Satzung der Gemeinde Stapelfeld

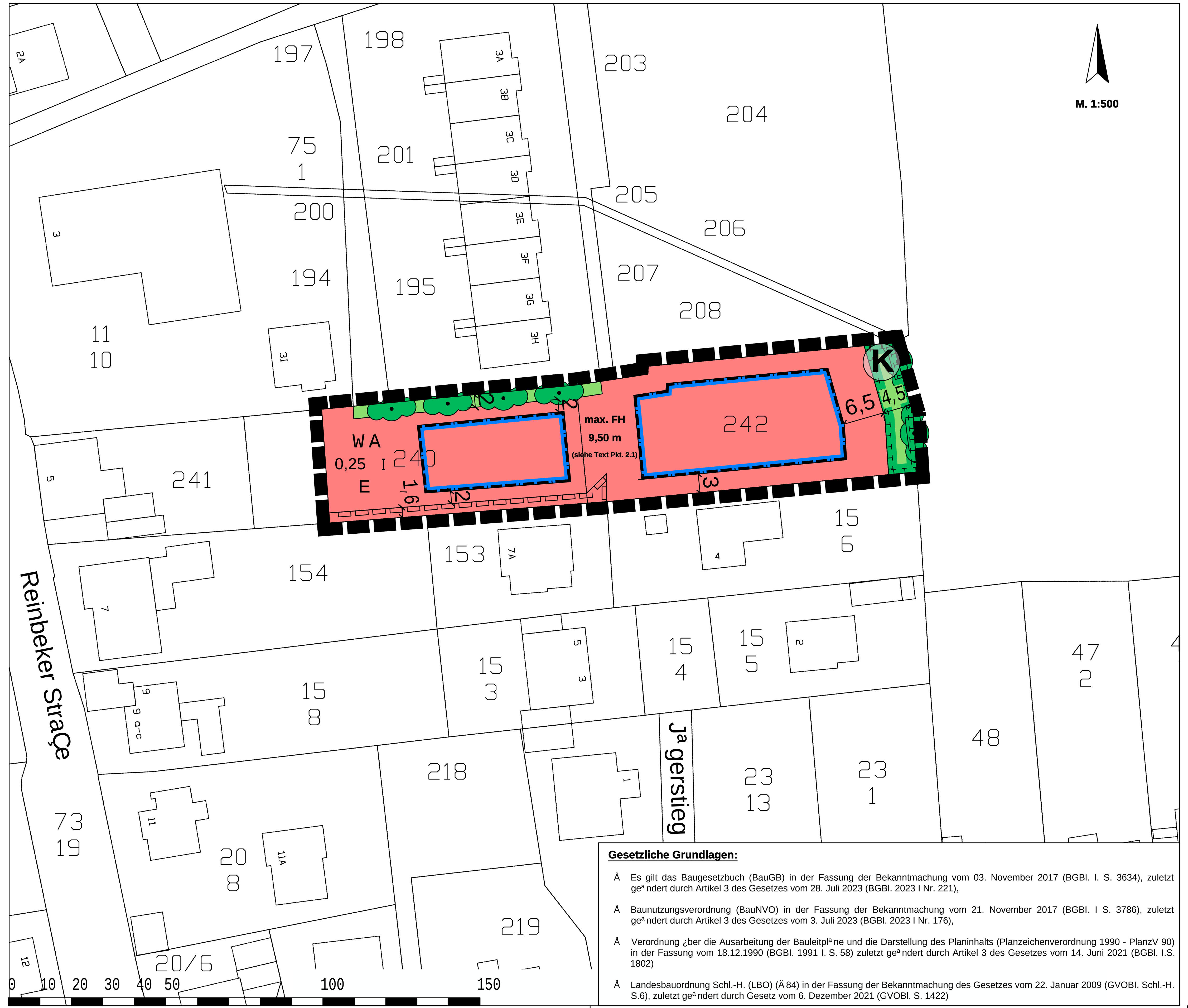
¿ber den

B-Plan Nr. 8A neu - Teilbereich II, 2. nderung

Gebiet: Flurst¿cke 240 und 242, ºstlich angrenzend an das Grundst¿ck "Reinbeker StraÇe 5", nºrdlich der Bebauung "Jªgerstieg"

Prªambel

Aufgrund des Ä 10 des Baugesetzbuches (BauGB) BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung ¿ber B-Plan Nr. 8A neu - Teilbereich II, 2. nderung, Gebiet: Flurst¿cke 240 und 242, ºstlich angrenzend an das Grundst¿ck "Reinbeker StraÇe 5", nºrdlich der Bebauung "Jªgerstieg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Gesetzliche Grundlagen:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geªndert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geªndert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung ¿ber die Ausarbeitung der Bauleitplªne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I. S. 58) zuletzt geªndert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802)
- Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (Ä 84) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBI, Schl.-H. S.6), zuletzt geªndert durch Gesetz vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)

Planzeichenerklªrung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(Ä 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, ÄÄ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (Ä 4 BauNVO)

2. MaÇ der baulichen Nutzung
(Ä 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, Ä 16 BauNVO)

GRZ 0,25 — Grundflªchenzahl (Ä 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse (Ä 20 BauNVO)

E — Nur Einzelhªuser zulªssig

max. FH 9,50 m (siehe Text Pkt. 2.1) — Maximal zulªssige Firsthºhe in m (siehe Text Teil B Pkt. 2.1) (Ä 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(Ä 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, Ä 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Gr¿nflªchen
Ä 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

¥ffentliche Gr¿nflªchen als Flªchengrundlage f¿r die vorhandene Hecke und den zu erhaltenen Knick

5. MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Ä 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b) BauGB, Ä 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flªchen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ä 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

K — Knickschutz, als extensiver Gras- und Krautsaum anzulegen und dauerhaft zu pflegen

6. Erhaltung von Bªumen, Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen
(Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Vorh. Heckenbepflanzung zu erhalten

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des rªumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Ä 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flªchen gem. Ä 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der jeweils angrenzenden Anlieger, der Gemeinde Stapelfeld und der Ver- und Entsorgungstrªger

II. Nachrichtliche ¦ bernahme

Vorh. Knick zu erhalten (Ä 9 Abs. 6 BauGB)

Teil B: Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, ÄÄ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (Ä 4 BauNVO):

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. Ä 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulªssigen Lªden, Schank- und Speisewirtschaften gem. Ä 1 (5) BauNVO nicht zulªssig.

1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemªÇ Ä 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach Ä 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MaÇ der baulichen Nutzung (Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, ÄÄ 16, 18, 19 BauNVO)

2.1 Hºhenlage der baulichen Anlagen (Ä 18 BauNVO)

Die Firsthºhe darf max. 9,50 m f¿r eingeschossige Bebauung ¿ber der mittleren Hºhe des an das Gebªude angrenzenden Gelªndes betragen. Die Sockelhºhe darf 0,50 m ¿ber der mittleren Hºhe des an das Gebªude angrenzenden Gelªndes nicht ¿berschreiten.

2.2 Grundflªchenzahl (Ä 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulªssige Grundflªchenzahl ist im WA auf 0,25 festgesetzt. Die zulªssige Grundflªche darf im WA durch die Grundflªchen der in Ä 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplªtzen mit ihren Zufahrten) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gelªndeoberflªche um bis zu 50% ¿berschritten werden. Die Flªchen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen gem. Ä 19 (4) BauNVO.

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebªuden Ä 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebªude zulªssig. In einer Doppelhaushªlfte ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulªssig.

4. Stellplªtze, Garagen und Carports (Ä 9 (1) Nr. 4 BauGB, Ä 12 (6) BauNVO)

Im WA sind f¿r jedes Grundst¿ck 2 Stellplªtze pro Wohneinheit nachzuweisen.

5. MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Ä 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die Knickschutzstreifen (K) sind zu einer nªhrstoffreduzierten Gras- und Krautflur zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Das Mªhgut ist abzufahren.

5.2 Im WA sind die Flªchen von Stellplªtzen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wasser- und luftdurchlªssig auszubilden. Der Oberbau ist gleichfalls wasserdurchlªssig auszubilden.

5.3 Auf den neu entstehenden Baugrundst¿cken sind die befestigten Flªchen wie Wege Stellplªtze und Lagerflªchen mit Oberflªchenmaterialien mit einer Wasserdurchlªssigkeit von wenigstens 10-4 bis 10-6 -s m/s (nach DIN 18131, TI. 1) ¿ber einem ebenfalls gut wasserleitfªhigem Unterbau herzustellen. Dies gilt auch f¿r die GFL-Flªchen.

5.4 Das unbelastete Ober- und Dachflªchenwasser ist auf den neu entstehenden Baugrundst¿cken zu versickern, nicht versickerbares Wasser ist bei ung¿nstigen Bodenverhªltnissen den ºrtlichen Regenr¿ckhaltungen ¿ber Leitungen oder Knickgrªben zuzuf¿hren.

6. Erhaltung gemªÇ Ä 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

6.1 Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten, Abgªnge sind gleichartig zu ersetzen.

II. Baugestalterische Festsetzungen gemªÇ Ä 86 LBO

Dªcher

Die Dªcher von Hauptgebªuden sind als Sattel-, Walm, oder Kr¿ppelwalmdach mit einer Dachneigung von mind. 30Á auszubilden. Diese Festsetzungen gelten nicht f¿r Garagen Carports und Nebenanlagen. Die Dacheindeckung ist in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit auszuf¿hren. Reeteindeckungen sind zulªssig.

Fassaden

Die AuÇenwªnde sind in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk oder als Putzfassade zu gestalten. F¿r untergeordnete Gebªudeteile sind auÇerdem Holzverschalungen bzw. Holzfachwerk zugelassen.

Verfahrensvermerke

1. Die fr¿hzeitige Beteiligung der ¥ffentlichkeit f¿r den B-Plan Nr. 8A neu - Teilbereich II, 2. nderung nach Ä 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom .... bis einschlieÇlich .... durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgef¿hrt.

2. Die Nachbargemeinden, Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange, die von der Planung ber¿hrt sein kºnnen, wurden gemªÇ Ä 4 Abs. 1 i.V.m. Ä 3 Abs. 1 BauGB am .... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stapelfeld hat am .... den Entwurf des B-Plans Nr. 8A neu - Teilbereich II, 2. nderung und die Begr¿ndung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des B-Plans Nr. 8A neu - Teilbereich II, 2. nderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begr¿ndung haben in der Zeit vom .... bis einschlieÇlich .... wªhrend der Dienststunden nach Ä 3 Abs. 2 BauGB ºffentlich ausgelegen. Die ºffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen wªhrend der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden kºnnen, am .... durch Abdruck in den ,,.." und auf der Internetseite der Gemeinde Stapelfeld unter www. .... .de orts¿blich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentw¿rfe und die nach Ä 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.....................................de ins Internet eingestellt.

5. Die Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange, die von der Planung ber¿hrt sein kºnnen, wurden gemªÇ Ä 4 Abs. 2 BauGB am .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurst¿cksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebªude in den Planunterlagen enthalten und maÇstabsgerecht dargestellt sind.

é é é é é é é é é é é é é é é é é .é é é é é é é é é é é ....é é é é é é ....é é
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Dipl. -Ing. ....
¥bVI

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stapelfeld hat die Stellungnahmen der ¥ffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange am .... gepr¿ft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stapelfeld hat den B-Plan Nr. 8A neu - Teilbereich II, 2. nderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am .... als Satzung beschlossen und die Begr¿ndung durch Beschluss gebilligt.

Stapelfeld,é é é é é é é é é é é é é é é é é .é é é é é é é é ....é é é é é é é é é é
(Siegel) - Martin Wesenberg -
B¿rgermeister

9. Der B-Plan Nr. 8A neu - Teilbereich II, 2. nderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

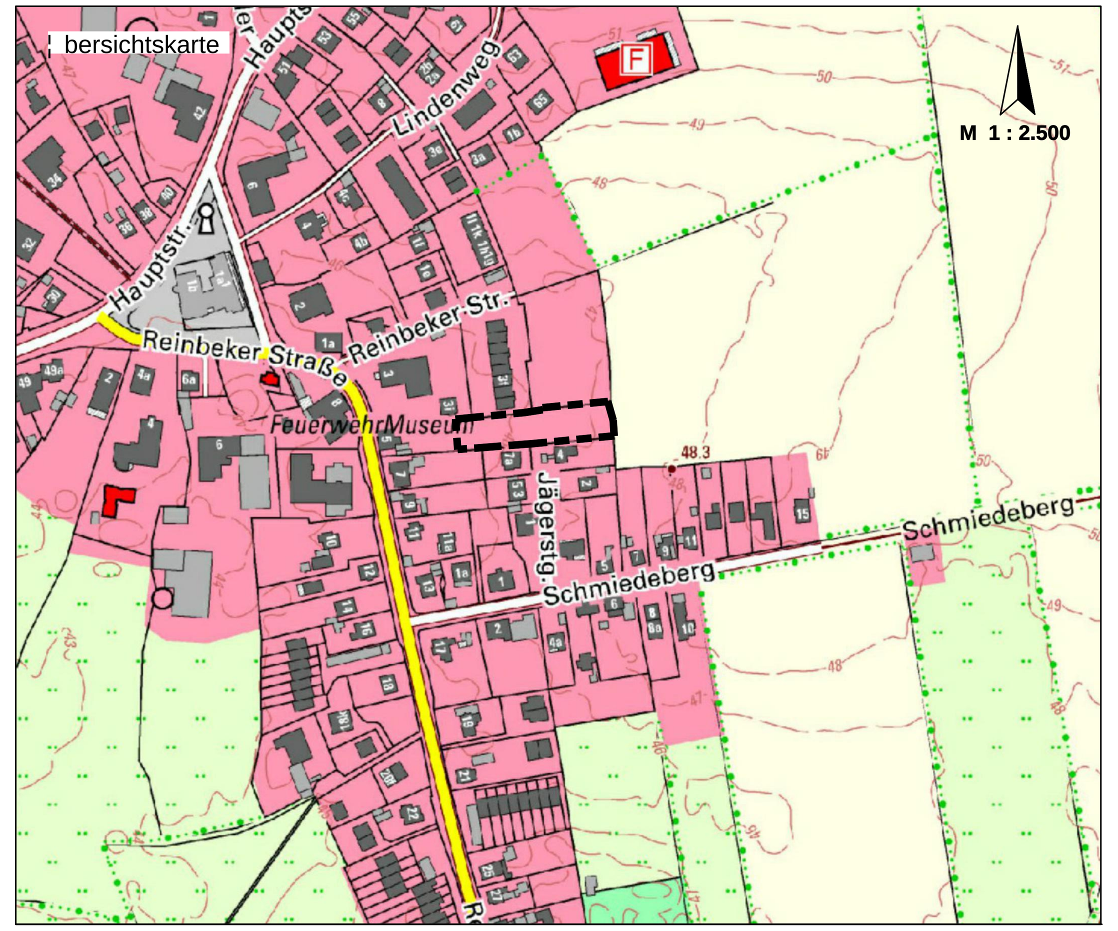
Stapelfeld,é é é é é é é é é é é é é é é é é .é é é é é é é é é é é é é é ....é é é é é
(Siegel) - Martin Wesenberg -
B¿rgermeister

10. Der Beschluss des B-Plans Nr. 8A neu - Teilbereich II, 2. nderung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begr¿ndung auf Dauer wªhrend der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die ¿ber den Inhalt Auskunft erteilt, sind am .... durch Abdruck in den ,,.." und auf der Internetseite der Gemeinde Stapelfeld unter www...de orts¿blich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Mºglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mªngeln der Abwªgung einschlieÇlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (Ä 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Mºglichkeit, Entschªdigungsanspr¿che geltend zu machen und das Erlºschen dieser Anspr¿che (Ä 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des Ä 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mithin am .... in Kraft getreten.

Stapelfeld,,é é é é é é é é é é é é é é é é é .é é é é é é é é é é é é é é ....é é é é é
(Siegel) - Martin Wesenberg -
B¿rgermeister

Verfasser:

BCS stadt+region
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®
Maria-Goeppert-StraÇe 1
23562 L¿beck
Fon +49 451 317 504 50
Fax +49 451 317 504 66
Web www.bcsg.de
Mail luebeck@bcsg.de



Satzung ¿ber den

B-Plan Nr. 8A neu - Teilbereich II, 2. nderung

Gebiet: Flurst¿cke 240 und 242, ºstlich angrenzend an das Grundst¿ck "Reinbeker StraÇe 5", nºrdlich der Bebauung "Jªgerstieg"

Gemeinde Stapelfeld

Kreis Stormarn

Bauleitplanverfahren nach Ä 13a BauGB - Fr¿hzeitige Beteiligungen werden durchgef¿hrt

Verfahrensstand nach BauGB:	Ä 3 (1) BauGB	Ä 4 (1) BauGB	Ä 3 (2) BauGB	Ä 4 (2) BauGB	Ä 10 (1) BauGB
	☐	☐	☐	☐	☐

Fr¿hzeitige Beteiligung gemªÇ Ä 3 (1) und Ä 4 (1) BauGB
November 2023