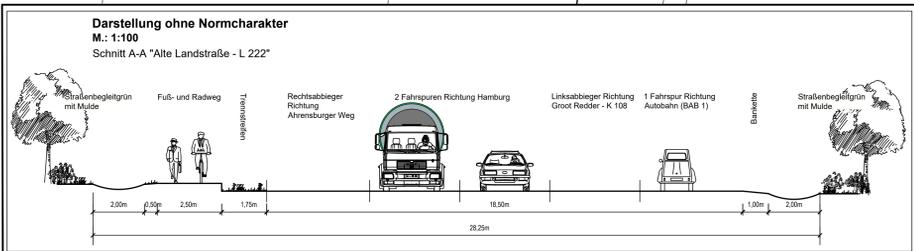
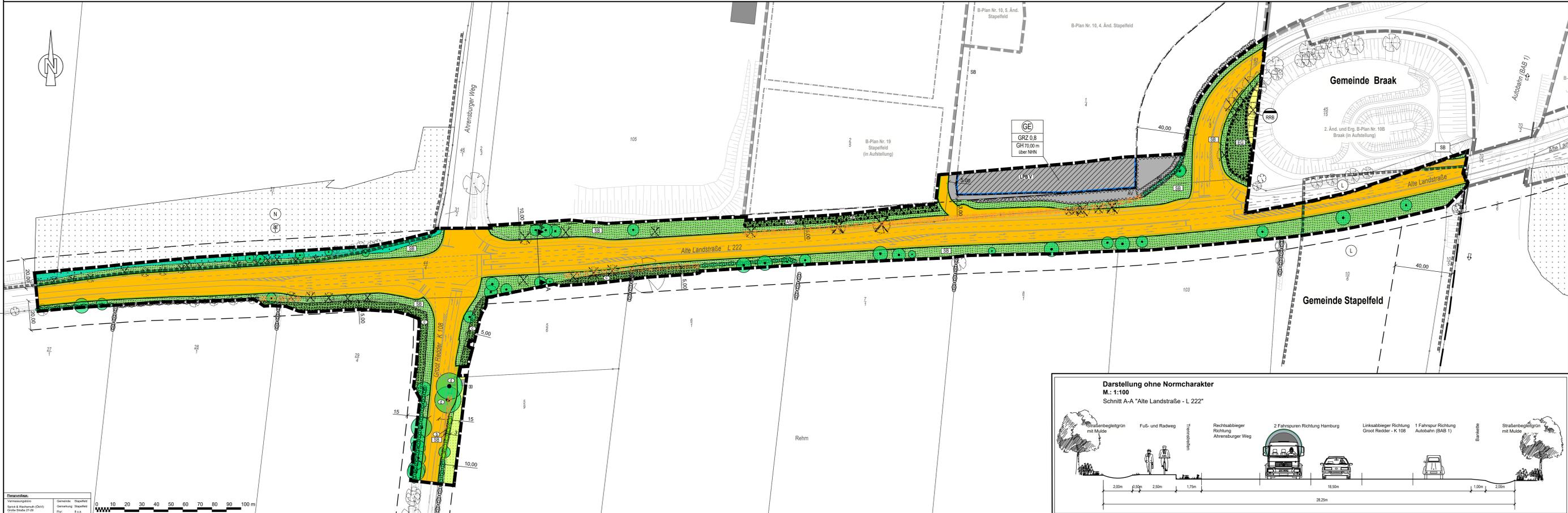


# Satzung der Gemeinde Stapelfeld über den Bebauungsplan Nr. 21 "Alte Landstraße" (L 222), westlich der Autobahn 1, südlich der Müllverbrennungsanlage

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

M.1:1000



## Planzeichenerklärung

<b>Planzeichenerklärungen</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>Festsetzungen</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b>
GE Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b>
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)	<b>§ 16 BauNVO</b>
GH 70,00m Gebäuhöhe als Höchstmaß, in m über Normalhöhen Null (NHN), s. Text Ziff. 2	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
Bauweise Baugrenze	<b>§ 22 und § 23 BauNVO</b>
<b>Verkehrsrflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</b>
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abtragungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB</b>
Flächen für Versorgungsanlagen	
Zweckbestimmung	
Regenrückhaltebecken	
<b>Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB</b>
Private Grünfläche	
Zweckbestimmung:	
Abschirmgrün	
Erhaltunggrün	
Öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmung:	
Straßenbegleitgrün	
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB</b>
Flächen für die Landwirtschaft	
Flächen für den Wald	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB</b>
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Kennzeichnung z. B. a	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB
Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick) mit Kennzeichnung "b"	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit Kennzeichnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
<b>Sonstige Planzeichen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</b>
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen mit Lärmpegelbereich gem. textlicher Festsetzung Ziff. 6	

## Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO)  
In dem Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern es sich um Verkaufsstätten für selbst produzierte oder bearbeitete Produkte von ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieben handelt, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu dem ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieb stehen und die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder Produktionsbetriebs bleibt.
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 16 Abs. 2 und 6 und 16 Abs. 1 BauNVO)  
2.1 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangaben über Normalhöhen Null (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedachs bzw. der Oberkante Attika.  
2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 5,0 m für technische Aufbauten auf höchstens 20% der Gebäudfläche überschritten werden.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist das unbelastete Niederschlagswasser über die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 festgesetzte Fläche zur Regenrückhaltung der natürlichen Vorflut zuzuführen.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
4.1 Zur Beleuchtung innerhalb des Gewerbegebietes dürfen nur insektenchonende Leuchten (Gelblicht) mit LED oder höherer Energieeffizienz Verwendung finden.  
4.2 Die Flächen innerhalb der Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit der Kennzeichnung „Knickschutz (KS)“ (Darstellung gem. 4. And. B-Plan Nr. 10) sind als naturnahe „Rasen-“ oder „Wiesenfläche“ extern zu unterhalten. Die Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren oder Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig.
- Ausschluss luftverunreinigender Stoffe**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)  
Im Gewerbegebiet ist die Nutzung fossiler Brennstoffe (Erdöl, Kohle, Erdgas) für Heizwecke unzulässig.
- Maßnahmen für besondere Vorkehrungen um Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
6.1 In dem in der Planzeichnung Teil A schraffierten Bereich (Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen mit Lärmpegelbereich) sind schutzbedürftige Nutzungen (Büros, Aufenthaltsräume und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter) unzulässig.  
6.2 Werden in dem in Teil A Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen schutzbedürftige Räume errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Wänden nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechen.  
6.3 Für den Schlaf- und Ruhebereich (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schalldämmte Lüftungen vorzusehen.  
6.4 Für einen Außenbereich einer Wohnungseinheit ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten) sicher zu stellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagelärm von kleiner 65dB(A) erreicht wird.  
6.5 Von dem vorgeschriebenen Festsetzungen 7.1 bis 7.4 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)  
7.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die Gehölzflächen als Erhaltungsräume (EG) auch bei erforderlichen Rückschnitten in ihrer natürlichen Wuchstform auf Dauer zu erhalten.  
7.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung "a" ist eine heckartige Gehölzpflanzung als Abschirmgrün (ASG) durchzuführen. Es sind standortgerechte Laubbäume und kleinkronige Laubbäumchen zu pflanzen.

- Der anzupflanzende Knick mit der Kennzeichnung "b" ist mit einem Knickwall mit einer Höhe von 1 m bei einer Breite von 2,5 bis 3 m am Knickfuß und einer 1,2 bis 1,5 m breiten Krone anzupflanzend, die Wallkrone ist mit einer Pflanzmulde zu versehen. Die Bepflanzung erfolgt zweireihig mit gebietsheimischen Gehölzen des für die Region typischen Schlehens-Haasel-Knicks. Alle 30 m erfolgt die Anpflanzung einer gebietsheimischen Stieleiche zur Entwicklung als Überhalter.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung "b" ist die Anlage von Leitstrukturen für Fledermäuse vorgesehen. Die geplante Anlage erfolgt durch die Pflanzung von einer min. 5 m breiten Gehölzreihe mit einer dauerhaften Höhe von min. 3 Meter über Gelände. Sofern die Gehölzstrukturen zu Betriebsbeginn der Straße nicht funktionsfähig sind, erfolgt eine provisorische Leiteinrichtung mit einer Höhe von mind. 3 Meter.
- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind Versiegelungen, Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art, ein Ablagern von Materialien und ständiges Befahren unzulässig.
- Zum Erhalt von zwei Eichen östlich des Groot Redder mit der Kennzeichnung "d" erfolgt der Einbau von Wurzelbrücken in den östlich der Gehölze verlaufenden Radweg. Der Einbau der Wurzelbrücke erfolgt als Stahlträgerkonstruktion, die auf Schraubfundamenten aufliegt. Schraubfundamente werden zwischen den Wurzeln eingbracht. Über dem Stahlträger erfolgt der Einbau einer durchgehenden Deckschicht.
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf der straßenabgewandten Seite der Entwässerungsmulde zu erhalten und zu pflegen.
- Zuordnungsfestsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1a BauGB)  
Für den mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriff werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt. Dem naturschutzrechtlichen Eingriff werden folgende Maßnahmen zugeordnet:  
- 8.156 m<sup>2</sup> Maßnahmenfläche in der Gemeinde Stapelfeld (Gemarkung Stapelfeld, Kreis Stormarn, Flur 6, Flurstück 178);  
- 1.267 m<sup>2</sup> (362 lfm) Knickkolkkonto Lentföhren (Gemeinde Lentföhren, Gemarkung Lentföhren, Kreis Segeberg, Flur 18, Flurstück 6/1 und Flur 22, Flurstück 9);  
- 4.865 m<sup>2</sup> (973 lfm) Knickkolkkonto Achtrup (Gemeinde Achtrup, Gemarkung Achtrup, Kreis Nordfriesland, Flur 6, Flurstücke 31, 28/1 und 25).  
Für die Umwandlung von Wald i.S. des LWaldG erfolgt eine Ersatzaufforstung wie folgt:  
- 2.546 m<sup>2</sup> Ersatzaufforstungsfläche Stecknitz-Delvenau (Gemeinde Witzeze, Gemarkung Witzeze, Kreis Herzogtum Lauenburg, Flur 2, Flurstück 8/1).
- Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 9 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung (LBO))  
1. **Werbeanlagen**  
Werbeanlagen im Sinne des § 11 LBO sind nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig und sind nur mit horizontal leuchtendem, gedämpftem, ruhigem und einfarbigem Licht zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.  
2. **Fassaden und Dacheindeckungen**  
Die Gestaltung von Fassaden und Dächern ist nur blendfrei mit gedämpftem Farben zulässig.  
**Hinweise**  
1. **Ordnungswidrigkeiten**  
Zwischenhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 84 Abs. 3 LBO geahndet werden.  
2. **Artenschutz**  
2.1 Gehölzbesetzungen und Abtransport des anfallenden Materials im Zuge der Baufeldräumung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in folgenden Zeiträumen zulässig:  

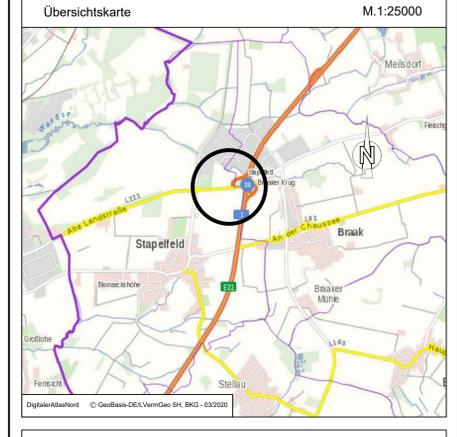
Relevante Art oder Artengruppe	Relevante Gehölzstrukturen	Zulässige Fallzeit
Fledermäuse	Baumbestände (Quarterbäume)	01.12. bis 28.09.02
Gehölzbesetzende Frei- und Bodenbrüter (Brutvögel)	Sämtliche Gehölzbestände	01.09. bis 28.09.02

  
Höhlen- und Nischenbrüter (Brutvögel) Ältere Gehölzbestände 01.09. bis 28.09.02.  
2.1.1 Die Beseitigung der weiteren Vegetation (z.B. Gras- und Krautschichten des Straßenbegleitgrüns) erfolgt generell in der Zeit vom 01.09. bis 28.09.02.  
2.1.2 Falls ein Rückschnitt oder eine Rodung von Gehölzen innerhalb der Sommerquartiere der Fledermäuse vom 01. März bis 30. November notwendig ist (Ausnahmeregelung), muss vor dem Eingriff über eine Besatzkontrolle eine Nutzung potenzieller Tagesquartiere durch geeignete Methoden ausgeschlossen werden. Bei besetzten Tagesquartieren in Gehölzen sind weitere Maßnahmen wie nächtliches Fällen möglich.

## Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Alte Landstraße" (L 222), westlich der Autobahn 1, südlich der Müllverbrennungsanlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Bautabzonen**  
Besonders schützenswerte und gefährdete, an das Baufeld angrenzende Flächen (Waldflächen, Knicks, Fledermauslebensräume, weitere Gehölzbestände) sind Bautabzonen. Die Bautabzonen werden im Gelände eingemessen und für die Zeit der Bauarbeiten durch ortsfeste Schutzzäune von jeglicher Inanspruchnahme ausgeschlossen. Die Ausbildung der ortsfesten Schutzzäune (z.B. Bretterzäune, Sedimentstangen oder Zäune, die nur aus Pfosten und Riegeln bestehen) richtet sich nach dem jeweiligen Schutzziel und Gefährdungsgrad.
- Brandschutz**  
Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleierflächen müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5 LBO) und der DIN 14090 genügen. Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem Grundstück als solche kenntlich zu machen.
- Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Siek, FB III - Bauern und Umwelt, Hauptstraße 49, 22962 Siek, eingesehen werden.



## Satzung der Gemeinde Stapelfeld über den Bebauungsplan Nr. 21 "Alte Landstraße" (L 222), westlich der Autobahn 1, südlich der Müllverbrennungsanlage Kreis Stormarn

Verfahrensstand nach BauGB  
 (3)(1) (4)(1) (3)(2) (4)(2) (4)(3) (1)(0)

**GSP**  
 GOSCH & FRIEWE  
 Ingenieurbüro für  
 Stadt- und Landschaftsplanung  
 22869 Bad Godesburg  
 Papenburg 4  
 Tel. 045 31 67 07-0  
 Fax 045 31 67 07-79  
 E-Mail: info@gsf-gp.de  
 Internet: www.gsf-gp.de

Stand: 11.12.2022 / SR  
 P-Nr.: 20 / 1251