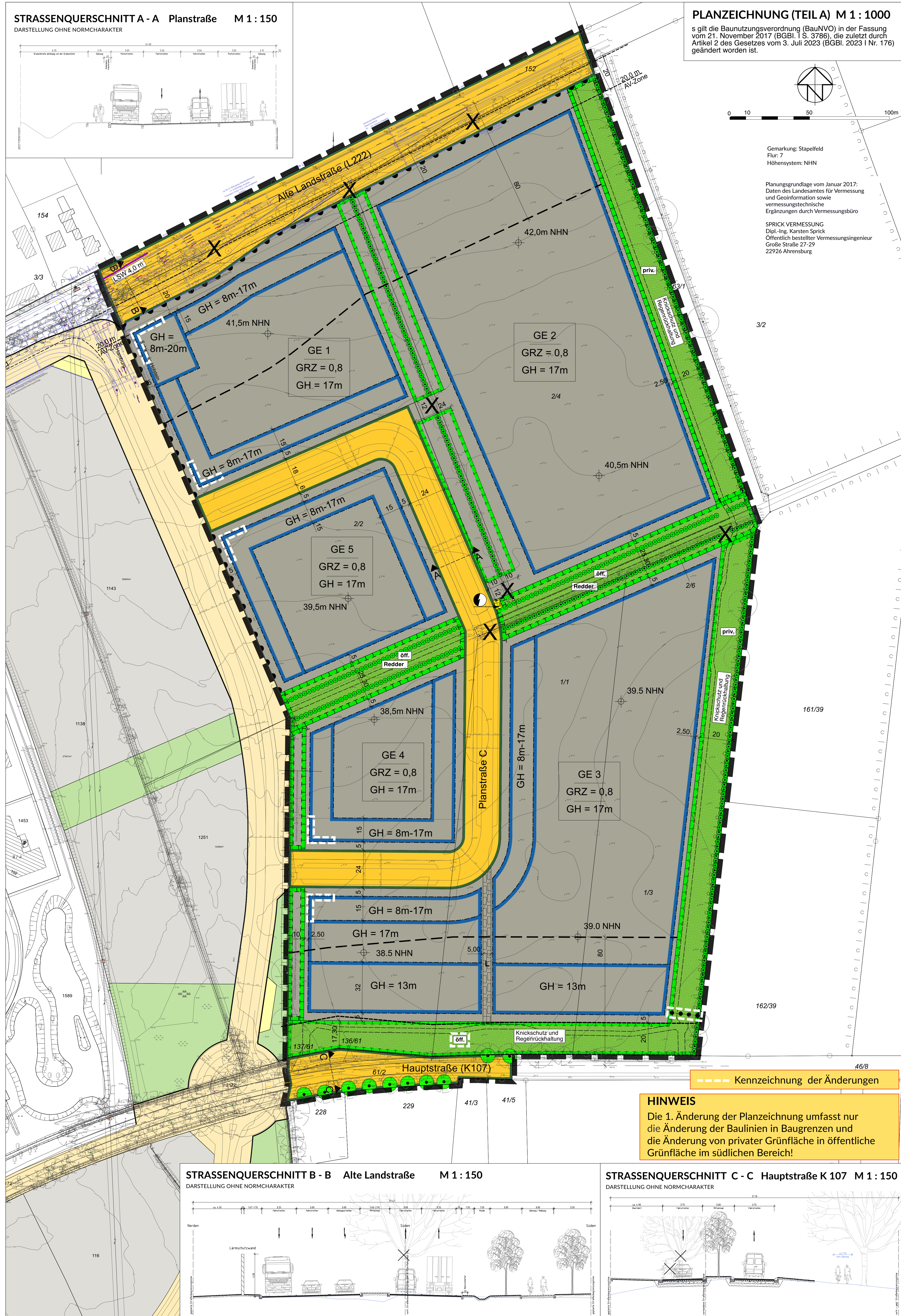


SATZUNG DER GEMEINDE STAPELFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 1. ÄNDERUNG "MINERVA PARK"

Für das Gebiet: südlich "Alte Landstraße" (L222), nördlich "Hauptstraße" (K107), östlich der Gemeindegrenze zu Hamburg



PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000
s gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN
ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

GE₁	Gewerbegebiete, mit Nummerierung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ = 0,8	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GH = 17m	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
GH = 17m	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
GH = 8m-17m	Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 BauNVO
Baulinien, Baugrenzen	Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baulinie	Baulinie	§ 23 BauNVO
Baugrenze	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Flächen für Versorgungsanlagen	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Elektrizität / Trafostation	Elektrizität / Trafostation	
Grünflächen	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Grünfläche	
Privat Grünfläche	Privat Grünfläche	
Knickschutz	Zweckbestimmung: Knickschutz	
Knickschutz und Regenrückhaltung	Zweckbestimmung: Knickschutz und Regenrückhaltung	
Redder	Zweckbestimmung: Redder	
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	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	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Anpflanzungen 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
Sonstige Planzeichen	Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung von Grünflächen	Abgrenzung von Grünflächen	§ 1 Abs. 4 BauNVO
Bezugspunkt Gebäudehöhe NHN	Bezugspunkt Gebäudehöhe NHN	§ 9 Abs. 2 BauGB
Nachrichtliche Übernahme	Nachrichtliche Übernahme	
Anbauverbotszone (20m)	Anbauverbotszone (20m)	§ 9 Abs. 1 u. 2 FStrG
Knicks, zu erhalten, gemäß	Knicks, zu erhalten, gemäß	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG S.-H.
Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne	Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne	
Lage Straßenquerschnitt	Lage Straßenquerschnitt	
Vorhandene Flurstücksgrenzen	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
Vorgesehene Rad- und Fußwegführung (vgl. Text Teil B Nr. 9.1)	Vorgesehene Rad- und Fußwegführung (vgl. Text Teil B Nr. 9.1)	
Flurstücksbezeichnung	Flurstücksbezeichnung	
Vorhandene Gebäude	Vorhandene Gebäude	
Knick, künftig fortfallend	Knick, künftig fortfallend	
Gemeindegrenze	Gemeindegrenze	
Alle Maße sind in Meter angegeben	Alle Maße sind in Meter angegeben	

HINWEIS
Die textlichen Festsetzungen die vom Ursprungsplan sowie der 1. Änderung und Ergänzung abweichen bzw. ergänzt sind, sind rot kursiv dargestellt.
Die entsprechend des Ursprungsplanes für den Geltungsbereich der 1. Änderung weiterhin gültigen textlichen Festsetzungen sind normal dargestellt.

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 Verkaufsstellen 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 Vergnügungsbetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 Tankstellen und Betriebe des Transport- und Speditionswesens 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 oberste 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. (§ 16 BauNVO)

HINWEIS
Die 1. Änderung der Planzeichnung umfasst nur die Änderung der Baulinien in Baugrenzen und die Änderung von privater Grünfläche in öffentliche Grünfläche im südlichen Bereich!

2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 3,50 m für untergeordnete Gebäude, technische Aufbauten und Solaranlagen überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Staffelschosse, die als 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 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 21 Abs. 1 BauGB)

4.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 8 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze sind unter den Gebäuden oder in Tiefgaragen unterzubringen. Davon abweichend können bis zu 20 % der erforderlichen Stellplätze oberhalb der Gebäude angeordnet werden.

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Abs. 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

6.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Verriegelungsanteil der einzelnen Baugrundstücke von 0,6 angeschlossen in die öffentlichen Kanäle bzw. Gräben abgegeben werden. Bei darüber hinausgehenden, zulässigen Verriegelungen ist eine private Rückhaltung des zusätzlichen Niederschlagswassers auf den Grundstücken durchzuführen und es ist dem gedrosselt abzugeben.

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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)

Anpflanzungen 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 begrünen. Vorhandene Knicks und Knickschutzstreifen sind auf die zu begrünende Fläche anzupflanzen.
- 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 ebenerigen offenen Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein Baum auf dem Baugrundstück zu pflanzen.
- Innerehalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind je angefangene 100 m Straßenzuglänge 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 Torisituation insgesamt 14 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- Innerehalb der privaten und öffentlichen Grünflächen sind die 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 Pflanzenanzahl 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 und öffentlichen Grünflächen, gem. textliche Festsetzung Nr. 8.1, letzter Satzspiegel beträgt der Mindeststammumfang 14 cm, in 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.
- Innerehalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Raum; 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, Verkehrshilfen, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

8.3 Einfriedigungen

- Als Einfriedigung 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 Einfriedigung zu Grünflächen sind ausschließlich Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken in gleicher Höhe wie der Zaun zulässig.
- Einfriedigungen innerhalb der Knicks und Knickschutzstreifen sind nicht zulässig.

8.4 Knicks

- Für den in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten anzuflanzenden Doppelknick sind 2 Knickwäpfe mit je 3 m Breite und 1 m Höhe aufzusetzen und mit knicktypischen Gehölzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Knicks sind zweifach mit einem Pflanzabstand von 0,8 m zu begrünen. Alle 30-50 m ist ein Überhälter zu pflanzen. Die Mindestpflanzgrößen betragen für Überhälter Hochstamm oder Stammholz, 3x verpflanzt mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang, für sonstige Baumarten Heister, 2x verpflanzt, 100/125 cm und für Sträucherarten Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm.
- Die zu erhaltenden Knicks sind unter Erhaltung von Überhältern alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen.
- Die Knickschutzstreifen sind als Wildkrautzone 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 verschobbar.

8.5 Ersatz bei Abgang

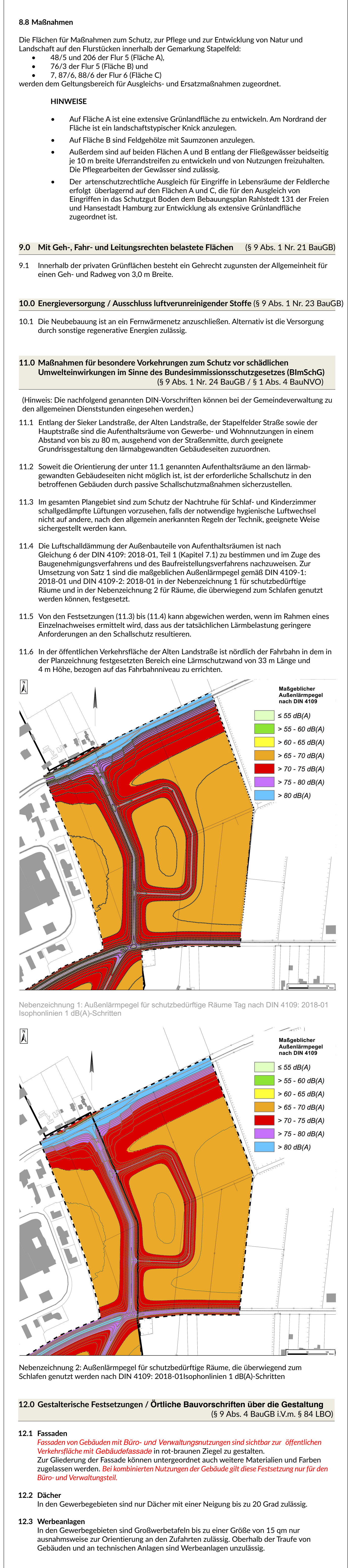
- Für zu erhaltende und zu pflanzende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.
- Für festgesetzte Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzbohlen so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzung zu schließen.

8.6 Abgraben im Kronenbereich

- Innerehalb der Gewerbegebiete sind Geländeaufhebungen und Abgraben sowie Abgraben 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
• 7/67/6, 88/4 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 Uferstreifen zu entwickeln und von Nutzungen freizuhalten. Die Pflanzarbeiten der Gehölze sind zulässig.
- Der artenschutzrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Lebensräume der Feldlerche erfolgt übergehend auf den Flächen A und C, die für den Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgebiete Boden dem Bebauungsplan Rahlsdorf 131 der Freien und Hansestadt Hamburg zur Entwicklung als extensive Grünlandfläche zugeordnet ist.

9.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

10.1 Die Neubaubauung 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 Alten 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 Gebäudeselten zuzunorden.

11.2 Soweit die Orientierung der unter 11.1 genannten Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeselten 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 schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach dem 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 7.3) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufeststellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenimpegel 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, festzusetzen.

11.5 Von den Festsetzungen (11.3) bis (11.4) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Eintragsverfahrens 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 Fahrniveau zu errichten.

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.02.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Minerva Park" für den Bereich: "südlich 'Alte Landstraße' (L222), nördlich 'Hauptstraße' (K107), östlich der Gemeindegrenze zu Hamburg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Übersichtsplan 1: 20.000

SATZUNG DER GEMEINDE STAPELFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16, 1. ÄNDERUNG "MINERVA PARK"

Für das Gebiet: südlich "Alte Landstraße" (L222), nördlich "Hauptstraße" (K107), östlich der Gemeindegrenze zu Hamburg

Entwurf 11.08.2025 (Gemeindevertretung)

040 - 44.14.19
Geplante Nr. 16
2025/2026
www.stapelfeld.de

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Prof. Dr. Ingrid K. & Dr. Ingrid K.

Seite 05.08.2025 | Beschrift. Schenkerhaus, Gabel | Projekt Nr. 1535