

Gemeinde Stapelfeld

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 8B, Teilbereich I, 1. Änderung u. Ergänzung

Gebiet: Tlw. Hauptstraße / Reinbeker Straße /
Hinter der Schule

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In den MD-Gebieten mit dem Index 1 sind die in § 5 (2) BauNVO aufgeführten Nr. 5 bis 9 nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In allen MD-Gebieten sind die in § 5 (2) BauNVO aufgeführten Nr. 8 und 9 nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 100 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Von der mit max. 9 m festgesetzten Firsthöhe abweichend, ist für die mit **H** festgesetzten Gebäude ausnahmsweise eine Firsthöhe entsprechend dem Bestand zulässig, wenn das Gebäude erhalten wird.

3. Bauweise gem. § 9 (1) 1 BauGB

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Hausgruppen, Doppelhäuser und Einzelhäuser nur bis zu einer Länge von max. 39 m zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports und Nebengebäude sind zwischen vorderer Baulinie bzw. Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einschließlich seitlicher Verlängerung zur Grundstücksgrenze nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO. Hiervon ausgenommen sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Flächen.

In den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind bei Errichtung von Hausgruppen die notwendigen Stellplätze zusammengefasst an der Erschließungsfläche anzulegen.

5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die Begünstigten der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind die angrenzenden Grundstücke und die Ver- und Entsorgungsträger. Die Lage der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann ausnahmsweise verschoben werden, wenn die Grundeigentumsverhältnisse es erfordern.

7. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Bürosräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w, res} = 40/35$ dB einzuhalten.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind in einem Abstand ab Fahrbahnmitte von 37 m nördlich und südlich der Hauptstraße und von 14 m nordöstlich Reinbeker Straße/Hinter der Schule an den straßenzugewandten und seitlichen Fronten nicht zulässig.

Fenster und Außentüren von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

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.

8. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

In den MD-Gebieten mit dem Index 1 ist je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in vergleichbarer Art zu ersetzen.

9. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bzw. des zugehörigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

10. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

Dächer

Die Neigungsflächen der Hauptdächer sind im gleichen Winkel auszubilden. Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, muss die Dachneigung zwischen 30° und 51° liegen. Für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Nebengebäude sind Dachneigungen entsprechend dem Bestand oder mit einer Dachneigung ab 15° zulässig.

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Reetdächer sind zulässig. Bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind auch andere Materialien zulässig. Bei bestehenden Gebäuden sind Eindeckungen entsprechend dem Bestand zulässig. Glänzend glasierte und spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Bei den mit **ER** festgesetzten Gebäuden sind Dachaufbauten und Dachflächenfenster nur bis max. 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. Dacheinschnitte sind ausnahmsweise zulässig, wenn die äußere Gestalt des Gebäudes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Außenwände

Zulässig ist rotes Sichtmauerwerk. In den MD-Gebieten mit dem Index 1 sind auch Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig. Für untergeordnete Fassadenteile ist auch Holz zulässig.

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen zu Hinter der Schule, Reinbeker Straße und Hauptstraße sind als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, Natursteinmauern oder Holzzäunen mit senkrechter Ausrichtung bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

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 3,00 qm je Außenwand nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Ausnahmen in Bezug auf Größe und Lage der Werbeanlagen zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Es sind nur nicht leuchtende Werbeanlagen zulässig. Fahnenmasten zu Werbezwecken sind unzulässig.

11. Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

Innerhalb des festgesetzten Bereiches zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

MD	Dorfgebiet
0,3	Grundflächenzahl, z. B. 0,2
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
I	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. I
FH	Max. zulässige Firsthöhe
H	Gebäude mit besonderer Höhenfestsetzung

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

E	Nur Einzelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze


Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
Gst	Gemeinschaftsstellplätze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Grünfläche
	Privates Grün- und Weideland

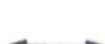
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
K	Knickschutzstreifen







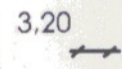
Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
IV	Lärmpegelbereich



Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

	Hauptfirstrichtung
20-30'	Zulässige Dachneigung
ER	Gebäude mit besonderen Gestaltungsfestsetzungen



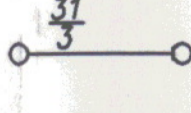
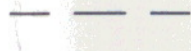
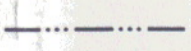
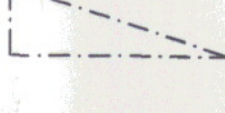
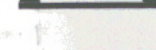

Sonstige Planzeichen

W	Max. zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB
	Fernwärmeleitung gem. § 9 (1) 13 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB
	Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) 25b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Erhaltungsgebiet gem. § 172 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
	Vermaßung in m

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

<u>OD, KM 6,611</u>	Ortsdurchfahrtsgrenze
	Knicks gem. § 25 LNatSchG
	Einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Künftig fortfallende Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Flurgrenze
	Sichtdreieck
	Lage der Schnittdarstellungen
	Mülltonnenstandplatz

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.05.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 28.09.2007 erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. v. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. v. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 16.05.2007/03.09.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.10.2007 bis 09.11.2007 während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 8.00 bis 17.00 Uhr, Di. von 7.30 bis 17.00 Uhr, Mi. von 8.00 bis 19.00 Uhr, Do. von 7.30 bis 17.00 Uhr und Fr. von 8.00 bis 15.00 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 geltend gemacht werden können, am 28.09.2007 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 08.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stapelfeld, **20. OKT. 2008**




Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am **24. APR. 2008** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, **09. OKT. 2008**




öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.02.2008/07.07.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.07.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

11. (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Stapelfeld, den 20. Okt. 2008




Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 **24. 10. 2008** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel 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 **25. 10. 2008** in Kraft getreten.

Stapelfeld, **04. NOV. 2008**




Bürgermeister