

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 unbekanntes 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.