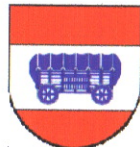


SATZUNG
DER
GEMEINDE STAPELFELD
KREIS STORMARN
ÜBER DIE
2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 9



für das Gebiet Stormarnring 4 und Stormarnring 12 - 20,
einschließlich eines ca. 35 m breiten Geländestreifens südlich Stormarnring 14 - 20

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 9, § 8 BauNVO)

a) Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur zulässig, wenn sie

- dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- baulich in den Hauptbaukörper des Gewerbebetriebes integriert sind.

Die Errichtung selbständiger Wohngebäude ist unzulässig.

b) Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des 3. Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden.

02. Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder aus Kraft-Wärme-Kopplung.

03. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

Der Kronentraufbereich der zu erhaltenden Eiche im Osten des Plangebietes darf nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen, Pflasterungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.

04. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB kenntlich gemachten Leitungsrechte sind festgesetzt zugunsten der Gemeinde Stapelfeld und der Fernwärmeversorgung Stapelfeld. Eine Überbauung der mit Leitungsrechten belasteten Flächen ist unzulässig. Auf die Leitungsrechte und das Überbauungsverbot kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn eine Versorgung begünstigter Grundstücke nicht mehr erforderlich oder auf andere Weise sichergestellt ist.

05. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Die in der Planzeichnung festgesetzten neu anzulegenden Anpflanzflächen im Süden des Plangebietes sind zweireihig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. (Sorten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Umweltbericht.)

b) Die in der Planzeichnung festgesetzten neu anzulegenden Anpflanzflächen sind ebenso wie die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Anpflanzflächen und Einzelbäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Werbeanlagen

An oder auf Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Gebäude zulässig. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

02. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Überkragende und freistehende Anlagen sind unzulässig. Aufgeständerte Anlagen sind bis zu einer Neigung von maximal 30° zulässig, wenn die max. zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

a) Als Ausgleich des durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 vorbereiteten Eingriffs in das Schutzgut 'Boden' wird dem Plangebiet ein Flächenanteil von 1.603 m² aus dem Ökopool „Höltigbaum“ in der Gemeinde Stapelfeld zugeordnet.

b) Als Ausgleich für die Beseitigung eines Knicks und die Beeinträchtigung von zwei Knickabschnitten werden dem in der Gemeinde Schmalfeld (Kreis Segeberg) gelegenen Knick-Ökokonto 'Schmalfeld' 187 laufende Meter Knick zugeordnet. Das Knick-Ökokonto 'Schmalfeld' umfasst das Flurstück 6 (Flur 3, Gemarkung Schmalfeld) sowie das Flurstück 13 (Flur 1, Gemarkung Schmalfeld).

04. Bodenschutz

Für das Plangebiet sind zwei Gewerbebetriebe bekannt, die umweltrelevanten Tätigkeiten nachgehen. Sofern Nutzungsänderungen auf diesen Grundstücken geplant sind, ist gemäß Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein zu prüfen, ob Maßnahmen zur Sicherung gesunden Wohnens und Arbeitens gemäß Baugesetzbuch erforderlich sind. Die Firmen sind zur Zeit noch laufende Betriebe, daher ist eine Überprüfung und Bewertung der Standorte bisher nicht erfolgt. Es handelt sich um die Standorte Stormarnring 18 - Druckerei - und Stormarnring 20 - Anlagenbau -. Sollten Änderungen in der Nutzung geplant sein, so sind die erforderlichen Untersuchungen mit dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn abzustimmen.

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

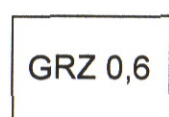
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

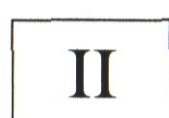


Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

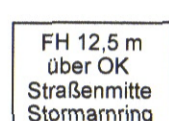
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

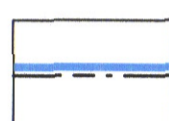


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

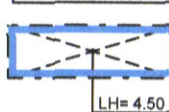


Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Firsthöhe z.B. FH 12,5 m über OK Straßenmitte Stormannring

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



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



Errichtung eines Bauwerks erst ab einer lichten Durchfahrtshöhe von mind. 4,50 m
Hier: Überführung (Brücke)

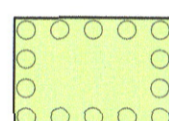
LH= 4.50 m

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

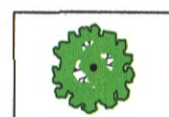


Staaßenverkehrsfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung
von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

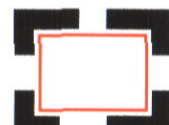


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

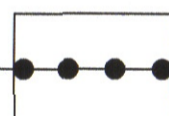


Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

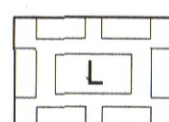
15. Sonstige Planzeichen



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

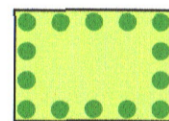


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Leitungsrecht Ver- und Entsorger 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")

16. Nachrichtliche Übernahmen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und § 9 Abs. 6 BauGB)

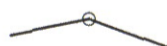
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

50
11

Flurstücksbezeichnung

(tlw.)

Teilweise



Flurstücksgrenze

44.00

Höhenschichtlinie, Angabe in Meter über NHN

44.66

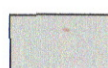
Höhenpunkte, angebe in Meter ü. NHN

Darstellung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches :

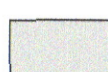


Vorhandene bauliche Anlagen als
Hauptgebäude / Nebengebäude

Darstellung baulicher Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches :



Vorhandene bauliche Anlagen als
Hauptgebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als
Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen

III.) Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	Grundflächenzahl (GRZ)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.04.2015 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.06.2014 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 06.06.2014 erfolgt.
02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.06.2014 bis 30.06.2014 durchgeführt.
03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
04. Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2014 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.02.2015 bis 02.03.2015 während folgender Zeiten: Montag und Donnerstag 8.30–12.30 Uhr und 14.00–16.00 Uhr, Dienstag 7.30–12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch 8.30–12.30 Uhr und 14.00–17.00 Uhr und Freitag 8.30–12.30 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 23.01.2015 durch Abdruck 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 26.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Siek, den 26. Juni 2015

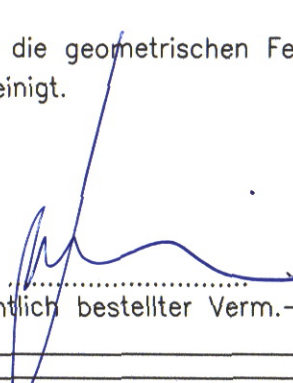



- Bürgermeister -

07. Der katastermäßige Bestand am 21.04.15 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 27.04.15





Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.04.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.04.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siek, den 26. Juni 2015

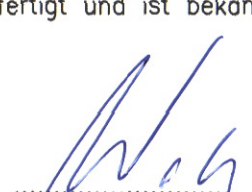



- Bürgermeister -

10. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Siek, den 26. Juni 2015



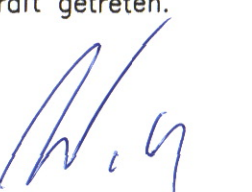

- Bürgermeister -

11. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03. Juli 2015 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 04. Juli 2015 in Kraft getreten.

Siek, den 06. Juli 2015




- Bürgermeister -