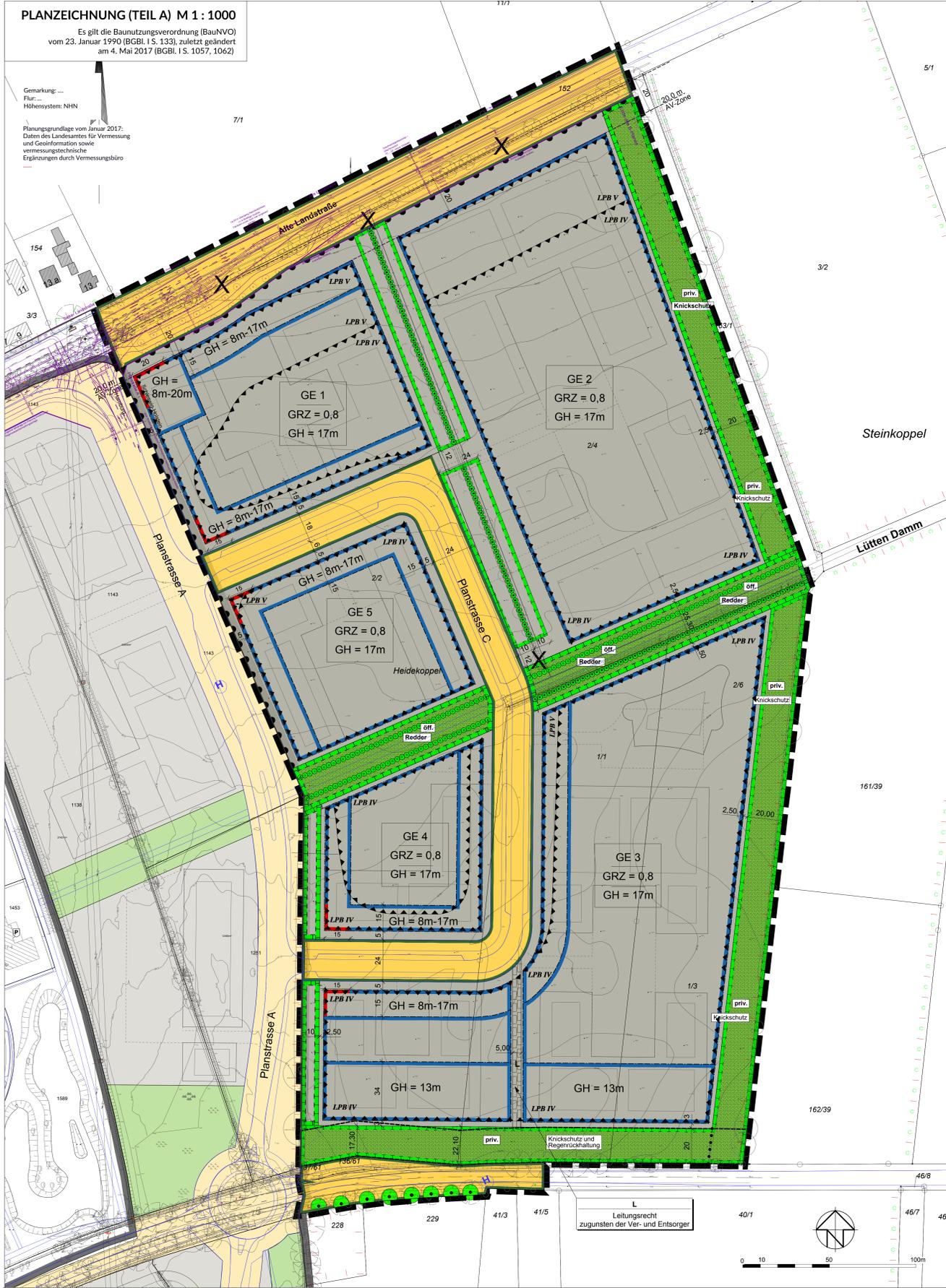


# SATZUNG DER GEMEINDE STAPELFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "MINERVA PARK"

Für das Gebiet: südlich "Alte Landstraße" (L222), nördlich "Hauptstraße" (K107), östlich der Gemeindegrenze zu Hamburg



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

<b>GE:</b>	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Gewerbegebiete, mit Nummerierung	§ 8 BauNVO
<b>GRZ 0,8</b>	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>GH = 17m</b>	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
<b>GH = 8m-17m</b>	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 BauNVO
<b>Baugrenzen</b>	Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>Baulinie</b>	Baulinie	§ 23 BauNVO
<b>Baugrenzen</b>	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
<b>Straßenbegrenzungslinie</b>	Straßenbegrenzungslinie	
<b>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</b>	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<b>Grünflächen</b>	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>öffentliche Grünfläche</b>	öffentliche Grünfläche	
<b>privat Grünfläche</b>	privat Grünfläche	
<b>Zweckbestimmung: Knickschutz</b>	Zweckbestimmung: Knickschutz	
<b>Zweckbestimmung: Knickschutz und Regenrückhaltung</b>	Zweckbestimmung: Knickschutz und Regenrückhaltung	
<b>Zweckbestimmung: Redder</b>	Zweckbestimmung: Redder	
<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1a BauGB
<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen</b>	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger</b>	Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger	
<b>Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes</b>	Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<b>Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zu den Lärmquellen Alte Landstraße L222, Hauptstraße K107, Planstraße A und Planstraße C</b>	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zu den Lärmquellen Alte Landstraße L222, Hauptstraße K107, Planstraße A und Planstraße C	
<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB
<b>Knicks, anzupflanzen</b>	Knicks, anzupflanzen	
<b>Bäume, zum Erhalt</b>	Bäume, zum Erhalt	
<b>Sonstige Planzeichen</b>	Sonstige Planzeichen	
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
<b>Abgrenzung von Grünflächen</b>	Abgrenzung von Grünflächen	§ 1 (4) BauNVO
<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	Nachrichtliche Übernahme	
<b>AV</b>	Anbauverbotszone (20m)	§ 9 (2) FStGr
<b>Knick, zu erhalten, gemäß</b>	Knick, zu erhalten, gemäß	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG S.-H.

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

<b>Geltungsbereich angrenzender B-Pläne</b>	Geltungsbereich angrenzender B-Pläne
<b>Vorhandene Flurstücksgrenzen</b>	Vorhandene Flurstücksgrenzen
<b>Flurstücksbezeichnung</b>	Flurstücksbezeichnung
<b>Vorhandene Gebäude</b>	Vorhandene Gebäude
<b>Knick, künftig fortfallend</b>	Knick, künftig fortfallend
<b>Gemeindegrenze</b>	Gemeindegrenze
<b>Alle Maße sind in Meter angegeben</b>	Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXT TEIL B

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Abweichend davon sind Versandhandelsbetriebe allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die mit
    - Kraftfahrzeugen und
    - Booten
 handeln, sofern durch diese Betriebe kein erheblicher Besucherverkehr zu erwarten ist. Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um Verkaufsstellen für selbst produzierte oder bearbeitete Produkte von ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieben handelt, die im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu dem ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieb stehen und diesen im Maß lediglich untergeordnet sind.
  - In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen kirchlichen und kulturellen Einrichtungen sowie Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
  - Tankstellen und Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes sind in den Gewerbegebieten unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Baugrenze für die Gebäudehöhe ist die höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit +0,00 m die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der jeweiligen Grundstücksfrente. (§ 18 (1) BauNVO)
  - Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 3,50 m für untergeordnete Gebäudeteile, technische Aufbauten und Solaranlagen überschritten werden. (§ 16 (6) BauNVO)
  - Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Staffageschosse, die allseits mindestens 1,0 m zurückgesetzt sind, um 3,50 m überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Flächen (Baulinie, Baugrenze)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Von den festgesetzten Baulinien kann bis zu einer Tiefe von 1,0 m abgewichen werden. (§ 23 (2) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 8 (1) 10 BauGB, § 12 BauNVO)
  - Stellplätze sind unter den Gebäuden oder in Tiefgaragen unterzubringen. Davon abweichend können bis zu 20 % der erforderlichen Stellplätze oberirdisch außerhalb der Gebäude angeordnet werden.
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
  - Für die Erschließung der Gewerbegebiete können weitere öffentliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) 21 BauGB)
 

ggf. zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss noch zu ergänzen
- Versorgungsflächen** (§ 9 (1) 12 BauGB)
 

ggf. zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss noch zu ergänzen
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 BauGB)
  - Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Abminderung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Stauwässen führen, sind unzulässig.
  - Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen einschließlich Dachflächen ist oberflächlich über Mülden und Gräben in ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten.
  - Die Ufer der Regenrückhaltung sind naturnah herzurichten.
- Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)
  - Die innerhalb von Grünflächen geführten Geh- und Fahrwege sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzurichten.
- Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 (1) 18 BauGB)
 

ggf. zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss noch zu ergänzen
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

  - Die gemäß § 19 (4) BauNVO unversiegelbare Fläche der Baugrundstücke ist zu begrünen. Davon sind mindestens 40 % mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Vorhandene Knicks und Knickschutzstreifen sind auf die zu begrünende Fläche anzurechnen.
  - Je 300 m<sup>2</sup> der verbleibenden zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen.
  - Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze/ Baulinie sind gärtnerisch zu gestalten, sofern kein Knick/Knickschutzstreifen innerhalb dieser Fläche festgesetzt ist.
  - Bei ebenerdigen offenen Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein Baum auf dem Baugrundstück zu pflanzen.
  - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind je angefangene 100 m Straßenlänge beidseitig insgesamt mindestens 7 Straßenbäume zu pflanzen.
  - Entlang der Alten Landstraße und der Hauptstraße sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Regelabstand von 15 m standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

## 11.2 Pflanzqualitäten und -bedingungen

- Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
  - Straßenbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 30 cm, sonstige festgesetzte Bäume von mindestens 25 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
  - Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Dabei muss die Breite des durchwurzelbaren Raumes mindestens 2 m und die Tiefe mindestens 1,5 m betragen.
  - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.
  - Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- ## 11.3 Einfriedungen
- Als Einfriedung in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich Hecken bis zu 1 m Höhe zulässig, sofern dort kein Knick oder Knickschutzstreifen festgesetzt ist. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, sofern Sicherheitsauflagen oder Auflagen im Verfahren zur Betriebsgenehmigung dies erfordern.
  - Als Einfriedung zu Grünflächen sind ausschließlich Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken in gleicher Höhe wie der Zaun zulässig.
  - Einfriedungen innerhalb der Knicks und Knickschutzstreifen sind nicht zulässig.
- ## 11.4 Knicks
- Für den in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten anzupflanzenden Doppelknick sind 2 Knickwälle mit je 3 m Breite und 1 m Höhe aufzusetzen und mit knicktypischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Die zu erhaltenden Knicks sind unter Erhaltung von Überhältern alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Knickschutzstreifen sind als Wildkrautzone zu entwickeln.
  - Die beiden im Gewerbegebiet GE 2 östlich der Planstraße C festgesetzten Knickdurchbrüche sind in gleicher Breite und in Abhängigkeit von der Grundstücksaufteilung ausnahmsweise verschiebbar.
- ## 11.5 Ersatz bei Abgang
- Für zu erhaltende und zu pflanzende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.
  - Für festgesetzte Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzung zu schließen.
- ## 11.6 Abtragungen im Kronenaufbereich
- Innerhalb der Gewerbegebiete sind Geländeaufhöhungen und Abtragungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume und Überhälter unzulässig.
- ## 11.7 Dach und Tiefgarabengrünung
- Mindestens 50 % der Dachflächen von den einzelnen Gebäuden sind mit einem mindestens 8-10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
  - Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen für befestigte Flächen können zugelassen werden.
  - Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats mindestens 80 cm betragen.
- ## 11.8 Maßnahmen
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den Flurstücken ## der Gemarkung ## werden dem Geltungsbereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet. (noch zu konkretisieren und zu ergänzen)
  - Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Knickschutz / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entlang der Baugrundstücksgrenzen je angefangene 20 m Grundstücksfrente mindestens ein Baum zu pflanzen.
- ## 12.0 Energieversorgung / Ausschluss luftverunreinigender Stoffe
- (§ 9 (1) 23 BauGB)
- Die Neubebauung ist an ein Fernwärmenetz anzuschließen. Alternativ ist die Versorgung durch sonstige regenerativen Energien zulässig.
- ## 13.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB / § 1 Abs. 4 BauNVO)
- Entlang der Sieker Landstraße, der Alten Landstraße, der Stapelfelder Straße sowie der Hauptstraße sind die Aufenthaltsräume von Gewerbe- und Wohnnutzungen in einem Abstand von bis zu 80 m, ausgehend von der Straßenmitte, durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Orientierung der Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, ist der erforderliche Schallschutz in den betroffenen Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 herzustellen. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche IV - VI festzulegen. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich geeignete schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
  - Entlang der Alten Landstraße sowie der Hauptstraße sind Aufenthaltsräume von Wohnungen in einem Abstand ausgehend von der Straßenmitte von bis zu 40 m zwingend durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
- ## 14.0 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
- (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)
- ggf. zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss noch zu ergänzen
- ## HINWEISE
- Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen: Für die unvermeidbaren Gehölzentrnahmen ist der gesetzlich vorgeschriebene Zeitraum (keine Entnahme vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 (5) BNatSchG) einzuhalten, um eine Totung von potentiell anwesenden Brutvögeln (Gelege und Jungvögel) sowie potentiell anwesender Fledermäuse in Tagesverstecken sicher zu vermeiden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- ## PRÄAMBEL
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgenden Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 16 "Minerva Park", für den Bereich: "südlich "Alte Landstraße" (L222), nördlich "Hauptstraße" (K107), östlich der Gemeindegrenze zu Hamburg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
- 
- Obersichtsplan 1:20.000

SATZUNG DER GEMEINDE STAPELFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "Minerva Park"

Für das Gebiet: südlich "Alte Landstraße" (L222), nördlich "Hauptstraße" (K107), östlich der Gemeindegrenze zu Hamburg

Vorentwurf 18.09.2017 (Bau- und Umweltausschuss) 09.10.2017 (Gemeindevertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

www.archi-stad.de

Entwickelt und gestaltet