

# SATZUNG DER GEMEINDE STAPELFLD

über den

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 10, 4. Änderung**



**Für das Gebiet:**

„südlich "Meiendorfer Amtsweg", nördlich "Alte Landstraße",  
östlich der MVA, westlich der Auffahrt BAB 1"



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

## 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern es sich um Verkaufsstätten für selbst produzierte oder bearbeitete Produkte von ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieben handelt, die im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu dem ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieb stehen und die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder Produktionsbetriebs liegt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.1 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt. (§ 18 (1) BauNVO)
- 2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 5,0 m für technische Aufbauten auf höchstens 20 % der Gebäudefläche überschritten werden. (§16 (2, 6) BauNVO)

## 3.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 3.1 Das unbelastete Niederschlagswasser ist über die Flächen zur Regenrückhaltung der natürlichen Vorflut zuzuführen.

## 4.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 4.1 Zur Beleuchtung dürfen nur insektenschonende Leuchten (Gelblicht) mit LED oder höherer Energieeffizienz Verwendung finden.
- 4.2 Die Flächen innerhalb der Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit der Kennzeichnung "Knickschutz" sind als naturnahe Rasen- oder Wiesenfläche extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren oder Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig.
- 4.3 Die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit der Kennzeichnung "Baumschutz" sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren oder Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig. Ausnahmsweise sind im äußeren Kronentraufbereich des am westlichen Ende stehenden Baums wurzelschonende Abgrabungen in Handschachtung und geringfügige Versiegelungen zur Herstellung und Unterhaltung der Anlagen für die Entwässerungseinrichtungen zulässig.

## 5.0 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe § 9 (1) Nr. 23 BauGB

- 5.1 Im Gewerbegebiet ist die Nutzung fossiler Brennstoffe (Erdöl, Kohle, Erdgas) für Heizzwecke unzulässig.

## 6.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)

- 6.1 In dem in der Planzeichnung Teil A schraffierten Bereich sind schutzbedürftige Nutzungen (Büros, Aufenthaltsräume und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter unzulässig.
- 6.2 Werden in den im Teil A Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen schutzbedürftige Räume errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechen.
- 6.3 Für den Schlaf dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
- 6.4 Für einen Außenbereich einer Wohnung/ eines Hauses ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten) sicher zu stellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagepegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
- 6.5 Von den vorgenannten Festsetzungen 6.1 bis 6.4 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.“

## 7.0 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

- 7.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind Versiegelungen, Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art, ein Ablagern von Materialien und ständiges Befahren unzulässig.
- 7.2 An der Planstraße sind mit einem Regelaabstand von 40 m insgesamt 4 hochstämmige standortgerechte Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Pro Baum ist eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzung entsprechender Qualitäten zu ersetzen.
- 7.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzsaum aus standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Der Gehölzsaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Anpflanzung aus standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 7.4 Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist, durch natürliche Sukzession oder Neupflanzung, ein Gehölzsaum aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu entwickeln. Der Gehölzsaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Anpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu ersetzen.
- 7.5 m Bereich des geplanten Knicks ist ein Erdwall mit einer Wallhöhe von maximal 1,20 m, einem Wallfuß von 3 m Breite und einer leicht gemuldeten Walkkrone von 1,00 m Breite anzulegen. Die Walkkrone ist mit einer zweireihigen Bepflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen der Pflanzqualität „verpflanzte Sträucher“ mit einer Höhe von mindestens 100-125 cm“ in einem Pflanzabstand von 0,80 cm zu versehen. Im Abstand von 40-60 m ist die Pflanzung je eines standortgerechten heimischen Laubbaums mit der Pflanzqualität „Hochstamm, 3 x verpflanzt, mindestens 12-14 cm Stammumfang“ und der Baumart „Stiel-Eiche“ als künftiger Überhälter vorzunehmen.

## 8.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBauO)

- 8.1 **Werbeanlagen** im Sinne des § 11 LBO sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und sind nur mit horizontal leuchtendem, gedämpftem, ruhigem und einfarbigem Licht zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 8.2 Die Gestaltung von **Fassaden und Dächern** ist nur blendfrei mit gedämpften Farben zulässig.

## Hinweise

### Ordnungswidrigkeiten

Zuwerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 82 (3) LBO geahndet werden (§ 82 (1) LBO)

### Brandschutz

(Hinweis: Die nachfolgend genannte DIN-Vorschrift kann bei der Gemeindeverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5) und der DIN 14090 genügen. Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem Grundstück als solche kenntlich zu machen.

### Artenschutz

Gehölzbeseitigungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb des Zeitraums Mitte März bis Anfang Oktober durchzuführen. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten oder Haselmäuse vorhanden sind.

Ein Abschieben von Boden im Bereich des am Ostrand verlaufenden ehemaligen Gemeindewegs (Flurstück 43/10) ist nach winterlicher Entfäuerung der Gehölze in den nachfolgenden Monaten Mai bis September durchzuführen.

Beseitigungen von Gehölzen ab 10 cm Stammdurchmesser sind nur im Zeitraum 01. Dezember bis 28/29. Februar zulässig. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind.

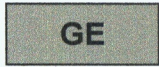
Vor Fällung von Bäumen ab einem Stammdurchmesser von 50 cm ist eine Prüfung auf Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. In diesem Rahmen werden gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeiten, Ersatzquartiere) bestimmt.



# ZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



GE

Gewerbegebiete

§ 8 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8

Grundflächenzahl als Höchstmaß

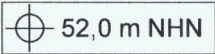
§ 16 BauNVO

GH = 18m

maximale Gebäudehöhe  
gemäß textlicher Festsetzung 2.1

§ 16 BauNVO

z.B.



Bezugspunkt Höhenentwicklung NHN (Normalhöhennull)

## Bauweise und Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



Baugrenze

§ 23 BauNVO

## Verkehrsflächen

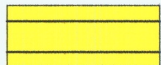
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



## Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

RRH

Zweckbestimmung: Regenrückhaltung



Zweckbestimmung: Elektrizität (geplant)



## Grünflächen

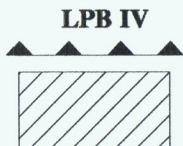
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Eingrünung

private Grünfläche

Zweckbestimmung Eingrünung

**Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor  
schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-  
immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB**



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zu den Lärmquellen BAB 1/ L 222

Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen gem textlicher Festsetzung 6.1

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB**



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Baumschutz

hier: Entwicklung Baumschutz (vgl. textl. Festsetzung 4.3)

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 (1) Nr. 25a+b BauGB**



Knick, anzupflanzen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Bäume, zu erhalten

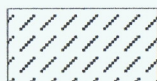
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

**Kennzeichnung § 9 (5) BauGB**

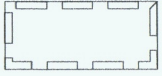


Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit die Gesundheit  
gefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

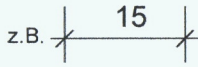
Hinweis: Vor der Bebauung durch ausnahmsweise zulässige  
Wohnnutzungen sind in dem betreffenden Bereich geeignete  
Maßnahmen zu ergreifen, um den Kontakt sicher zu verhindern.



## Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
§ 9 (1) 21 BauGB



z.B. 15  
Bemaßung in Meter



**Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**  
**§ 9 (1) 10 BauGB**

hier : Knickschutz



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



Abgrenzung Bereich Bezugspunkt

## Nachrichtliche Übernahme



Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung  
freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



Anbauverbotszone § 9 (2) FStrG



vorhandener Knick § 21 LNatSchG

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 1/4

Flurstücksbezeichnung

•50.10

Höhenpunkt, bezogen auf NHN



vorhandene Bäume



vorhandene Bäume, zukünftig entfallend



Gemeindegrenze

Alle Maße sind in Meter angegeben



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.04.2014. Der Aufstellungsabschluss wurde am 05.12.2014 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 05.12.2014 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 03.12.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

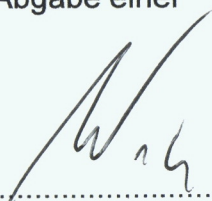
4. Die Gemeindevertretung Stapelfeld hat am 01.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.06.2015 bis 15.07.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 05.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 11.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stapelfeld, den 01.12.2015






Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 20.10.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 16.11.15





öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

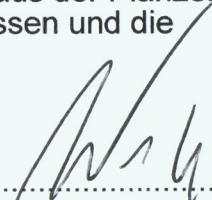
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.10.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05.10.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stapelfeld, den 01.12.2015



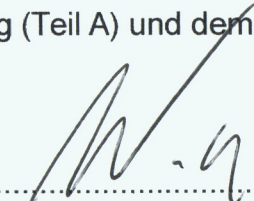


Bürgermeister

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

Stapelfeld, den 01.12.2015






Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.12.2015 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt 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 12.12.2015 in Kraft getreten.

Stapelfeld, den 14.12.2015





Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.10.2015 folgende Satzung über den Nr. 10, 4. Änderung für das Gebiet: "südlich „Meiendorfer Amtsweg“, nördlich „Alte Landstraße“, östlich der MVA, westlich der Auffahrt der BAB 1", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.