Das Auslaufbauwerk ist naturnah zu gestalten (max. Sohlbreite 3m).

9. **MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 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 Ausagerung über Heferansaat vorzunehmen.

## HINWEISE:

1. Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z.B. durch Keller/Hausenwässerungsdrainagen, 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 Pflanzenlisten werden im Grünordnungsplan genannt:

**Straßenbäume:** Schwedische Mehlbeere, Gefülltblühende Vogelkirsche, Feldahorn

**Heckenpflanzungen auf privaten Grünflächen:** Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, 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, Weißdorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Hohler, Feldahorn, Rotbuche, Esche, Hasel

**Baumspflanzungen Grünanlage G3 mit Wanderweg:** Obstgehölze, Feldahorn, Wildkamel, 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 sollen aufgrund des versickerungsfähigen Untergrundes mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hamberge durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstrasse 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/7917-0).

## 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 29.09.2004.  
1b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.06.2004 durchgeführt worden.  
1c) Die Umriehrung 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 betroffenen Träger öffentlicher Belange und Behörden sind gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.07.2005 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 Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.08.2005 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ ortsüblich bekannt gemacht 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

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

Ahrensburg, 13.12.2005

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

Hamberge, 19. Dez. 2005

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 an 2. Dez. 2005 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ 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 (§ 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 mit dem 3. Dez. 2005 in Kraft getreten.

Hamberge, 23. Dez. 2005

1) Die Planzeichnung (Teil A) und der Text (Teil B) sind hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.