

# Gemeinde Stapelfeld      Bebauungsplan Nr. 8A

Kreis Stormarn

Teilbereich II

Neuaufstellung und Ergänzung

# Text (Teil B)

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

In den WA-Bebieten und in den MD-Gebieten sind die in § 4 (3) bzw. 5 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

### Grundflächenzahl

Die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen gem. § 19 (4) BauNVO.

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

Nebenanlagen, Lagerplätze, Stellplätze, Garagen und Carports sind in einer Tiefe von 5,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zur Reinbeker Straße nicht zulässig.

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

Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig mit Ausnahme des Flurstücks 34/29.

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

### Knickschutzstreifen

**K** Die im Plan festgesetzten Knickschutzstreifen mit einer Breite von 2 m sind zu einer nährstoffreduzierten Gras- und Krautflur zu entwickeln.

### Versiegelung

Auf den neu entstehenden Baugrundstücken sind die befestigten Flächen, wie Wege, Stellplätze und Lagerflächen mit Oberflächenmaterialien mit einer Wasserdurchlässigkeit von wenigstens  $10^{-4}$  bis  $10^{-6}$  m/s (nach DIN 18131, Tl. 1) über einem ebenfalls gut wasserleitfähigem Unterbau herzustellen. Dies gilt auch für die GFL-Flächen.

### Oberflächenwasser

Das unbelastete Ober- und Dachflächenwasser ist auf den neu entstehenden Baugrundstücken zu versickern, nicht versickerbares Wasser ist bei ungünstigen Bodenverhältnissen den örtlichen Regenrückhaltungen über Leitungen oder Knickgräben zuzuführen.

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

Die Begünstigten der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind die Vor- und Hinterlieger, die Versorgungsträger und die Gemeinde.

## 6. Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB

Auf den festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind Stellplätze, Carports und Garagen zulässig. Die Begünstigten sind jeweils die Anlieger.

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

### Reinbeker Straße

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Reinbeker Straße im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß von  $R'_{w, res} = 40/35$  dB einzuhalten. Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern mit Ausrichtung zur Reinbeker Straße sind mit schalldämmten Lüftungen auszustatten.

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

### BAB A1

Im gesamten Geltungsbereich ist für Außenbauteile mit südöstlicher Ausrichtung zur BAB A1 für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß von  $R'_{w, res} = 35/30$  dB einzuhalten.

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

### Knicks

Die Neuanlage der Knicks ist mit einem 1,00 m hohen, im Fuß 2,50 m und in der Krone 1,50 m breiten Wall und einem Knickgraben als Eichen-Birken-Knick durchzuführen (s. Darstellung).

### Hecken

Die anzupflanzenden Hecken sind als zweireihige, dichte Hecke mit Arten des Eichen-Birken-Knicks anzupflanzen.

### Laubbäume

Die anzupflanzenden Laubbäume sind als standortgerechte großkronige Laubbäume anzupflanzen.

### Erhalt

Alle anzupflanzenden sowie alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

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

### First- und Sockelhöhen

Die Firsthöhe darf max. 9,50 m für eingeschossige und 12,00 m für zweigeschossige Bebauung über der mittleren Höhe des an das Gebäude angrenzenden Geländes betragen. Die Sockelhöhe darf 0,50 m über der mittleren Höhe des an das Gebäude angrenzenden Geländes nicht überschreiten.

### Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mind. 30° auszubilden. Diese Festsetzungen gelten nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Die Dacheindeckung ist in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit auszuführen. Reeteindeckungen sind zulässig.

### Fassaden

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

### Einfriedungen

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

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet



Dorfgebiet

**0,3**

Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3

**GR**

Max. zulässige Grundfläche

**I**

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. I

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

**E**

Nur Einzelhäuser zulässig

**H**

Nur Hausgruppen zulässig



Baugrenze



Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

**P**

Öffentlicher Parkplatz

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünflächen



Parkanlage

Flächen und 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

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



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB



Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplatz, Garagen



Müllgefäßstandort

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Flächen für Lärmschutzmaßnahmen / Abgrenzung der Lärmpegelbereiche



Lärmschutzmaßnahmen BAB A 1

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



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Knicks



Erhaltung von Bäumen



Erhaltung von Knicks



Erhaltung von Hecken

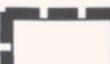


Anpflanzen von Hecken

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. §§ 1, 16 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

3,20

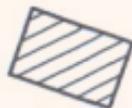
Vermaßung in Metern

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

OD KM 1.200 Ortsdurchfahrtsgrenze

 Knicks gem. § 15b LNatSchG

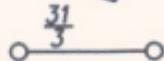
## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

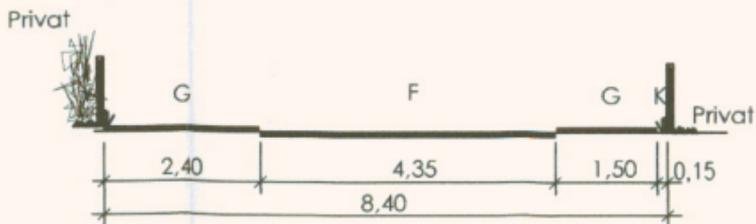


Künftig entfallender Knick

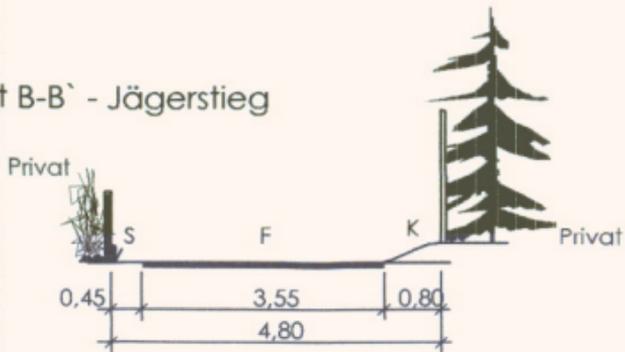


Lage der Schnittdarstellungen

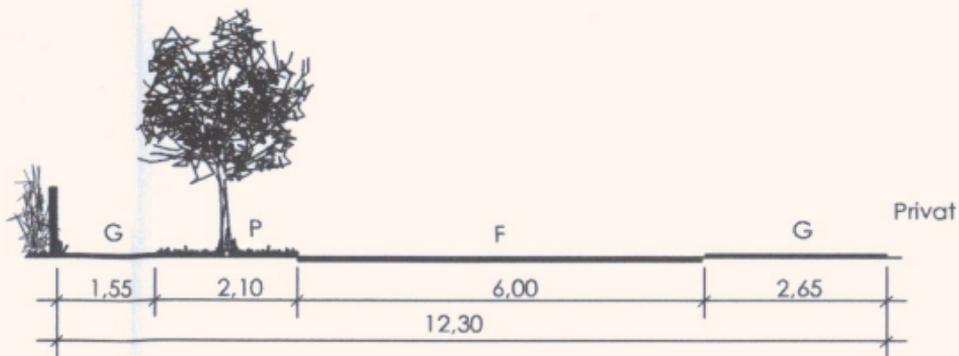
### Schnitt A-A` - Schmiedeberg

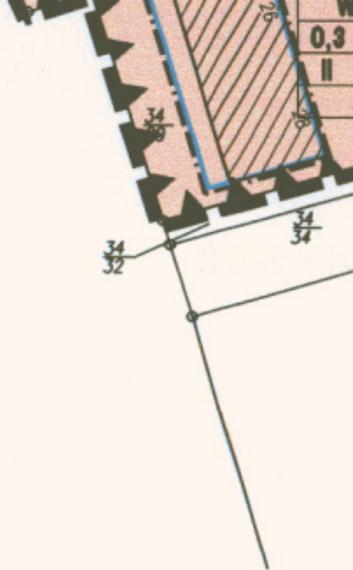
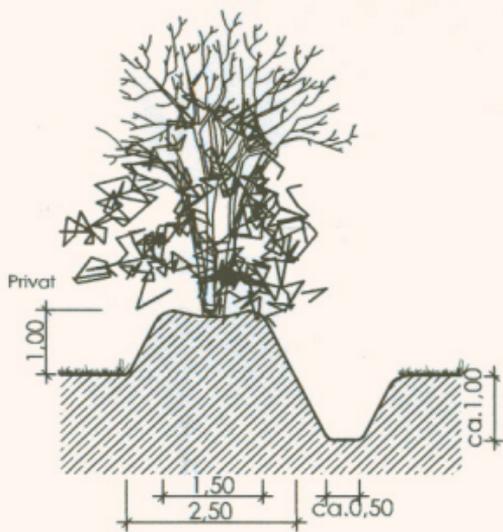


### Schnitt B-B` - Jägerstieg



### Schnitt C-C` - Reinbeker Straße





## Darstellungen

Maßstab 1:100

Zahlenangaben in Metern

### Schnitt Knickaufbau

Eichen-Birken-Knick mit Mantel aus humosem Boden

Heimische Arten folgender Aufzählung sind zu verwenden:

Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Zitterpappel, diverse Weidenarten, Rotbuche, Wildbirne, Wildapfel, Mehlbeere, Faulbaum, Weißdorn, Hundsrose, Schlehe, Brombeere, Himbeere, Traubenholunder und Berberitze.

Bepflanzung: 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 0,50-1,00 m auf Lücke

Pflanzzeit: Spätherbst oder Frühjahr

Auf der Walkkrone ist zur besseren Ausnutzung des Niederschlagwassers eine ca. 10 cm tiefe Pflanzmulde auszubilden.

## Darstellung ohne Normcharakter

Empfehlungen zur Landschaftspflege ohne Normcharakter

### Knicks/Knickschutz

Die Pflege der bestehenden und neu anzupflanzenden Knicks ist nach § 15b LNatSchG "besondere Vorschriften für Knicks" bzw. nach dem Knickerlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein durchzuführen. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen dieser Landschaftsbestandteile, z. B. Dünger- und/oder Biozideinsatz, sind nach § 15b LNatSchG verboten.

### Knickschutzstreifen

Die im Plan festgesetzten Knickschutzstreifen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Versiegelung des Bodens, Ablagerungen, das Anpflanzen von Zierpflanzen sowie ein ständiges Befahren oder Betreten sind unzulässig. Die Fläche wird durch eine Mahd im Herbst jeden Jahres mit Abtransport des Mähgutes zu einer Gras- und Krautflur entwickelt. Düngemittel und Biozide dürfen nicht ausgebracht werden.

### Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes

Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und mineralischen Düngern ist zu unterlassen, unbelastetes Oberflächenwasser im Bereich der neuen Grundstücke kann z. B. durch Sickerschächte (genehmigungspflichtig bei der unteren Wasserbehörde) oder flachen Mulden (genehmigungsfrei) versickert werden.

### Stellplätze und Wege

Geeignet sind: Großfugig verlegte Pflasterung, Befestigung nur der Fahrspuren mit Platten, Rasengittersteine, Schotterrasen, spezielle Pflastersteine mit hoher Durchlässigkeit/Wasserspeicherfähigkeit oder ähnliche Oberflächenmaterialien über einem Unterbau mit guten Wasserleitfähigkeiten (z. B. Kies)

### Geeignete Laubbäume:

Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Ahorn

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.05.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 17.10.1997 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 21.01.1998 sowie durch öffentliche Auslegung vom 08.03.1999 bis 09.04.1999 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 04.10.1999/29.11.1999/14.06.2001 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 10.04.2000 bis 12.05.2000 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.00 bis 17.00 Uhr und Mi. von 8.00 bis 19.00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 31.03.2000 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Stapelfeld, 14. Juli 2003



*Walter Paprocki*  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 01. AUG. 2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 19. JUNI 2003



*[Signature]*  
öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.06.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.09.2001 bis 04.10.2001 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.08.2001 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02.06.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stapelfeld, 14. Juli 2003



*Walter Paprocki*  
Bürgermeister

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

Stapelfeld, 14. Juli 2003



*Walter Paprocki*  
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.07.2003 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 19.07.2003 in Kraft getreten.

Stapelfeld, 21. Juli 2003



*Walter Paprocki*  
Bürgermeister