

**SATZUNG**  
**ÜBER DIE**  
**1. ÄNDERUNG**  
**DES**  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 8 A**  
**TEILBEREICH II**  
**DER**  
**GEMEINDE STAPELFELD**  
**KREIS STORMARN**



für das Grundstück 'Reinbeker Straße 18', südlich 'Reinbeker Straße 16', östlich 'Reinbeker Straße 20 B', nördlich 'Reinbeker Straße 20 A und 20', westlich 'Reinbeker Straße' (L 222)

# TEXT (TEIL B)

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(BauGB, BauNVO)

### **01. Art der baulichen Nutzung**

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **02. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

b) 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. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### **04. 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.

### **05. Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Leitungsrecht (L) ist 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.

### **06. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur 'Reinbeker Straße' im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109, Ausgabe 1998, ein resultierendes Schalldämmmaß von  $R'_{w, res} = 35/30$  dB einzuhalten.

b) Im gesamten Geltungsbereich ist für Außenbauteile mit südöstlicher Ausrichtung zur BAB 1 für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109, Ausgabe 1998, ein resultierendes Schalldämmmaß von  $R'_{w, res} = 35/30$  dB einzuhalten.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

### **01. Dächer**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten nur für Hauptgebäude und nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit auszuführen. Reet-Eindeckungen sind zulässig.

### **02. Fassaden**

Die Außenwände sind in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk oder als Putzfassade zu gestalten. Für untergeordnete Gebäudeteile sind außerdem Holzverschalungen bzw. Holzfachwerk zulässig.

### **03. Einfriedungen**

Einfriedungen zur Reinbeker Straße sind in einer Höhe von max. 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante, zulässig.

### **04. Stellplätze/Garagen**

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

## **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 Ablauf von 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**

Auf dem Grundstück Reinbeker Straße 18 in Stapelfeld fand eine altlastenrelevante Tätigkeit statt (Bauunternehmen). Eine Bewertung dieser Tätigkeit hat jedoch zu dem Ergebnis geführt, dass von einem Altlastenverdacht bei derzeitiger Nutzung und auch der aktuellen Planung nicht ausgegangen wird. Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Kreis Stormarn, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz, ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

### **03. 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 zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

### **04. Fernwärme**

Durch das Plangebiet verläuft eine Leitung der Fernwärmeversorgung Stapelfeld. Vor Beginn jeglicher Bautätigkeit ist mit der Fernwärmeversorgung Stapelfeld die Sicherung der Leitung und die teilweise erforderlich werdende Verlegung abzustimmen.

### **05. Passiver Lärmschutz**

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109, Ausgabe 1998, können bei der Amtsverwaltung Siek, Fachbereich 3 - Umwelt, Planung, Liegenschaften -, Hauptstraße 49, 22962 Siek, eingesehen werden.

# 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)

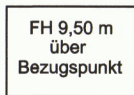
2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)

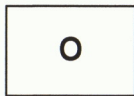


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß:  
Firsthöhe z.B. FH 9,50 m gemessen über Reinbeker Straße

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



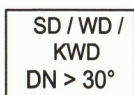
Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig

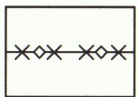


Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)



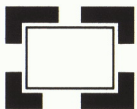
Zulässige Dachformen: Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach mit Angabe der zulässigen Dachneigung  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

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

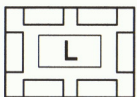


Fernwärme Haupt- Zu- und Ableitung unterirdisch  
(entfällt)

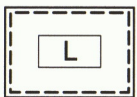
15. Sonstige Planzeichen



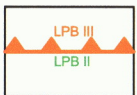
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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



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



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



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

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

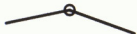


vorhandene Fernwärme Haupt- Zu- und Ableitung  
unterirdisch außerhalb des Geltungsbereichs

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

33  
23

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



künftig entfallende bauliche Anlagen

IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt	Dachform Dachneigung

# Präambel:

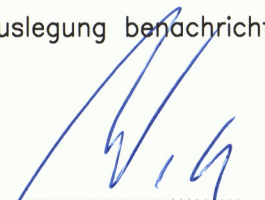
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.04.2018 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A, TB II, für das oben genannte Gebiet bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Verfahrensvermerke:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.04.2017 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 11.08.2017 sowie am 12.08.2017 im Markt 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A, TB II mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf der 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 8 A, TB II, 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 13.02.2018 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A, TB II, 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

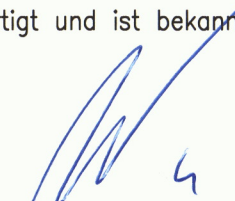


  
.....  
- Bürgermeister -

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A, TB II, 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A, TB II 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 28. April 2018 im Stormarer 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 -