



Übersichtsplan 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)

040 - 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
entwickeln und gestalten

SATZUNG DER GEMEINDE STAPELF

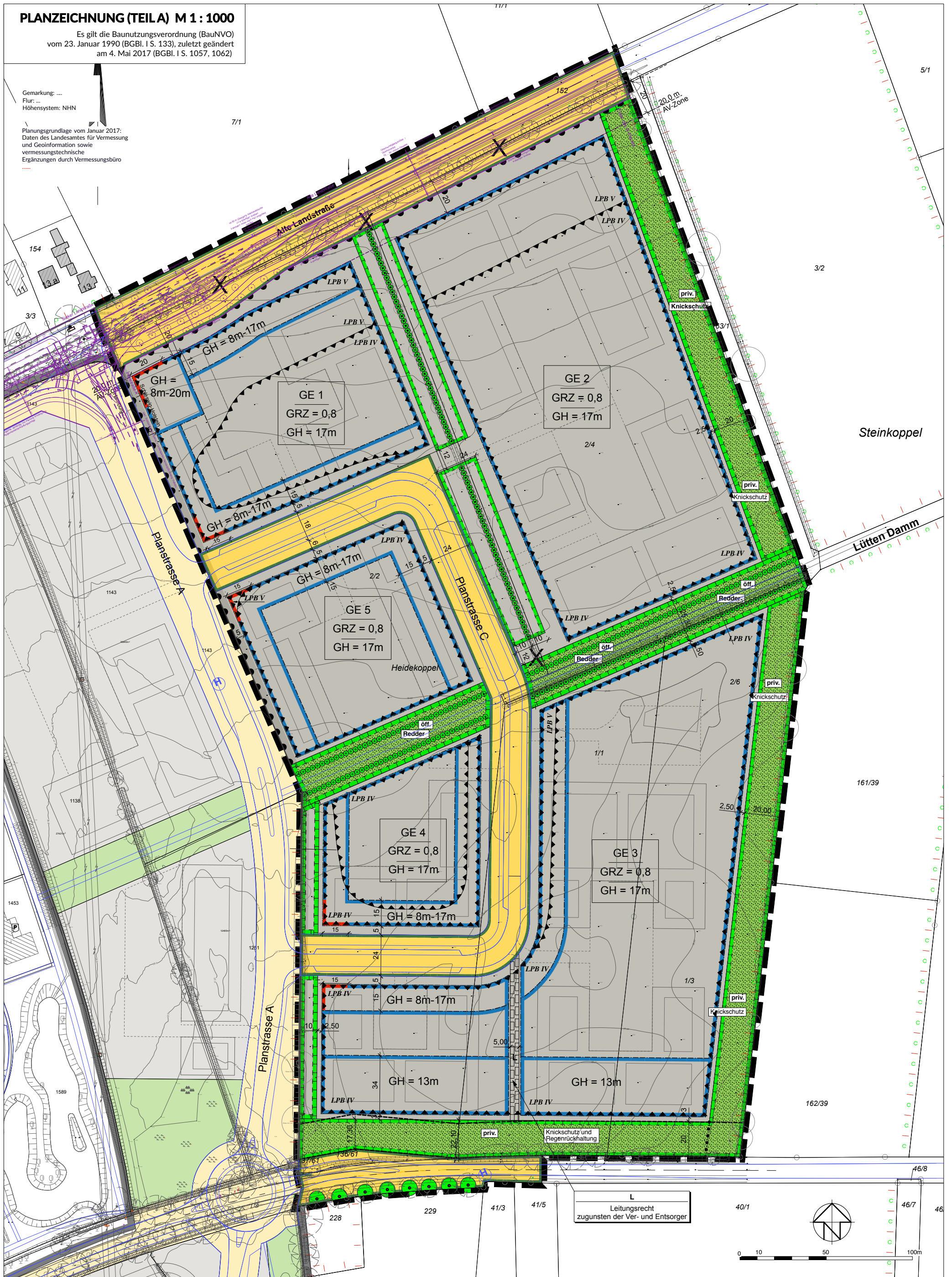
Für das Gebiet: südlich "Alte Landstraße"

PLANZEICHNUNG (TEILA) M 1 : 1000

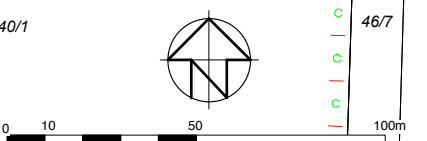
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

Gemarkung: ...
Flur: ...
Höhensystem: NHN

Planungsgrundlage vom Januar 2017:
Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation sowie vermessungstechnische Ergänzungen durch Vermessungsbüro




L
Leitungsrecht
zugunsten der Ver- und Entsorger



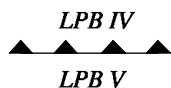
ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Gewerbegebiete, mit Nummerierung	§ 8 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
GH = 17m	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. GH = 8m-17m	Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	privat Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Knickschutz	
	Zweckbestimmung: Knickschutz und Regenrückhaltung	
	Zweckbestimmung: Redder	
	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1a BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger	

Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zu den Lärmquellen
Alte Landstraße L222, Hauptstraße K107, Planstraße A und Planstraße C

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



Knicks, anzupflanzen



Bäume, zum Erhalt

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung von Grünflächen

§ 1 (4) BauNVO

Nachrichtliche Übernahme



Anbauverbotszone (20m)

§ 9 (2) FStrG



Knick, zu erhalten, gemäß

§ 30 BNatSchG i.V.m.
§ 21 LNatSchG S.-H.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Geltungsbereich angrenzender B-Pläne



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. $\frac{23}{261}$ | 71

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude



Knick, künftig fortfallend



Gemeindegrenze

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 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 Verkaufsstätten 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.

1.2 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen kirchlichen und kulturellen Einrichtungen sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)

1.3 Tankstellen und Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes sind in den Gewerbegebieten unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der 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 Grundstücksfront. (§ 18 (1) BauNVO)

2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 3,50 m für untergeordnete Gebäudeteile, technische Aufbauten und Solaranlagen überschritten werden. (§ 16 (6) BauNVO)

2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Staffelgeschosse, die allseits mindestens 1,0 m zurückgesetzt sind, um 3,50 m überschritten werden.

3.0 Bauweise, überbaubare Flächen (Baulinie, Baugrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1. Von den festgesetzten Baulinien kann bis zu einer Tiefe von 1,0 m abgewichen werden. (§ 23 (2) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB)

4.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 8 (1) 10 BauGB, § 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze sind unter den Gebäuden oder in Tiefgaragen unterzubringen. Davon abweichend können bis zu 20 % der erforderlichen Stellplätze oberirdisch außerhalb der Gebäude angeordnet werden.

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 5.1 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.

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

ggf. zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss noch zu ergänzen

7.0 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

ggf. zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss noch zu ergänzen

8.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

- 8.1 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Staunässe führen, sind unzulässig.
- 8.2 Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen einschließlich Dachflächen ist oberflächlich über Mulden und Gräben in ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten.
- 8.3 Die Ufer der Regenrückhaltung sind naturnah herzurichten.

9.0 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- 9.1 Die innerhalb von Grünflächen geführten Geh- und Fahrwege sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzurichten.

10.0 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauGB)

ggf. zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss noch zu ergänzen

11.0 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)

11.1 Gehölzpflanzungen und Vegetationsflächen

- 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 m² 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 m² 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 cbm durchwurzelbaren Raumes 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 Wildkrautsäume 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 Abgrabungen im Kronentraufbereich

- Innerhalb der Gewerbegebiete sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume und Überhälter unzulässig.

11.7 Dach und Tiefgaragenbegrünung

- 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 m² 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 Grundstücksfront mindestens ein Baum zu pflanzen.

12.0 Energieversorgung / Ausschluss luftverunreinigender Stoffe (§ 9 (1) 23 BauGB)

- 12.1 Die Neubebauung ist an ein Fernwärmenetz anzuschließen. Alternativ ist die Versorgung durch sonstige regenerative 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)

- 13.1. 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 an 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 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

- 13.2. 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 Gehölzentnahmen ist der gesetzlich vorgeschriebene Zeitraum (keine Entnahme vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 (5) BNatSchG) einzuhalten, um eine Tötung von potentiell anwesenden Brutvögeln (Gelege und Jungvögel) sowie potentiell anwesender Fledermäuse in Tagesverstecken sicher zu vermeiden.