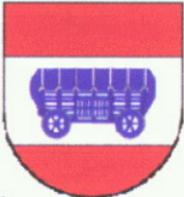


SATZUNG
DER
GEMEINDE STAPELFELD
KREIS STORMARN



ÜBER DIE
2. ÄNDERUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 5

Gebiet südlich der Bebauung 'Heideweg',
westlich des Schulgeländes und beidseits des 'Stellauer Kirchenweges'

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Mindestgröße und Höchstmaße der Wohnbaugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Wohnbaugrundstücke dürfen eine Größe von 600 m² nicht unterschreiten und dürfen eine Größe von 800 m² nicht überschreiten.

03. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

a) Innerhalb des Plangebietes sind Windenergieanlagen unzulässig.

b) Für jede Wohnung sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 25 m² für Stellplätze und/oder Garagen vorzusehen.

04. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist pro Wohngebäude max. eine Wohnung zulässig.

05. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Die Erdwälle unterhalb des Kronentraufbereiches der 7 Eichen am 'Stellauer Kirchenweg' sind als Schutzflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt mit der Maßgabe, dass sie nicht beseitigt werden dürfen. Zufahrten und Zugänge dürfen nur außerhalb dieser Schutzflächen angelegt werden.

b) Der Kronentraufbereich der sieben zu erhaltenden Bäume am 'Stellauer Kirchenweg' darf nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen ist nicht zulässig. Außerdem sind Pflasterungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

06. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Auf den Grundstücken, die beidseitig des 'Stellauer Kirchenweges' liegen, sind an den Straßenseiten in linearer Verlängerung der zu erhaltenden Erdwälle unterhalb der Kronentraufbereiche der Eichen einreihige Buchen-Hecken (Pflanzenart: Rot-Buche) zu pflanzen (Pflanzqualitäten, Pflanzempfehlungen und Pflegehinweise: siehe Umweltbericht) oder wahlweise auch hier die Erdwälle zu erhalten. Die Buchen-Hecken bzw. die Erdwälle in diesem Bereich dürfen für Zugänge mit einer Breite von max. 2,00 m und für Zufahrten mit einer Breite von max. 4,00 m maximal je einmal pro Baugrundstück unterbrochen werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Soweit Buchen-Hecken angepflanzt werden, sind ausgefallene Gehölze zu ersetzen.

b) Die im Westen und Südwesten des Plangebietes festgesetzten Anpflanzflächen sind einreihig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen (Pflanzenliste, Pflanzqualitäten, Pflanzempfehlungen und Pflegehinweise: siehe Umweltbericht). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

c) Auf jedem Baugrundstück ist - soweit noch nicht vorhanden - mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Pflanzenliste, Pflanzqualitäten, Pflanzempfehlungen und Pflegehinweise: siehe Umweltbericht). Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Dachflächen

Die Dächer von Hauptgebäuden sind jeweils in einheitlicher Farbgebung zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen unterbrochen werden. Gründächer sind zulässig.

02. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

03. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Nebenanlagen sowie Garagen mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 24 m² sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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 der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

a) Für den Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut 'Boden' wird dem Plangebiet ein Flächenanteil von 3.630 m² aus dem Ökopool „Höltigbaum“ in der Gemeinde Stapelfeld zugeordnet.

b) Als Ausgleich für die Beseitigung von zwei Knicks werden Knick-Neuanlagen von 480 lfdm an vier Standorten im Gemeindegebiet festgesetzt. Die Knicks sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Pflanzenliste, Pflanzqualitäten, Pflanzempfehlungen und Pflegehinweise: siehe Umweltbericht). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

aa) Am geplanten Regenrückhaltebecken am 'Stellauer Kirchenweg' werden zwei Knicks als Redder angelegt. Die Länge der beiden Knicks beträgt zusammen 190 m.

bb) Im Randbereich des Flurstücks 34/4, Flur 4, Gemarkung Stapelfeld, wird entlang des Wirtschaftsweges ein Knick angelegt. Die Länge des Knicks beträgt 170 m.

cc) Auf dem Parkplatz, der südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Änderung, an der Straße 'Am Ecksoll' liegt, wird ein Knick angelegt. Die Länge des Knicks beträgt 50 m.

dd) Im nördlichen Randbereich des Grundstücks der Feuerwehr und des Bauhofs, das an der 'Hauptstraße' liegt, wird ein Knick angelegt. Die Länge des Knicks beträgt 70 m.

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

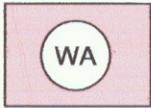
PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe pro Baugrundstück
(§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Firsthöhe z.B. FH 52 m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



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



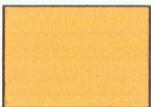
Zulässige Dachformen: Walmdach, Satteldach und Krüppelwalmdach
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)



Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 20°
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



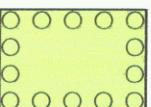
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen

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

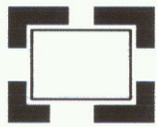


Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

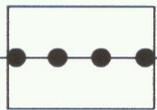


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



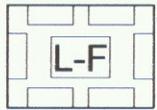
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



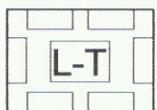
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Hier: Zugunsten der Grundstücke 16 + 17 / Zugunsten der Grundstücke 18 + 19



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Hier: Zugunsten der Gemeinde Stapelfeld und der Fernwärmeversorgung Stapelfeld (Übernahme aus dem B-Plan Nr. 100 der Gemeinde Stapelfeld "Sicherung des Fernwärmenetzes")



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Hier: Zugunsten der Hamburger Wasserwerke GmbH

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

•43,22

Vorhandene Geländehöhen



Grundstücksnummern (Gst-Nr.)
① bis ⑱

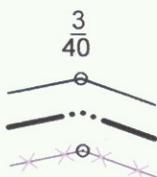


Böschung



Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung (tlw.) Teilweise

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Künftig entfallende Flurstücksgrenze

Darstellung baulicher Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches:



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als Gemeinnützige Gebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen



Zukünftiger Abriss sonstiger baulicher Anlagen

III. NUTZUNGSSCHABLONE

WA 1 und WA 2
Nutzungsschablone

| | |
|---|------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Bauweise | Hausform |
| Zulässige Dachneigung | Zulässige Dachform |
| Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt | Grundfläche (GR) pro Baugrundstück |

WA 3
Nutzungsschablone

| | |
|---|------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Hausform |
| Zulässige Dachneigung | Bauweise |
| Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt | Grundfläche (GR) pro Baugrundstück |

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.08.2014 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, für das Gebiet südlich der Bebauung 'Heideweg', westlich des Schulgeländes und beidseits des 'Stellauer Kirchenweges' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.04.2013 und 13.05.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 17.05.2013 erfolgt.
02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.05.2013 bis 10.06.2013 durchgeführt.
03. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 16.05.2013 darüber unterrichtet, dass die frühzeitige Beteiligung in Form eines Scopingtermins durchgeführt wird. Dieser fand am 29.05.2013 statt.
04. Die Gemeindevertretung hat am 17.06.2013 / 02.06.2014 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.06.2014 bis 17.07.2014 während folgender Zeiten: Montag und Donnerstag 8.30–12.30 Uhr und 14.00–16.00 Uhr, Dienstag 7.30–12.30 und 14.00–16.00 Uhr, Mittwoch 8.30–12.30 Uhr und 14.00–17.00 Uhr, Donnerstag 8.30–12.30 Uhr und 14.00–16.00 Uhr und Freitag 8.30–12.30 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 06.06.2014 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Siek, den 21. Aug. 2014

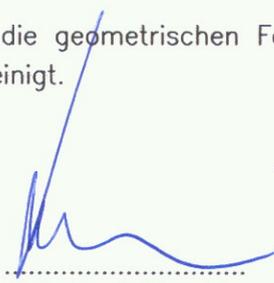



.....
- Bürgermeister -

07. Der katastermäßige Bestand am 06. AUG. 2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden ortsüblich bescheinigt.

Ahrensburg, den 18. AUG. 2014




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

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.08.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
09. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04.08.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siek, den 21. Aug. 2014




.....
- Bürgermeister -

10. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Siek, den 21. Aug. 2014

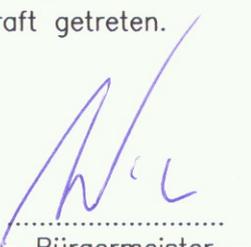



.....
- Bürgermeister -

11. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 29. Aug. 2014 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 30. Aug. 2014 in Kraft getreten.

Siek, den 01. Sep. 2014




.....
- Bürgermeister -