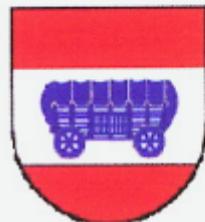


**2. ÄNDERUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 8 A
TEILBEREICH I
DER
GEMEINDE STAPELFELD
KREIS STORMARN**



für das Gebiet 'Am Ecksoll 1, 1a und 3'

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6, § 6 BauNVO)

a) Das festgesetzte Mischgebiet dient 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. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

bb) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

02. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Bezugshöhen für die Ermittlung des Bezugspunktes der baulichen Anlagen sind die in der Planzeichnung dargestellten NN-Höhen. Der Bezugspunkt ist für die maximal festgesetzte Firsthöhe und die maximal zulässige Sockelhöhe maßgeblich.

03. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen

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

Innerhalb der Bereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den jeweiligen vorderen Baugrenzen (Vorgärten) ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

04. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 21 BauGB)

a) Die Begünstigten des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2, die Ver- und Entsorgungsträger und die Gemeinde Stapelfeld. Auf die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch abweichende Grundstücksteilung eine abweichende Erschließung erforderlich wird und/oder die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

b) Das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Leitungsrecht (L) ist festgesetzt zugunsten der Gemeinde Stapelfeld und der Fernwärmeversorgung Stapelfeld.

c) Eine Überbauung der mit den GFL- und L-Rechten belasteten Flächen ist unzulässig.

05. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Hauptstraße im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gemäß DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß von R'w, res = 40/35 dB(A) einzuhalten.

b) Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Hauptstraße im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gemäß DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß von R'w, res = 35/30 dB(A) einzuhalten.

c) Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern im Lärmpegelbereich IV sind mit schalldämmten Lüftungen auszustatten.

06. 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 Schl.-H.)

01. Sockel

Die sichtbaren Außenwandflächen von Kellergeschossen (Sockel) dürfen eine maximale Höhe von 0,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt nicht überschreiten.

02. Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden sind jeweils einheitlich in roter, rotbrauner, grauer oder anthrazitfarbener Farbgebung zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen oder für Dachbegrünungen unterbrochen werden.

03. Fassaden

Die Außenwände sind in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk oder als weiße Putzfassade zu gestalten. Maximal 30 % der Fassadenfläche ohne Öffnungen können in Holz ausgeführt werden.

04. 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 oder überkragende Anlagen sind unzulässig.

05. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Innerhalb des Plangebietes sind Nebenanlagen sowie Garagen mit einer Grundfläche von mehr als 24 m² in ihrer Ausföhrung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

C. Hinweis

Der Tischlereibetrieb ‚Am Ecksoll 1‘ gehört zu den altlastenrelevanten Branchen. Es wurde noch keine Bewertung zum Altlastenverdacht vorgenommen, da es sich um einen laufenden Betrieb handelt. Erst bei Aufgabe des Betriebs wird eine Bewertung vorgenommen. Bei einer geplanten Neunutzung ist diese Bewertung zu berücksichtigen und gemäß dem Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein ggf. ein Altlastenverdacht auszuräumen.

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)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

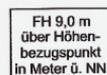
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Firsthöhe z.B. FH 9,0 m gemessen über Höhenbezugspunkt über NN

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



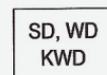
Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



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



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



Dachneigung der Hauptgebäude größer 30°
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

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)

15. Sonstige Planzeichen



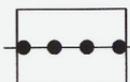
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN

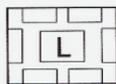
ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE



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 Nr. 1 + 2



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")



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



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

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Grundstücksnummern (Gst-Nr.)

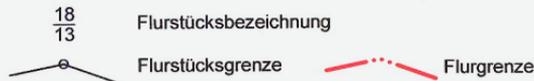
Übernahme aus amtl. Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sprick:

- 44.33 Geländepunkte mit Höhenangaben, bezogen auf NN



Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Darstellung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches:

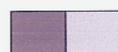


Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude



Künftig entfallende bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

Darstellung baulicher Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches:



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen

III.) Nutzungsschablone

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Stapelfeld vom 08.04.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 8 A, Teilbereich I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.08.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 14.12.2012 erfolgt.
03. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.08.2012 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/ § 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.
04. Die Gemeindevertretung hat am 03.12.2012 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A, Teilbereich I mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A, Teilbereich I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 während folgender Zeiten: Montag, Dienstag und Donnerstag 8.00–17.00 Uhr, Mittwoch 8.00–19.00 Uhr und Freitag 8.00–12.00 Uhr, 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, am 14.12.2012 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 18.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Siek, den 20.08.2013



— Bürgermeister —

07. Der katastermäßige Bestand am 10.09.12 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 29.04.13



Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.04.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
09. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A, Teilbereich I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.04.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siek, den 20.08.2013



— Bürgermeister —

10. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A, Teilbereich I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Siek, den 20.08.2013



— Bürgermeister —

11. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 A, Teilbereich I, 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 23.08.2013 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 24.08.2013 in Kraft getreten.

Siek, den 26.08.2013



— Bürgermeister —