

1. 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs. 2 und 6 und 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (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 Gebäudefläche überschritten werden.

3. 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.

4. 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 insektenschonende 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. Änd. B-Plan Nr. 10) sind als naturnahe Rasen- oder Wiesenfläche extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren oder Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig.

5. Ausschluss luftverunreinigender Stoffe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Gewerbegebiet ist die Nutzung fossiler Brennstoffe (Erdöl, Kohle, Erdgas) für Heizzwecke unzulässig.

6. 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 den im Teil A Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen schutzbedürftige Räume errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechen.

6.3 Für dem Schlaf dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

6.4 Für einen Außenbereich einer Wohnung/eines Hauses 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 Tagpegel von kleiner 65dB(A) erreicht wird.

6.5 Von den vorgenannten Festsetzungen 7.1 bis 7.4 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

7. Anpflanzungen 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 Erhaltungsgrün (EG) auch bei erforderlichen Rückschnitten in ihrer natürlichen Wuchsform auf Dauer zu erhalten.

7.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung 'a' ist eine heckenartige Gehölzpflanzung als Abschirmgrün (ASG) durchzuführen. Es sind standortgerechte Laubgehölze und kleinkronige Laubbaumarten zu pflanzen.

7.3 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 anzupflanzen, die Walkkrone ist mit einer Pflanzmulde zu versehen. Die Bepflanzung erfolgt zweireihig mit gebietsheimischen Gehölzen des für die Region typischen Schlehen-Hasel-Knicks. Alle 30 m erfolgt die Anpflanzung einer gebietsheimischen Stieleiche zur Entwicklung als Überhälter.

7.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung 'c' 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.

7.5 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.

7.6 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 Stahlgitterkonstruktion, die auf Schraubfundamenten aufliegt. Schraubfundamente werden zwischen den Wurzeln eingebracht. Über dem Stahlgitter erfolgt der Einbau einer durchgehenden Deckschicht.

7.7 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.

**Satzung der
Gemeinde Stapelfeld
über den Bebauungsplan Nr. 21
"Alte Landstraße" (L 222), westlich der
Autobahn 1, südlich der
Müllverbrennungsanlage"
Teil B - Text (Seite 1)**

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Paperberg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

8. 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 m² Maßnahmenfläche in der Gemeinde Stapelfeld (Gemarkung Stapelfeld, Kreis Stormarn, Flur 6, Flurstück 178);
- 1.267 m² (362 lfm) Knickökokonto Lentförden (Gemeinde Lentförden, Gemarkung Lentförden, Kreis Segeberg, Flur 18, Flurstück 6/1 und Flur 22, Flurstück 9);
- 4.865 m² (973 lfm) Knickökokonto 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 m² Ersatzaufforstungsfläche Stecknitz-Delvenau (Gemeinde Witzeeze, Gemarkung Witzeeze, 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 Stätte 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 gedämpften Farben zulässig.

Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 84 Abs. 3 LBO geahndet werden.

2. Artenschutz

2.1 Gehölbeseitigungen 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 Fällzeit
Fledermäuse	Baumbestände (Quartierbäume)	01.12. bis 28./29.02.
Gehölbewohnende Frei- und Bodenbrüter (Brutvögel)	Sämtliche Gehölzbestände	01.09. bis 28./29.02.
Höhlen- und Nischenbrüter (Brutvögel)	Ältere Gehölzbestände	01.09. bis 28./29.02.

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./29.02.

2.1.2 Falls ein Rückschnitt oder eine Rodung von Gehölzen innerhalb der Sommerquartierzeit 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 Tagesverstecken in Gehölzen sind weitere Maßnahmen wie nächtliches Fällen möglich.

2.2 Nördlich der L222 erfolgt die Verlegung der Amphibiensperreinrichtung (Amphibienleiteinrichtung), die als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme für den Kammmolch im Rahmen des Vorhabens „Errichtung und Betrieb des MHKW und der KVA Stapelfeld“ wirksam ist. Der neu zu errichtende Amphibienzaun wird auf einer Länge von 175 Meter um max. 5,90 Meter nach Norden verschoben. Auf Höhe der Kreuzung L 222 / Ahrensburger Weg wird der bestehende Amphibienzaun mit dem neu zu errichtenden Zaun verbunden. Die Bauteile der Leiteinrichtungen müssen Bodenschluss haben und lückenlos aneinanderstoßen. Die Höhe der Leiteinrichtung beträgt mindestens 40 cm und wird mit Überkletterschutz an der Oberkante ausgestattet. Die Leiteinrichtung ist mit einer mind. 20 cm breiten, hindernisarmen Lauffläche ohne Höhenversatz und Bewuchs zu versehen. Spalten, Pfosten oder überhängende Pflanzenteile stellen ungewollte Kletterhilfen dar und sind zu vermeiden.

3. Bautabuzonen

Besonders schützenswerte und gefährdete, an das Baufeld angrenzende Flächen (Waldflächen, Knicks, Fledermausleitpflanzungen, weitere Gehölzbestände) sind Bautabuzonen. Die Bautabuzonen 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, Sedimentsperren oder Zäune, die nur aus Pfählen und Riegeln bestehen) richtet sich nach dem jeweiligen Schutzziel und Gefährdungsgrad.

4. Brandschutz

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen 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.

5. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Siek, FB III - Bauen 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"**
Teil B - Text (Seite 2)

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Paperberg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de