

Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung

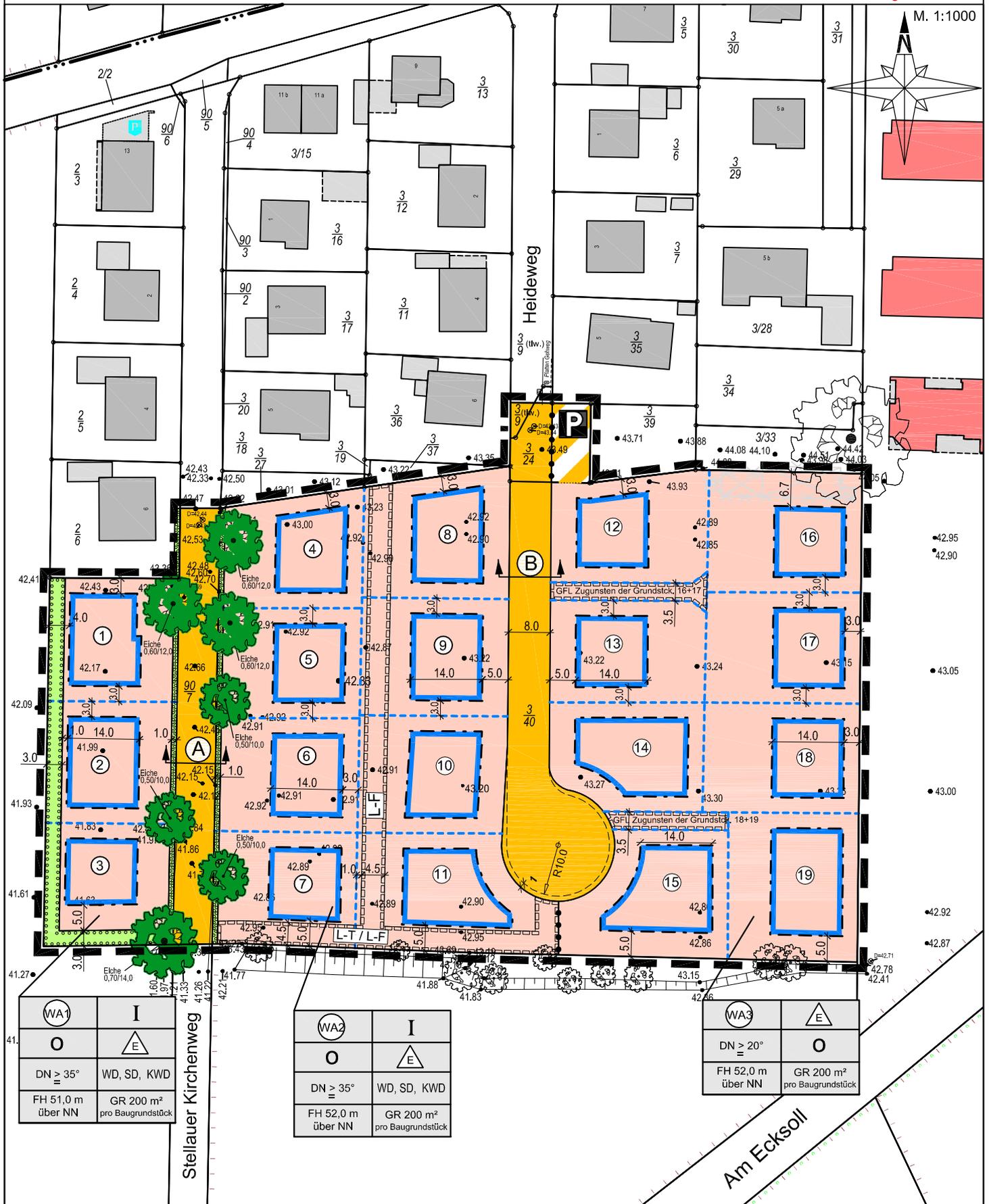
Gemeinde Stapelfeld

Gemarkung Stapelfeld, Flur 5

für das Gebiet südlich des Heideweges, westlich der Schulgelände
und beiderseits Stellauer Kirchenweg

Satzung, 04.08.2014

M. 1:1000



WA1	I
O	E
DN > 35°	WD, SD, KWD
FH 51,0 m über NN	GR 200 m ² pro Baugrundstück

WA2	I
O	E
DN > 35°	WD, SD, KWD
FH 52,0 m über NN	GR 200 m ² pro Baugrundstück

WA3	E
O	
DN > 20°	
FH 52,0 m über NN	GR 200 m ² pro Baugrundstück

B-Plan Nr. 5, 2. Änderung, Gemeinde Stapelfeld

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

Satzung, 04.08.2014

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

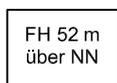
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe pro Baugrundstück
(§ 19 BauNVO)

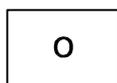


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Firsthöhe z.B. FH 52 m über NN

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



Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



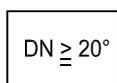
Nur Einzelhäuser zulässig



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



Zulässige Dachformen: Walmdach, Satteldach und Krüppelwalmdach
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)



Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 20°
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

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



Straßenverkehrsfläche

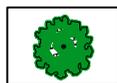


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

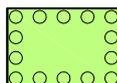


Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

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



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



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

ZEICHENERKLÄRUNG

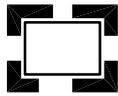
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

Satzung, 04.08.2014

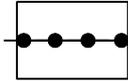
PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

15. Sonstige Planzeichen



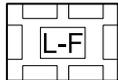
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



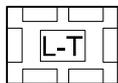
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
mit Angabe der Nutzungsberechtigten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Hier: Zugunsten der Grundstücke 16 + 17 / Zugunsten der Grundstücke 18 + 19



Mit Leitungsrechten 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")



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
mit Angabe der Nutzungsberechtigten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Hier: Zugunsten der Hamburger Wasserwerke GmbH

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

•43,22

Vorhandene Geländehöhen



Grundstücksnummern (Gst-Nr.)
① bis ⑨

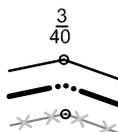


Böschung

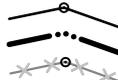


Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung (tlw.) Teilweise



Flurstücksgrenze



Flurgrenze



Künftig entfallende Flurstücksgrenze

Darstellung baulicher Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches:



Vorhandene bauliche Anlagen als
Hauptgebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als
Gemeinnützige Gebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als
Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen



Zukünftiger Abriss sonstiger baulicher Anlagen

III. NUTZUNGSSCHABLONE

WA 1 und WA 2
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Hausform
Zulässige Dachneigung	Zulässige Dachform
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	Grundfläche (GR) pro Baugrundstück

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Hausform
Zulässige Dachneigung	Bauweise
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	Grundfläche (GR) pro Baugrundstück

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

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

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Mindestgröße und Höchstmaße der Wohnbaugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Wohnbaugrundstücke dürfen eine Größe von 600 m² nicht unterschreiten und dürfen eine Größe von 800 m² nicht überschreiten.

03. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

- a) Innerhalb des Plangebietes sind Windenergieanlagen unzulässig.
- b) Für jede Wohnung sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 25 m² für Stellplätze und/oder Garagen vorzusehen.

04. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist pro Wohngebäude max. eine Wohnung zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Die Erdwälle unterhalb des Kronentraufbereiches der 7 Eichen am 'Stellauer Kirchenweg' sind als Schutzflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt mit der Maßgabe, dass sie nicht beseitigt werden dürfen. Zufahrten und Zugänge dürfen nur außerhalb dieser Schutzflächen angelegt werden.
- b) Der Kronentraufbereich der sieben zu erhaltenden Bäume am 'Stellauer Kirchenweg' darf nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen ist nicht zulässig. Außerdem sind Pflasterungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Auf den Grundstücken, die beidseitig des 'Stellauer Kirchenweges' liegen, sind an den Straßenseiten in linearer Verlängerung der zu erhaltenden Erdwälle unterhalb der Kronentraufbereiche der Eichen einreihige Buchen-Hecken (Pflanzenart: Rot-Buche) zu pflanzen (Pflanzenqualitäten, Pflanzempfehlungen und Pflegehinweise: siehe Umweltbericht) oder wahlweise auch hier die Erdwälle zu erhalten. Die Buchen-Hecken bzw. die Erdwälle in diesem Bereich dürfen für Zugänge mit einer Breite von max. 2,00 m und für Zufahrten mit einer Breite von max. 4,00 m maximal je einmal pro Baugrundstück unterbrochen werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Soweit Buchen-Hecken angepflanzt werden, sind ausgefallene Gehölze zu ersetzen.

- b) Die im Westen und Südwesten des Plangebietes festgesetzten Anpflanzflächen sind einreihig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen (Pflanzenliste, Pflanzqualitäten, Pflanzempfehlungen und Pflegehinweise: siehe Umweltbericht). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- c) Auf jedem Baugrundstück ist - soweit noch nicht vorhanden - mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Pflanzenliste, Pflanzqualitäten, Pflanzempfehlungen und Pflegehinweise: siehe Umweltbericht). Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Dachflächen

Die Dächer von Hauptgebäuden sind jeweils in einheitlicher Farbgebung zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen unterbrochen werden. Gründächer sind zulässig.

02. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

03. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Nebenanlagen sowie Garagen mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 24 m² sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

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) Für den Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut 'Boden' wird dem Plangebiet ein Flächenanteil von 3.630 m² aus dem Ökopool „Höltigbaum“ in der Gemeinde Stapelfeld zugeordnet.
- b) Als Ausgleich für die Beseitigung von zwei Knicks werden Knick-Neuanlagen von 480 lfdm an vier Standorten im Gemeindegebiet festgesetzt. Die Knicks sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Pflanzenliste, Pflanzqualitäten, Pflanzempfehlungen und Pflegehinweise: siehe Umweltbericht). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

- aa) Am geplanten Regenrückhaltebecken am 'Stellauer Kirchenweg' werden zwei Knicks als Redder angelegt. Die Länge der beiden Knicks beträgt zusammen 190 m.
- bb) Im Randbereich des Flurstücks 34/4, Flur 4, Gemarkung Stapelfeld, wird entlang des Wirtschaftsweges ein Knick angelegt. Die Länge des Knicks beträgt 170 m.
- cc) Auf dem Parkplatz, der südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5, 2. Änderung, an der Straße 'Am Ecksoll' liegt, wird ein Knick angelegt. Die Länge des Knicks beträgt 50 m.
- dd) Im nördlichen Randbereich des Grundstücks der Feuerwehr und des Bauhofs, das an der 'Hauptstraße' liegt, wird ein Knick angelegt. Die Länge des Knicks beträgt 70 m.