

Gemeinde Stapelfeld

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 8B, Teilbereich I

Gebiet: Tlw. Hauptstraße / Grootredder /
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. 5-9 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 Baugebiet 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 einschließlich seitlicher Verlängerung zur Grundstücksgrenze nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO. Hiervon ausgenommen sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Flächen.

Soweit die Planzeichnung keine Flächen für Stellplätze festsetzt, sind in den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise bei Errichtung von Hausgruppen die notwendigen Stellplätze zusammengefasst an der Verkehrsfläche 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. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich V ist für Aufenthaltsräume/Bürosräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 45/40$ dB einzuhalten.

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.

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Bürosräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35/30$ dB einzuhalten.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind in einem Abstand ab Fahrbahnmitte von 37 m nördlich und südlich der Hauptstraße, 35 m östlich Groot Redder und 14 m nordöstlich Reinbeker Straße/Hinter der Schule an den straßenzugewandten und seitlichen Fronten nicht zulässig.

Fenster und Außentüren von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern mit einem Lärmpegelbereich von III und höher 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.

7. 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.

8. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

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

9. 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. Holzfassaden können dort ausnahmsweise zugelassen werden.

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, Hauptstraße und Groot Redder 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. Es sind nur nicht leuchtende Werbeanlagen zulässig. Fahnenmasten zu Werbezwecken sind unzulässig.

10. 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

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

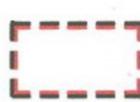
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

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 / St	Gemeinschaftsstellplätze / Stellplätze

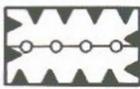
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
P	Parkplätze

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

	Belastete Flächen
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
G	Gehrechte

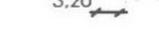
Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, Abgrenzung Lärmpegelbereiche
III	Lärmpegelbereich, z. B. III

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

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

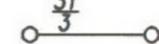
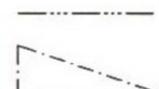
Sonstige Planzeichen

W	Max. zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB
	Fernwärmeleitung gem. § 9 (1) 13 BauGB
	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
3,20 	Vermaßung in m

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

	Denkmal gem. § 1 DSchG
OD KM 6.611	Ortsdurchfahrtsgrenze
	Knicks gem. § 15b LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Künftig fortfallende Gebäude
3/3 	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Flurgrenze
	Sichtdreieck
A A' 	Lage der Schnittdarstellungen
(M)	Mülltonnenstandplatz

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.02.2003/02.06.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 07.03.2003 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 27.08.2003/19.01.2004 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 04.10.2004/10.10.2005/06.02.2006/15.05.2006 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 01.08.2005 bis 01.09.2005 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 (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 22.07.2005 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Stapelfeld, 03. JUL. 2006



D. Appold
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 23. MAI 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 06. JULI 2006



Volkmar Teckmann
öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.06.2006 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 22.05.2006 bis 07.06.2006 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 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 12.05.2006 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.06.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stapelfeld, 03. JUL. 2006



D. Appold
Bürgermeister

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

Stapelfeld, 03. JUL. 2006



D. Appold
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 7.7.2006 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 8.7.2006 in Kraft getreten.

Stapelfeld, 13. JUL. 2006



D. Appold
Bürgermeister