

SATZUNG
ÜBER DIE
3. ÄNDERUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 8 B
TEILBEREICH I
DER
GEMEINDE STAPELFELD
KREIS STORMARN



für das Gebiet "Reinbeker Straße 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)

Das festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

a) 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)

b) 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)

02. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen

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

Innerhalb des Bereiches zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze der Liegenschaft Reinbeker Straße 3 ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

03. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche pro Wohngebäude max. eine Wohnung zulässig.

04. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Begünstigten des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücke Nr. 2, 3 und 4, die Ver- und Entsorgungsträger und die Gemeinde Stapelfeld. Die Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes kann ausnahmsweise verschoben werden, wenn die Erschließung auf andere Art und Weise gesichert ist.

05. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

b) Fenster und Außentüren von Schlaf- und Kinderzimmern im Lärmpegelbereich IV sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

c) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind in einem Abstand ab Fahrbahnmitte von 14 m der Reinbeker Straße an den straßenzugewandten und seitlichen Fronten nicht zulässig.

d) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

06. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb des Kronentraufbereichs sind die Errichtung - auch genehmigungsfreier - baulicher Anlagen sowie Bodenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Bei Abgang ist der Baum durch eine standortgerechte, einheimische Art zu ersetzen.

b) Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücken Nr. 2, 3 und 4 ist jeweils ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind entsprechend zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Dächer

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

b) Bei dem Bestandsgebäude Reinbeker Straße 3 sind Dachaufbauten und Dachflächenfenster nur bis maximal 1/3 der zugehörigen Trauflänge und nur in der unteren Dachhälfte zulässig. Sie müssen jeweils einheitlich gestaltet sein. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

02. Außenwände

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

03. 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.

04. Nebenanlagen, Garagen, Carports

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

05. Einfriedungen

Einfriedungen zur Reinbeker Straße sind als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, Natursteinmauern oder Holzzäunen mit senkrechter Ausrichtung bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

06. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern und Dachaufbauten sind unzulässig. Die Größe der Werbeträger darf eine Fläche von 3 m² je Außenwand nicht überschreiten. Es sind nur nicht leuchtende Werbeanlagen zulässig. Fahnenmasten zu Werbezwecken sind unzulässig.

C. Erhaltungssatzung

(§ 172 BauGB)

Das Plangebiet ist festgesetzt als Bereich zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der besonderen Genehmigung der Gemeinde.

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)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

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



Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)



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



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse ist zwingend
(§ 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



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



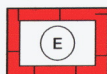
Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

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)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
(§ 172 Abs. 1 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

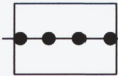
PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

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
Hier: Zugunsten der Grundstücke 1 bis 4
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Lärmpegelbereich (LPB) IV
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Grundstücksnummern (Gst-Nr.)

$F_{\text{mind.}} 600 \text{ m}^2$ Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 600 m^2)



Höhenbezugspunkt (HPB 1 bzw. HPB 2)
(§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 BauNVO)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

11
10

Flurstücksbezeichnung



Bäume außerhalb des Geltungsbereiches



Flurstücksgrenze



Künftig entfallende Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude



Künftig entfallende bauliche Anlagen als Hauptgebäude

III.) Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Hausform
Grundflächzahl (GRZ)	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt
Zulässige Dachneigung	Mindestgröße der Baugrundstücke

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.08.2013 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 B, 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 B, Teilbereich I mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 B, 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 28.08.2013




- Bürgermeister -

07. Der katastermäßige Bestand am 19.08.13 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 20.08.13




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. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 B, Teilbereich I, wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.05.2013 bis 07.06.2013 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. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 26.04.2013 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
10. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 B, Teilbereich I bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.08.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Siek, den 28.08.2013




- Bürgermeister -

11. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 B, Teilbereich I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Siek, den 28.08.2013




- Bürgermeister -

12. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 B, 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 30.08.2013 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 31.08.2013 in Kraft getreten.

Siek, den 02.09.2013




- Bürgermeister -