

**SATZUNG**  
DER  
**GEMEINDE STAPELFELD**  
**KREIS STORMARN**  
ÜBER DEN  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 17**



für das Grundstück 'Hauptstraße 42' (Flurstück 65 / 8)

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

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

- a) Die festgesetzten Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- aa) Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- bb) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- b) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a) Für Grundstücke mit der Bestimmung „Hausgruppen-Reihenhäuser“ wird festgesetzt, dass gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen sind.
- b) Die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.
- c) Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu 5 m zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

### 03. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkte für die maximal zulässigen Firsthöhen (FH) sind die in der Planzeichnung grundstücksbezogen festgesetzten Höhenbezugspunkten (HBP).

### 04. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des WA 1 ist eine Hausgruppe mit sechs Wohngebäuden, innerhalb des WA 2 und des WA 3 sind Einzelhäuser mit jeweils einem Wohngebäude, innerhalb des WA 4 sind wahlweise Einzelhäuser mit einem Wohngebäude oder Doppelhäuser mit zwei Wohngebäuden zulässig. Für die WA 2 bis WA 4 gilt die offene Bauweise.

### 05. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA sind bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

### 06. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante 'Lütten Damm' dauernd freizuhalten.

### 07. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

### 08. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Leitungsrechte (L) sind festgesetzt zugunsten der Gemeinde Stapelfeld und der Fernwärmeversorgung Stapelfeld. Eine Überbauung der mit Leitungsrechten belasteten Flächen mit hochbaulichen Anlagen ist unzulässig. Auf die Leitungsrechte und das Überbauungsverbot kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn eine Versorgung begünstigter Grundstücke nicht mehr erforderlich oder auf andere Weise sichergestellt ist.

### 09. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 17 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile von	
	Aufenthalträumen in Wohnungen und Ähnliches dB	Bürräumen und Ähnliches dB
V	45	40
IV	40	35
III	35	30

- b) Für vollständig von den Straßenverkehrslärmquellen abgewandte westliche Gebäudeseiten gelten in den jeweiligen Lärmpegelbereichen um 5 dB geringere Anforderungen.
- c) Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe Juli 2016.
- d) Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in den Lärmpegelbereichen IV und V durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundriss-Anordnung keine Fensterbelüftungen an den vollständig von den Straßenlärmquellen abgewandten westlichen Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
- e) In den Mischgebieten sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) nur an den von den Straßenlärmquellen vollständig abgewandten westlichen Gebäudeseiten zulässig.
- f) Der Nachweis der festgesetzten passiven Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmmissionen nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

### 10. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen.

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Sch.-H.)

### 01. Dächer

Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

### 02. Doppelhäuser

Doppelhaushälften sind in Bezug auf ihre Außenwände, Dachform und -eindeckung sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

### 03. Stellplätze/Garagen

Innerhalb der WA-Gebiete sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück oder einer dafür vorgesehenen privaten Gemeinschaftsanlage vorzuhalten.

### 04. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in dem Umfang zulässig, in dem der Zugang zum Grundstück und das gewerbliche Angebot ausreichend erkennbar sind. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

## C. Hinweise

### 01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

### 03. Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe: Juli 2016, können bei der Amtsverwaltung Siek, Fachbereich 3 - Umwelt, Planung, Liegenschaften -, Hauptstraße 49, 22962 Siek, eingesehen werden.

### 04. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

## PLANZEICHEN

## ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

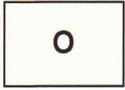


Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



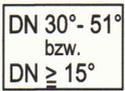
Nur Hausgruppen zulässig



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)



Zulässige Dachformen:  
Satteldach, Zelt Dach, Walmdach und Krüppelwalmdach  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)



Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

#### 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



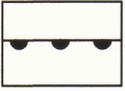
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Gehweg

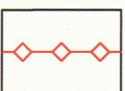


Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### 8. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



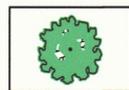
Fernwärme Haupt- Zu- und Ableitung unterirdisch

9. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Bäume erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)



Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

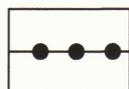
15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze der Lärmpegelbereiche (LPB) III, IV und V  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



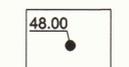
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Hier: Zugunsten GSt-Nr. 2 - 5



Stellort für die Müllgefäße  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Hier: Zugunsten GSt-Nr. 1 - 6

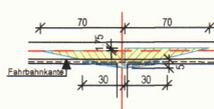


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



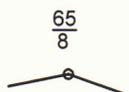
Höhenbezugspunkt in Meter ü. NN  
(§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 BauNVO)

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Sichtdreieck nach Richtlinie RAST 06, Ziffer 6.3.9.3  
Sichtfelder auf bevorrechtigte Radfahrer bzw. Fußgänger  
(Bereiche mit Gelb / Beige hinterlegter Schraffur sind von der Bebauung freizuhalten)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung  
Flurstücksgrenze

Darstellung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches:

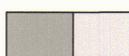


Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude



Künftig entfallende bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

Darstellung baulicher Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches:



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

48.43

Geländepunkte mit Höhenangaben, bezogen auf NHN



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Grundstücksnummern (Gst-Nr.) 1 bis 16

IV. NUTZUNGSSCHABLONEN

WA 1 bis WA 4 und MI 1 bis MI 2

Art der baulichen Nutzung	Hausform
Zahl der Vollgeschosse	Zulässige Dachneigung
Zulässige Dachform	Grundflächenzahl (GRZ)
Firsthöhe in Meter über Höhenbezugspunkt	

# PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.04.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 17, für das oben genannte Gebiet bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# VERFAHRENSVERMERKE:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.08.2017 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 11.08.2017 sowie im Markt am 12.08.2017 erfolgt.
02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21.08.2017 bis 01.09.2017 durchgeführt.
03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
04. Die Gemeindevertretung hat am 04.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.01.2018 bis 23.02.2018 während folgender Zeiten: Montag, Dienstag u. Donnerstag von 8.00 bis 12.00 Uhr u. 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch von 8.00 bis 12.00 Uhr u. 14.00 bis 17.00 Uhr, Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.01.2018 im Stormarner Tageblatt sowie am 13.01.2018 im Markt ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden die auszulegenden Unterlagen unter [www.amtsiek.de](http://www.amtsiek.de) am 22.01.2018 ins Internet eingestellt.
06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Siek, den 24. April 2018



.....  
- Bürgermeister -

07. Der katastermäßige Bestand am 10.04.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 17. 04. 18



.....  
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.04.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
09. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.04.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siek, den 24. April 2018



.....  
- Bürgermeister -

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Siek, den 24. April 2018



.....  
- Bürgermeister -

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 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 27. April 2018 im Stormarner Tageblatt und am 28. April 2018 im Markt 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 29. April 2018 in Kraft getreten.

Siek, den 04. Juni 2018



.....  
- Bürgermeister -