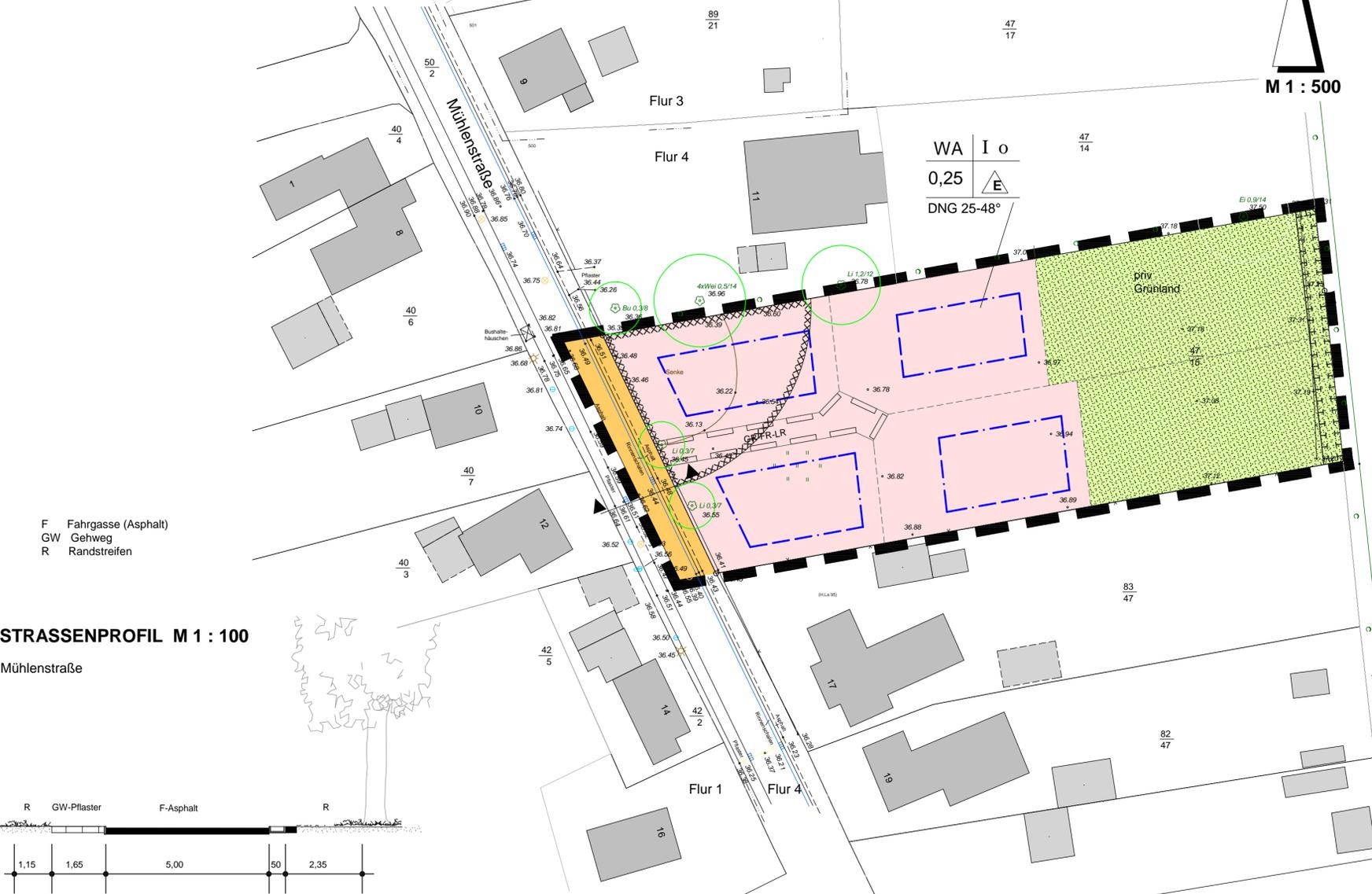


TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

| | | |
|-------------|--|-------------------------|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 0,25 | Grundflächenzahl GRZ | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| o | offene Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| DNG 25-48° | zulässige Dachneigung | § 9 Abs. 4 BauGB |
| | Nur Einzelhäuser zulässig | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| | Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| | Straßenverkehrsfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten rückwärtiger Anlieger, Gemeinde, Ver- und Versorgungsunternehmen | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | Grünfläche, privat Hier: Gartenland | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Hier: Knickschutzstreifen | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| | Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind | § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB |

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

| | | |
|--|--|-------------|
| | vorhandene bauliche Anlagen: a) Wohngebäude | |
| | Nebengebäude | |
| | Flurstücksgrenze / Grenzstein | Li/Bi 0,3/8 |
| | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen | |
| | Straßenbezeichnung | |
| | Flurstücksbezeichnung | |
| | Straßenquerschnitt | |
| | Baum Linde/Birke, Stamm- und Kronendurchmesser | |
| | Schacht | |
| | Laterne | |
| | Trumme | |
| | Wasserschieber | |
| | Hydrant | |

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

- 1.10 **Sockelhöhen**
Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen darf die Sockelhöhe eine Höhe von 0,50 m über der durchschnittlichen Höhe des vorhandenen Geländes (siehe vermessene NN-Höhen) nicht überschreiten.
- 1.20 **Trauf- und Firsthöhen**
Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25 m, die Firsthöhe eine Höhe von 9,00 m über der durchschnittlichen Höhe des vorhandenen Geländes (siehe vermessene NN-Höhen) nicht überschreiten.
- 1.30 **Dachneigungen**
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig. Bei Carports, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Grümdächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.
- 1.40 **Dachformen**
Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalm-dächer zulässig. Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie unsymmetrische Dächer sind unzulässig, außer bei Nebenanlagen wie Carports und Garagen.
- 1.50 **Fassaden**
Die Wände sind in Sichtmauerwerk, Ziegel rot, rotbraun oder als Holzfachwerk mit Sichtmauerwerksausführung auszuführen. Putzfassaden und Holzhäuser sind in den gleichen Farben zulässig.
- 1.60 **Einfriedigungen**
Straßenseitige Einfriedigungen an der Mühlenstraße dürfen eine Höhe von 1,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine zulässige Überschreitung der max. Grundfläche für die, über Privatwege erschlossenen rückwärtigen Grundstücke ist gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, zulässig.

3.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenrastergitter und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.00 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Wohnbauflächen ist pro 350 m² Baugrundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

5.00 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wenn private Zufahrten und Stellplätze befestigt werden, sind wasser- und luftdurchlässige Materialien (z. B. Dränfugenpflaster, wassergebundene Flächen, Kopfsteinpflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine oder großflüchiges Pflaster mit Abstandshaltern) zu verwenden.

Im Kronenbereich der an der nördlichen Grenze befindlichen Bäume sind Nebenanlagen, Carporte und Garagen unzulässig.

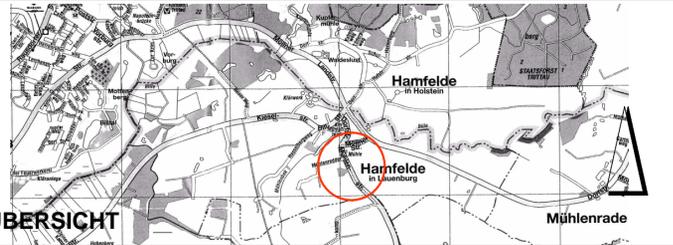
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.2014 gem. § 13 a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.04.15 bis 21.04.15 erfolgt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 27.04.15 bis 29.05.15 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 15.04.15 bis 21.04.15 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Hamfelde, den 17. Nov. 2015
gez. B. Glunz
Bürgermeister
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 21.04.2015 durchgeführt.
gez. Agnar Boysen
Öffent. best. Vermessungs-Ingenieur
- Der katastermäßige Bestand am 10.11.15 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Schwarzenbek den 10.11.15
gez. Agnar Boysen
Öffent. best. Vermessungs-Ingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.09.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- ~~Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. 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 öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom bis durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht.~~
- ~~Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, mit Schreiben vom zur Stellungnahme vorgelegt.~~
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.09.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Hamfelde, den 17. Nov. 2015
gez. B. Glunz
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen. Hamfelde, den 17. Nov. 2015
gez. B. Glunz
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden vom 18. Nov. 2015 bis 24. Nov. 2015 ortsüblich bekanntgemacht. 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 25. Nov. 2015 in Kraft getreten. Hamfelde, den 01. Dez. 2015
gez. B. Glunz
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE HAMFELDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

GEBIET :
"MÜHLENSTRASSE 13 + 15"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.09.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Hamfelde, für das Gebiet:
"Mühlenstraße 13 + 15"
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
Hinweise :
Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung. Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).



ARCHITEKT+PLANER HANS-JÖRG JOHANNSEN
Bornweg 13
21521 Dassendorf
Tel.: 04104 - 4845 Fax: 04104 - 692621
e-mail: arch.joerg.johannsen@t-online.de

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE HAMFELDE
STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG