



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

Endgültige Planfassung
04.02.2019 (Gemeindevertretung)

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

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
entwickeln und gestalten

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 2.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017)
in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

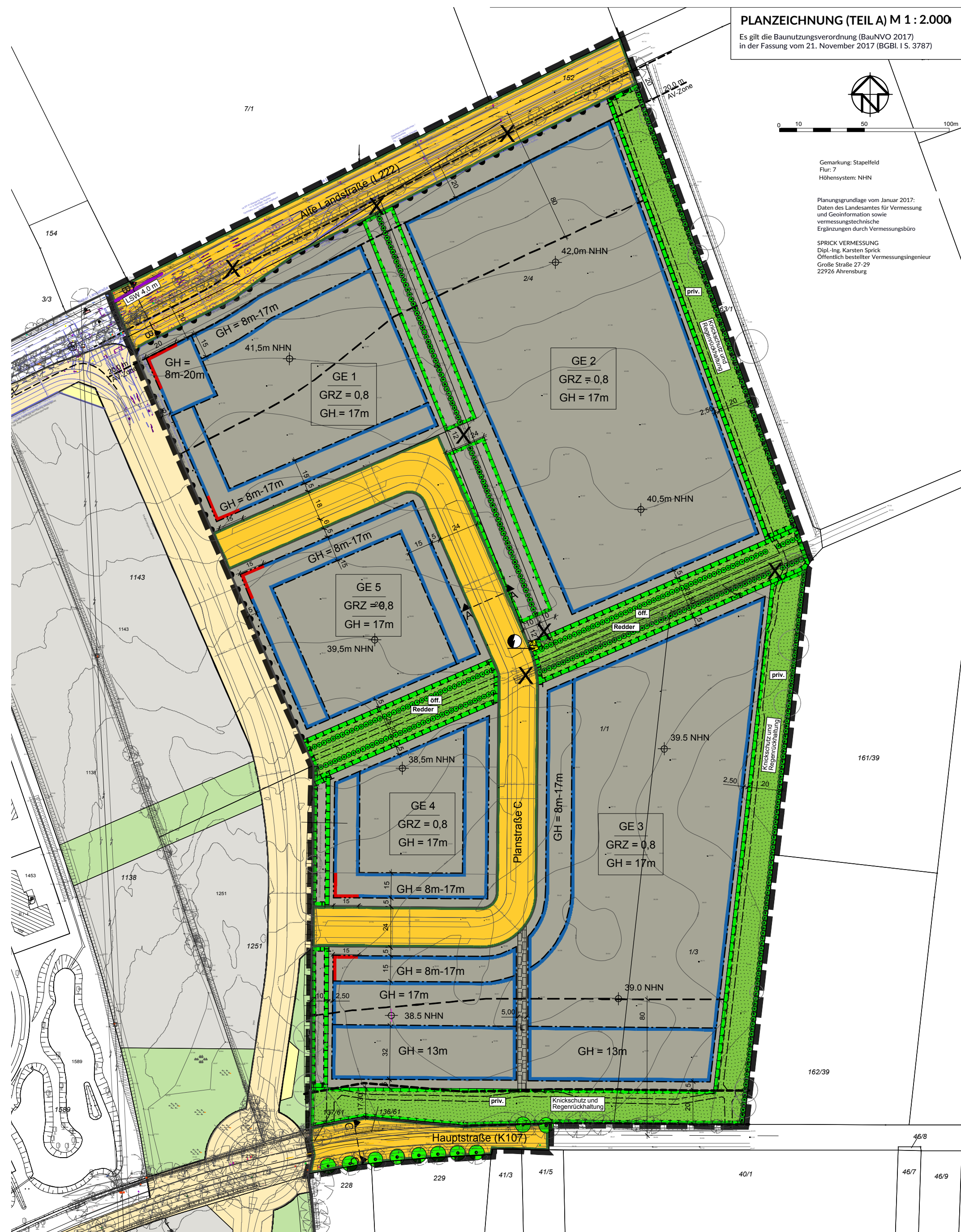


0 10 50 100m

Gemarkung: Stapelfeld
Flur: 7
Höhensystem: NHN

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

SPRICK VERMESSUNG
Dipl.-Ing. Karsten Sprick
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Große Straße 27-29
22926 Ahrensburg

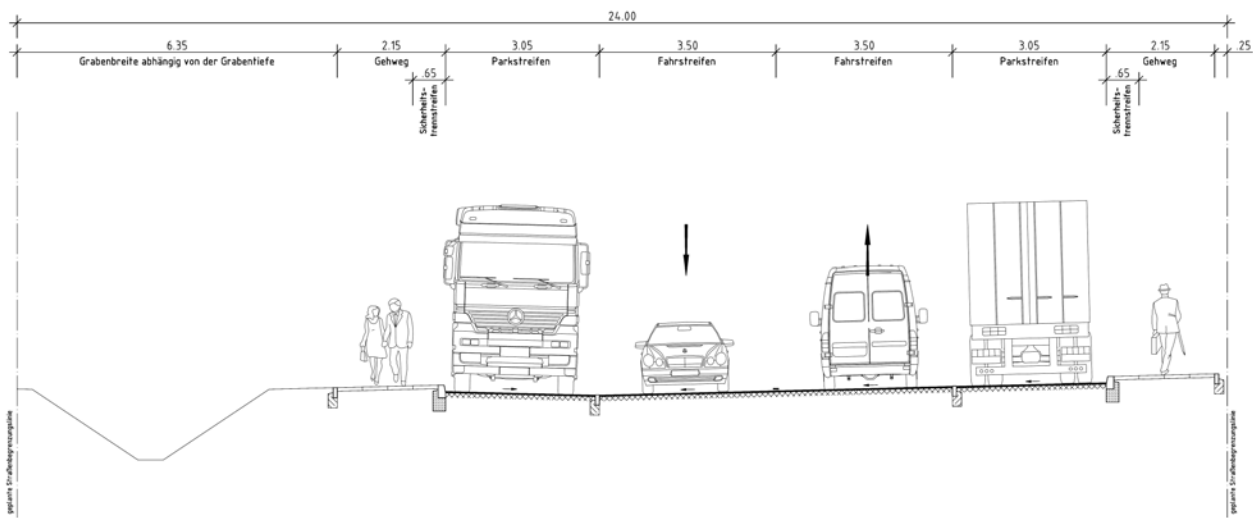


STRASSENQUERSCHNITT A - A

Planstraße

M 1 : 150

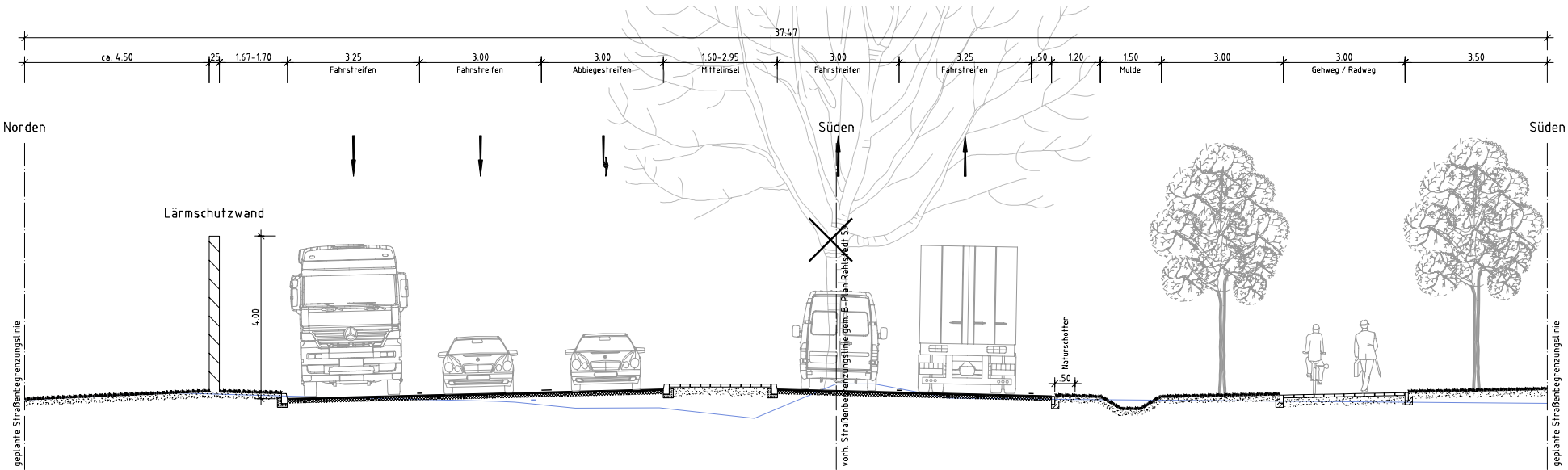
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



STRASSENQUERSCHNITT B - B

Alte Landstraße

M 1 : 150

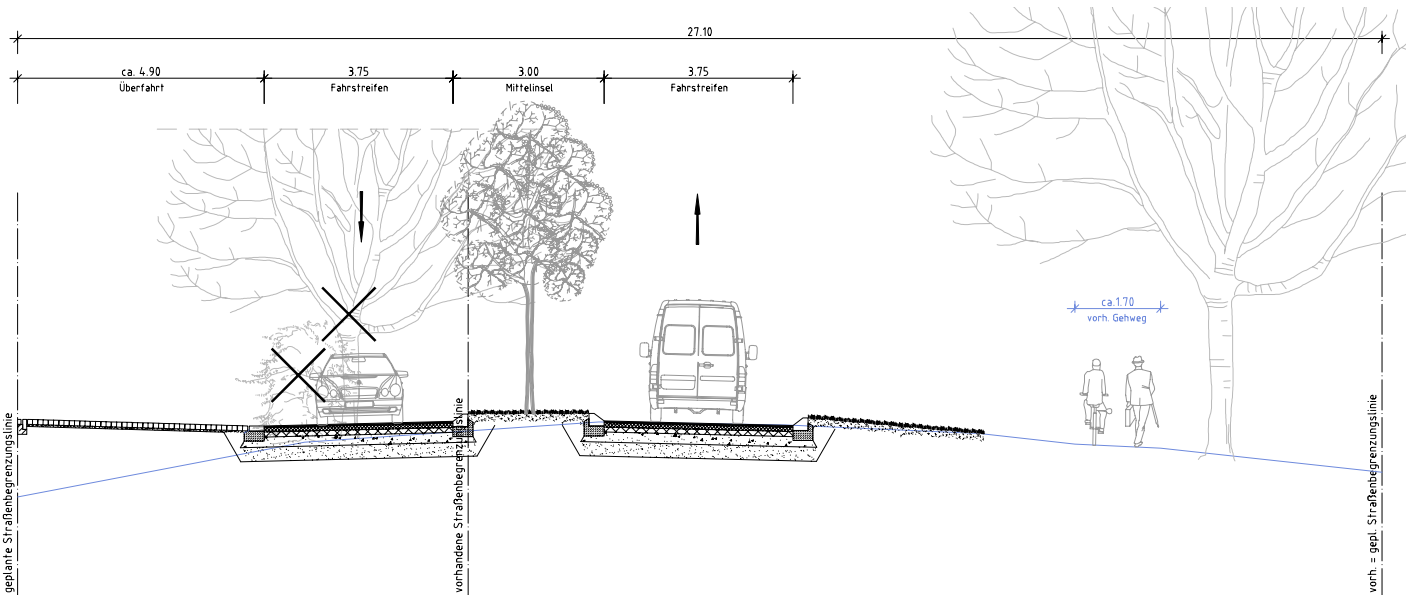


STRASSENQUERSCHNITT C - C

Hauptstraße K 107

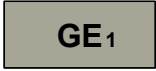
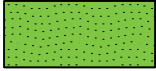
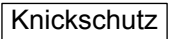
M 1 : 150

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



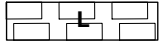
ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

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	
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Elektrizität / Trafostation	
	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

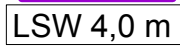
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Mit einem Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Lärmschutzwand, Höhe 4,0 m



Orientierung von Aufenthaltsräumen / Grundrissgestaltung
(vgl. Text Teil B Nr. 11.1)

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 BauGE



Bäume, anzupflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Knicks, anzupflanzen



Bäume, zum Erhalt

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung von Grünflächen

§ 1 (4) BauNVO



Bezugspunkt Gebäudehöhe NHN

§ 9 (2) BauGB

Nachrichtliche Übernahme



Anbauverbotszone (20m)

§ 9 (1 u. 2) FStrG



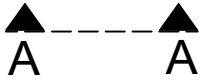
Knick, zu erhalten, gemäß

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

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



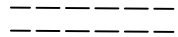
Geltungsbereich angrenzender B-Pläne



Lage Straßenquerschnitt



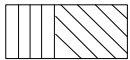
Vorhandene Flurstücksgrenzen



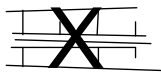
vorgesehene Rad- und Fußwegführung (vgl. Text Teil B Nr. 9.1)

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.
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 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebenen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) ist der in der Planzeichnung festgesetzte jeweils nächstgelegene Höhenbezugspunkt.
Eine Über- oder Unterschreitung der festgesetzten unteren Bezugspunkte ist um bis zu 0,5 m zulässig. (§ 18 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 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

- 6.1 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Staunässe führen, sind unzulässig.
- 6.2 Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen einschließlich Dachflächen ist oberflächlich über Mulden und Gräben in ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten.
- 6.3 Die Ufer der Regenrückhaltung sind naturnah herzurichten.
- 6.4 Das Niederschlagswasser kann bis zu einem Versiegelungsanteil der einzelnen Baugrundstücke von 0,6 ungedrosselt in die öffentlichen Kanäle bzw. Gräben abgegeben werden. Bei darüber hinausgehenden, zulässigen Versiegelungen ist eine private Rückhaltung des zusätzlichen Niederschlagswassers auf den Grundstücken durchzuführen und es ist dann gedrosselt abzugeben.

7.0 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

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

8.0 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)

8.1 Gehölzpflanzungen und Vegetationsflächen

- 20 % der Fläche der Baugrundstücke sind 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 sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Regelabstand von 15 m standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Entlang der Hauptstraße sind zur Ausbildung einer Torsituation insgesamt 14 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Knickschutz" sowie "Knickschutz und Regenrückhaltung" / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entlang der Baugrundstücksgrenzen je angefangene 15 m Grundstücksfront mindestens ein Baum zu pflanzen.

8.2 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.
- Für die Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen, gem. textliche Festsetzung Nr. 8.1, letzter Spiegelstrich beträgt der Mindeststammumfang 14 cm, n 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen.
- 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.

8.3 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.

8.4 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.
- Knicks sind zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m zu bepflanzen. Alle 30-50 m ist ein Überhälter zu pflanzen. Die Mindestpflanzgrößen betragen für Überhälter Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang, für sonstige Baumarten Heister, 2x verpflanzt, 100/125 cm und für Straucharten Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100cm.
- 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.

8.5 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.

8.6 Abgrabungen im Kronentraufbereich

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

8.7 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.

8.8 Maßnahmen

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den Flurstücken innerhalb der Gemarkung Stapelfeld:

- 48/5 und 206 der Flur 5 (Fläche A),
- 76/3 der Flur 5 (Fläche B) und
- 7, 87/6, 88/6 der Flur 6 (Fläche C)

werden dem Geltungsbereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

HINWEISE

- Auf Fläche A ist eine extensive Grünlandfläche zu entwickeln. Am Nordrand der Fläche ist ein landschaftstypischer Knick anzulegen.
- Auf Fläche B sind Feldgehölze mit Saumzonen anzulegen.
- Außerdem sind auf beiden Flächen A und B entlang der Fließgewässer beidseitig je 10 m breite Uferrandstreifen zu entwickeln und von Nutzungen freizuhalten. Die Pflegearbeiten der Gewässer sind zulässig.
- Der artenschutzrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Lebensräume der Feldlerche erfolgt überlagernd auf den Flächen A und C, die für den Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden dem B-Plan Rahlstedt 131 der Freien und Hansestadt Hamburg zur Entwicklung als extensive Grünlandfläche zugeordnet ist.

9.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

- 9.1 Innerhalb der privaten Grünflächen besteht ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für einen Geh- und Radweg von 3,0 m Breite.

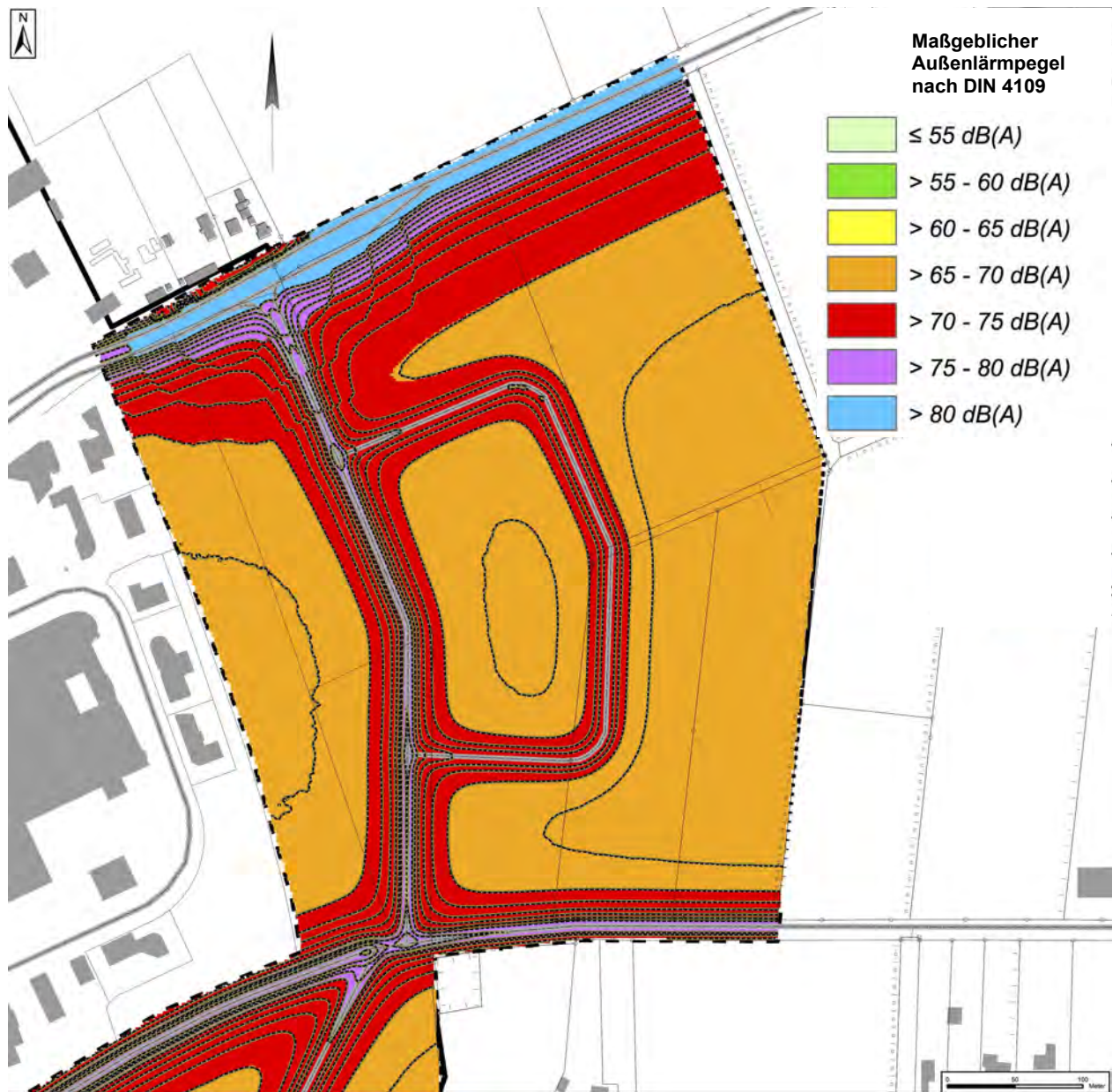
10.0 Energieversorgung / Ausschluss luftverunreinigender Stoffe (§ 9 (1) 23 BauGB)

- 10.1 Die Neubebauung ist an ein Fernwärmenetz anzuschließen. Alternativ ist die Versorgung durch sonstige regenerative Energien zulässig.

11.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB / §1 Abs. 4 BauNVO)

(Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)

- 11.1 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.
- 11.2 Soweit die Orientierung der unter 11.1 genannten Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, ist der erforderliche Schallschutz in den betroffenen Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.
- 11.3 Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- 11.4 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 für schutzbedürftige Räume und in der Nebenzeichnung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.
- 11.5 Von den Festsetzungen (11.3) bis (11.4) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 11.6 In der öffentlichen Verkehrsfläche der Alten Landstraße ist nördlich der Fahrbahn in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich eine Lärmschutzwand von 33 m Länge und 4 m Höhe, bezogen auf das Fahrbahnniveau zu errichten.



Nebenzeichnung 1: Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume Tag nach DIN 4109: 2018-01
Isophonlinien 1 dB(A)-Schritten



Nebenzeichnung 2: Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden nach DIN 4109: 2018-01 Isophonlinien 1 dB(A)-Schritten

12.0 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

12.1 Fassaden

Fassaden zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind in rot-braunen Ziegel zu gestalten. Zur Gliederung der Fassade können untergeordnet auch weitere Materialien und Farben zugelassen werden.

12.2 Dächer

In den Gewerbegebieten sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.

12.3 Werbeanlagen

In den Gewerbegebieten sind Großwerbetafeln bis zu einer Größe von 15 qm nur ausnahmsweise zur Orientierung an den Zufahrten zulässig. Oberhalb der Traufe von Gebäuden und an technischen Anlagen sind Werbeanlagen unzulässig.

HINWEISE

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Gehölz- und Gebüschbeseitigungen im Zeitraum außerhalb der Brutzeit und gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2. BNatSchG vom 1.10. bis 28.2.
- Baufeldräumungen der Ackerflächen nicht im Zeitraum der Brutzeit der Vögel vom 1.3. bis zum 31.8. bzw. Baufeldräumungen nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Ornithologen auf Brutbesatz oder / und Vergrämuungsmaßnahmen.
- Insektenfreundliche Beleuchtung: LED oder Natriumdampf-Niederdrucklampen während der Bauzeit sowie auch als dauerhafte Beleuchtung des Plangebietes.
- Entfernen von im Baufeld stehenden Knicks zweistufig: Entfernen des Gehölzbewuchses im Winter unter Schonung der Bodenschichten. Räumen und Eingriff in die Bodenschichten erst ab Ende April (Vermeidungsmaßnahme Haselmaus)