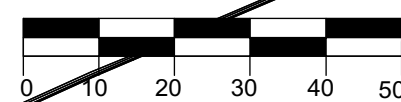


# BEBAUUNGSPLAN NR. 7, TEILBEREICH 1, DER GEMEINDE HAMBERGE

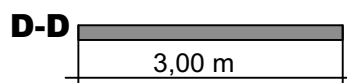
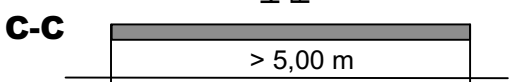
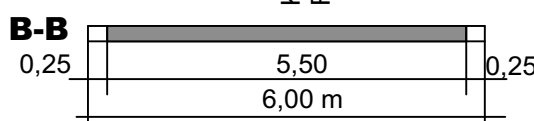
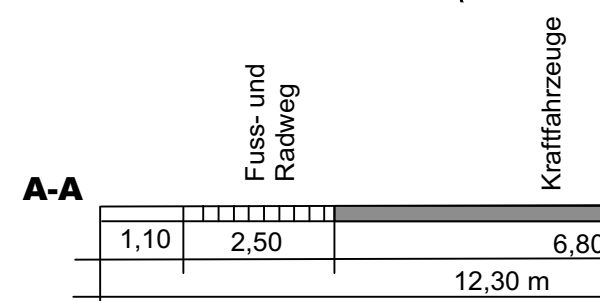
## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



## QUERSCHNITTE

M.: 1:100



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

### I. FESTSETZUNGEN

|  |                                         |                        |
|--|-----------------------------------------|------------------------|
|  | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES | § 9 Abs. 7 BauGB       |
|  | ART DER BAULICHEN NUTZUNG               | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
|  | WA                                      | ALLGEMEINE WOHNGEBIETE |

|                                   |                                                |                                       |
|-----------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> |                                                | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§ 16 BauNVO |
| GR < 150 m²                       | MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE, Z.B. 150m²         |                                       |
| II                                | MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, Z.B. II |                                       |

|           |                                                                                    |  |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|--|
| FH ≤ 9m   | MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (OBERER ABSCHLUSS DES DACHES) DER BAULICHEN ANLAGEN       |  |
| TH ≤ 3,8m | MAX. ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE (SCHNITTPUNKT AUSSENWAND/DACHHAUT) DER BAULICHEN ANLAGEN |  |

|    |                                      |                        |
|----|--------------------------------------|------------------------|
| WE | ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN | § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB |
|----|--------------------------------------|------------------------|

|                                        |                           |                                               |
|----------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> |                           | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB<br>§§ 22 und 23 BauNVO |
|                                        | NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG |                                               |

|  |                 |                         |
|--|-----------------|-------------------------|
|  | BAUGRENZE       |                         |
|  | VERKEHRSFLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |

|  |                                            |  |
|--|--------------------------------------------|--|
|  | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE                   |  |
|  | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN                    |  |
|  | VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG |  |
|  | GEHWEG                                     |  |
|  | VERKEHRSBERUHIIGTER BEREICH                |  |

|                    |  |                         |
|--------------------|--|-------------------------|
| <b>GRÜNFLÄCHEN</b> |  | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
|--------------------|--|-------------------------|

|  |             |  |
|--|-------------|--|
|  | GRÜNFLÄCHEN |  |
|  | PARKANLAGE  |  |
|  | GARTEN      |  |

|                                                                                                                                                        |  |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------|
| <b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT</b> |  | § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------|

|  |                                                                                                                                               |                          |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | ANPFLANZEN VON HECKEN                                                                                                                         | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
|  | ERHALTUNG VON BÄUMEN                                                                                                                          | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
|  | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |

### RECHTSGRUNDLAGEN

### SONSTIGE PLANZEICHEN

|  |                                      |                         |
|--|--------------------------------------|-------------------------|
|  | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
|--|--------------------------------------|-------------------------|

|  |                                                           |                         |
|--|-----------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
|--|-----------------------------------------------------------|-------------------------|

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

|  |                                          |  |
|--|------------------------------------------|--|
|  | VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN              |  |
|  | VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN  |  |
|  | IN AUSSICHT GENOMMENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN |  |
|  | FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN                  |  |

### III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

|  |                                                                              |               |
|--|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  | LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "TRAVETAL ZWISCHEN LOKFELD UND LÜBECKER STADTGRENZE" | § 18 LNatSchG |
|--|------------------------------------------------------------------------------|---------------|

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

|  |                            |                      |
|--|----------------------------|----------------------|
|  | LINDENALLEE (NATURDENKMAL) | § 17 Abs. 1 LNatSchG |
|--|----------------------------|----------------------|

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§1-15 BauNVO)  
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§16-21a BauNVO)  
Im WA-Gebiet sind zulässige Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,7 zulässig.

**3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)  
Terrassen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

**4. ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 4.1 HECKEN

Die in der Planzeichnung festgesetzte anzupflanzende Hecke ist als freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen.

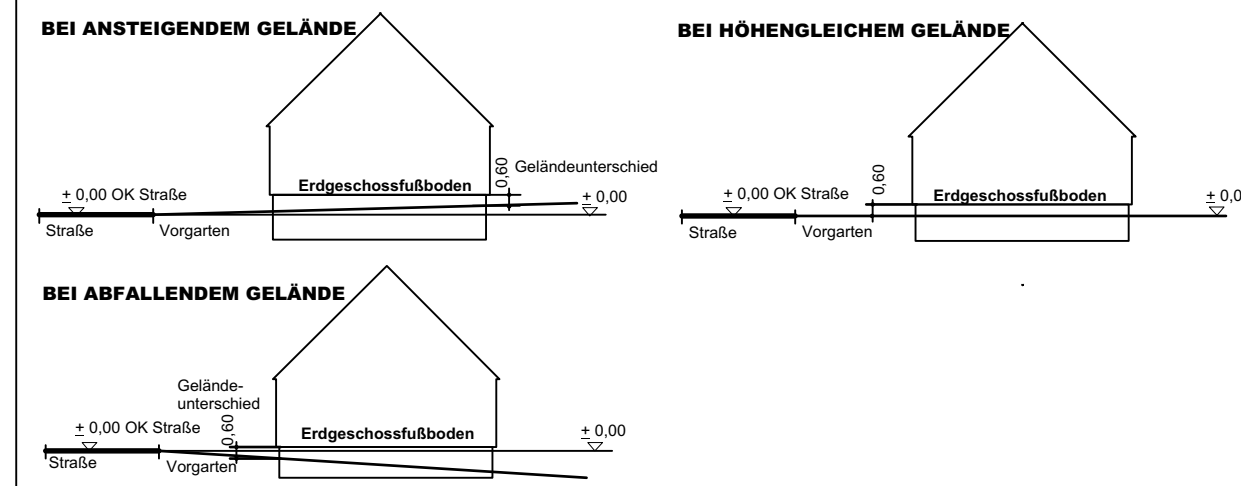
**5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

- Die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Traufhöhen beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,40 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

### PRINZIPISKIZZE ZUR HÖHENLAGE



### 6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Landesbauordnung LBO)

#### 6.1 DACHGESTALTUNG

Es sind ausschließlich gleichwinklige Sattel- und Walmdächer zulässig. Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 25° und 48° zulässig.

#### 6.2 DACHMATERIALIEN

Es sind ausschließlich rote und braune Ziegel- und Dachsteine zulässig. Glänzende oder spiegelnd glasierte Dachpfannen oder Dachsteine sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig.

#### 6.3 AUSSENWÄNDE

Es sind ausschließlich Fassaden aus rotem Verblendmauerwerk zulässig.

#### 6.4 GARAGEN, CARPORTS

Für Garagen und Carports sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude und Holz zulässig.

#### 6.5 STELLPLÄTZE

Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze zu errichten (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO).

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hamberge durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plo.h.de



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, Teilbereich 1, der Gemeinde Hamberge für das Gebiet "Hansfelder Hof", südlich der Bundesstraße B 75, östlich der Straße Am Denkmal und nördlich der Trave, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ am .....
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt. / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- 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 ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hamberge, den ..... Siegel (Beeck) -Bürgermeister-

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

Lübeck, den ..... Siegel (Kummer) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Hamberge, den ..... Siegel (Beeck) -Bürgermeister-

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

Hamberge, den ..... Siegel (Beeck) -Bürgermeister-

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... 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, Entschädigungsansprüchen 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 ..... in Kraft getreten.

Hamberge, den ..... Siegel (Beeck) -Bürgermeister-

## SATZUNG DER GEMEINDE HAMBERGE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7, TEILBEREICH 1

für das Gebiet "Hansfelder Hof", südlich der Bundesstraße B 75, östlich der Straße Am Denkmal und nördlich der Trave

Entwurf

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 8. November 2018

