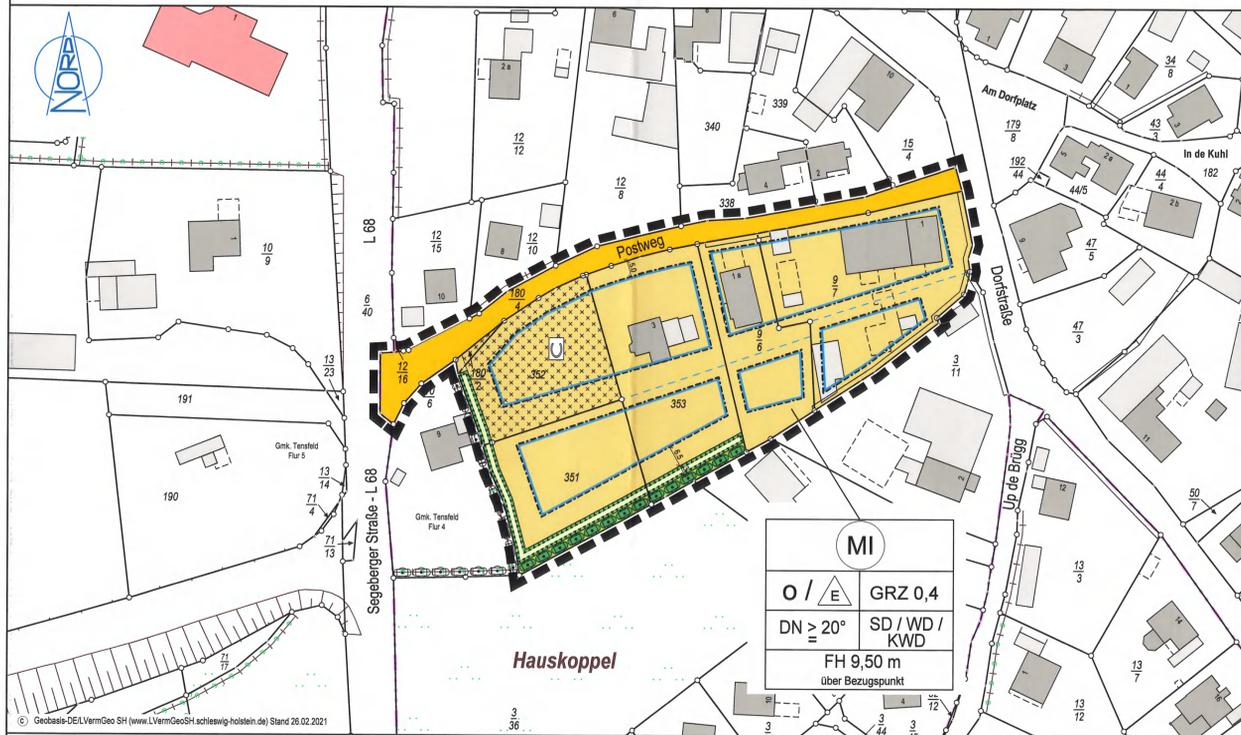


# PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## Gemarkung Tensfeld, Flur 4



# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 

Das gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

  - Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Zulässigkeit baulicher Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 

Bis zum Bau eines Einzelhauses ist auf der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche ein unversiegelter Vorführplatz für das nördlich des Plangebietes angrenzende Reitsportgeschäft zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
  - Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigem, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.
  - Die Fläche des unversiegelten Vorführplatzes ist bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) unberücksichtigt zu lassen.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
  - Die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen darf maximal 9,50 m betragen. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksmitte.
  - Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 

Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- Abstandstiefen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)
 

Für Überdachungen von Freisitzen ist - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) in der seit dem 01. Juli 2016 geltenden Fassung - ein Mindestabstand von 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.
- Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 (1) Satz 3 BauNVO)
 

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.
- Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 

Das auf den Baugrundstücken neu anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)
  - Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
  - Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

## Fortsetzung TEXT (TEIL B)

- Hinweise**
  - Bodendenkmale**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archaische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
  - Altlasten**

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abfärbiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.
  - Landwirtschaftliche Immissionen**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.
  - Eingriffsfristen**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.
  - Knickschutz**

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.
  - Schutz des Oberbodens**

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002))

Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.
  - Schutz des Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen**

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

## Fortsetzung VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 06.12.2021 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 

Tensfeld, den 31.01.2022

*[Signature]*  
Bürgermeisterin
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 

Tensfeld, den 31.01.2022

*[Signature]*  
Bürgermeisterin
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 8 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.03.2022 (vom 03.02.2022 bis 17.02.2022 durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17.02.2022 Kraft getreten.
 

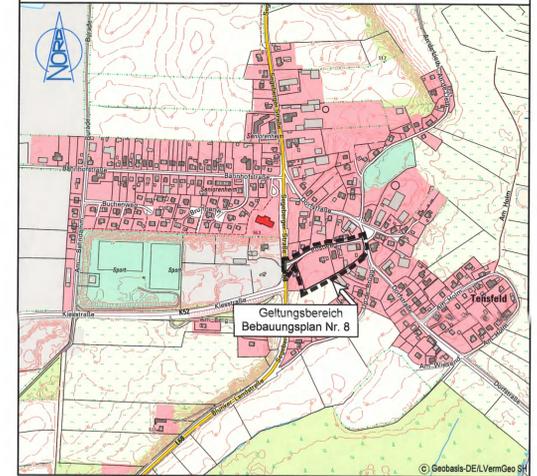
Tensfeld, den 17.02.2022

*[Signature]*  
Bürgermeisterin

# SATZUNG DER GEMEINDE TENSFELD KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

für das Gebiet südlich 'Postweg', östlich der Bebauung 'Postweg 9', westlich 'Dorfstraße' sowie nördlich der Bebauung 'Up de Brügg 2' und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche

## ÜBERSICHTSKARTE



Büro für Bauleitplanung  
 Ausgearbeitet vom Assessor jur. Uwe Czierliński  
 Kronberg 33, 24519 Bornhöved  
 Tel.: (04523) 80 42 95 - Fax: (04523) 80 43 01  
 E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet südlich 'Postweg', östlich der Bebauung 'Postweg 9', westlich 'Dorfstraße' sowie nördlich der Bebauung 'Up de Brügg 2' und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.04.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Blickpunkt Bornhöved am 03.06.2021 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 14.06.2021, bis zum 14.07.2021 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.06.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.07.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.08.2021 bis 16.09.2021 während der Dienststunden: montags bis freitags von 8.15 Uhr bis 12.00 Uhr sowie freie Sprechzeit ohne Terminvergabe montags von 13.30 Uhr bis 17.30 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang am 13.08.2021 (Aushang vom 06.08.2021 bis 12.08.2021) ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-bornhoeved.de](http://www.amt-bornhoeved.de) ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
 

Tensfeld, den 31.01.2022

*[Signature]*  
Bürgermeisterin
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen, mit Stand vom 01.01.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Der Gebäudebestand wurde nicht überprüft.
 

Elmshorn, den 05. JAN. 2022.

*[Signature]*  
LVerMGeo SH  
*[Signature]*  
Czietzer Tensfeld, RVD

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021 -

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
<b>I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
FH 9,50 m über Bezugspunkt	Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe FH 9,50 m über Bezugspunkt, (hier: Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksmitte, s. TTB 04 a)
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
O	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
E	Nur Einzelhäuser zulässig
<b>6. Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Öffentliche Verkehrsfläche
<b>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, (hier: Knickschutzbereich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## Fortsetzung ZEICHENERKLÄRUNG

<b>15. Sonstige Planzeichen</b>									
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)								
	Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. § 84 LBO Schl.-H)								
	Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 20° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. § 84 LBO Schl.-H)								
	Fläche für Vorführplatz, (s. TTB 02) (§ 9 Abs. 2 BauGB)								
<b>II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>									
	Erhaltung des Knickbestandes (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)								
<b>III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>									
	Flurstücksbezeichnung								
	Flurstücksgrenze								
	Flurgrenze								
	vorgeschlagene neue Flurstücksgrenze								
	Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude								
	Knick vorhanden (außerhalb des Geltungsbereichs)								
<b>IV. NUTZUNGSSCHABLONE</b>									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Art der baulichen Nutzung</th> </tr> <tr> <th>Bauweise</th> <th>Grundflächenzahl (GRZ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>zulässige Dachneigung</td> <td>zulässige Dachform</td> </tr> <tr> <td colspan="2">max. Firsthöhe</td> </tr> </tbody> </table>		Art der baulichen Nutzung		Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)	zulässige Dachneigung	zulässige Dachform	max. Firsthöhe	
Art der baulichen Nutzung									
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)								
zulässige Dachneigung	zulässige Dachform								
max. Firsthöhe									