

# TEIL B – TEXT –

## **1. Die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

### **1.1 „Dorfgebiete“ gem. § 5 BauNVO:**

Innerhalb der „Dorfgebiete“ sind gemäss § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) nicht zulässig. Die Ausnahmen nach Abs. 3 (Vergnügensstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind gemäss § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

## **2. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

2.1 Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und hierzu parallel verlaufender Baugrenze oder deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerung ist die Errichtung von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, mit Ausnahme von (nicht überdachten) Stellplätzen, unzulässig. Dies gilt auch für genehmigungsfreie bauliche Anlagen.

## **3. Die Mindestmaße für Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**

3.1 Innerhalb der gemäß § 5 BauNVO festgesetzten „Dorfgebiete“ werden die Mindestgrößen der Baugrundstücke (Fmind) bei der Errichtung von Einzelhäusern mit 600 qm festgesetzt. Abweichend hiervon beträgt die Mindestgröße 300 qm pro Grundstück bei der Errichtung von zulässigen Doppelhäusern für eine Doppelhaus-Hälfte.

## **4. Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

4.1 Innerhalb der gemäß § 9 (1) 10 BauGB festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Einfriedungen, Anpflanzungen und Aufschüttungen sowie bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung der Baugebiete dienenden baulichen Anlagen) sind bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Höhe der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig.

## **5. Die mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

5.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden festgesetzt mit einer Mindestbreite von 3,20 m zu Gunsten der neu erschlossenen Grundstücke Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Gemeinde Tangstedt.

## **6. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Zum Schutz vor Verkehrslärm vom Dorfring /K 81) und Glashütter weg (G 33) werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Außenwohnbereiche in der 1. Baureihe am Dorfring und am Glashütter Weg sind im Schutz der Gebäude anzuordnen.

Ergänzend sind passive Schallschutzmaßnahmen und schalldämmte Lüftungen wie folgt vorzusehen:

## Passiver Schallschutz

Die Lärmpegelbereiche für Straßen- und Seitenfronten sind der Planzeichnung zu entnehmen. Für straßenabgewandte Fronten gilt ein um eine Stufe reduzierter Lärmpegelbereich. Den Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht zusammengestellten Schalldämmmaße zuzuordnen.

Tabelle 1:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä. 1)
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'$ <small><math>w_{res}</math> in dB (A)</small>	III	35	30
	IV	40	35

### Schallgedämmte Lüftungen

Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen (Ausnahmen: Südostenfronten der Gebäude an der K 81, Ostfronten in der 1. und 2. Baureihe am Glashütter Weg sowie Südwest- und Südostfronten der beiden östlichen Gebäude in 2. und 3. Baureihe). Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbauten durchzuführen.

Nachweise zum passiven Schallschutz sind nach DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Das Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Wand/Dach, Fenster, Lüftung) muss den Anforderungen des jeweils zutreffenden Lärmpegelbereichs entsprechen.

## 7. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 92 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

### a. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Dachformen als Satteldach, Walmdach sowie als Krüppelwalmdach mit einer Neigung des Hauptdaches von 32 bis 48 Grad festgesetzt. Walme und Krüppelwalme dürfen eine Neigung von 75 Grad nicht überschreiten.

Bei der Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen, Wintergärten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu 25 Grad Dachneigung zulässig.

### b. Sockel, Drempe

Innerhalb der „Dorfgebiete“ (MD) werden die Sockelhöhen (Maß zwischen Oberkante Terrain (OKT) und Oberkante Rohdecke Kellergeschoss bzw. Erdgeschossfußboden) mit maximal 0,60 m festgesetzt.

Für den vorstehenden Bereich werden die Drempehöhen (Maß der Schnittlinie der Fassade zwischen Oberkante Rohdecke Obergeschoss und Oberkante Dachhaut) der Hauptgebäude mit maximal 0,80 m festgesetzt.

### c. Einfriedungen

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Oberkante des gewachsenen Bodens (OKT) als Begrenzung zu Straßen- und öffentlichen Wegeflächen sowie zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zulässig. Andere Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Einfriedungen im Bereich der festgesetzten „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ (Sichtflächen) dürfen eine Höhe von 0,70 m über der Höhe der Straßenkrone der vorgelagerten Straßenfläche nicht überschreiten.

# Zeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

## I. Festsetzungen

Art und Maß der Baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB



Dorfgebiete (gem. §5 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

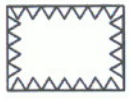
§ 9 (1) 2 BauGB

O

Offene Bauweise



Baugrenze



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

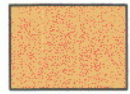
§ 9 (1) 10 BauGB



Sichtfläche

Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

▼

Ein- und Ausfahrt

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) 21 BauGB



Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten(L) zu belastende Flächen



Bemaßung in Metern

Flächen für Gemeinschaftsanlagen

§ 9 (1) 22 BauGB

M

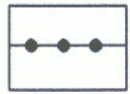
Abstellflächen für Müllbehälter

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 (1) 24 BauGB

**Lpb III**

Lärmpegelbereich



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25a BauGB  
und  
§ 9 (1) 25b BauGB

●

Erhaltungsgebot für Einzelbäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.10, 1.Änd. der Gemeinde Tangstedt

§ 9 (7) BauGB

## II. Darstellung ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenzen



künftig entfallende Flurstücksgrenzen



in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen

95

Flurstücksbezeichnung



vorhandene bauliche Anlagen



künftig entfallende bauliche Anlagen

6

Grundstücksbezeichnung (z.B. 6)

Aufgestellt am : 29.08.2000  
Geändert am : 13.11.2000  
(Stand) 06.12.2000  
10.10.2001  
05.12.2001

Lübeck, den ..... 09. Jan. 2002

*[Signature]*  
Planverfasser

# Satzung der Gemeinde Tangstedt über den Bebauungsplan Nr. 10, 1.Änd.

Gebiet: Östlich des "Glashütter Weges" zwischen "Dorfring"(K81)  
und der Bebauung nördlich der Straße (Eckenrund).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.12.2001 ~~sowie dem satzungändernden Beschlusse vom~~ ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.10,1Änd. für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norderstedter Zeitung am 12.10.2001 erfolgt.

Tangstedt, den 10.01.2002



*Scheitille*  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 12.12.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Tangstedt, den 10.01.2002



*Scheitille*  
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2000 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/ § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

Tangstedt, den 10.01.2002



*Scheitille*  
Bürgermeister

~~Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert.~~

~~Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt.~~

~~(Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.~~

Tangstedt, den .....

.....  
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Tangstedt, den 10.01.2002



*Scheitille*  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.12.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Tangstedt, den 10.01.2002



*Scheitille*  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt

Tangstedt, den 10.01.2002



*Scheitille*  
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Tangstedt, den 10.01.2002



*Scheitille*  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.10.2001 bis zum 23.11.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Tangstedt, den 10.01.2002



*Scheitille*  
Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am *17.1.2002* ortsüblich bekanntgemacht 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 *18.1.2002* in Kraft getreten.

Tangstedt, den *21.1.2002*



*Scheitille*  
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am *25.7.2000* sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

*Lübeck*, den *20.12.2001*



*P. Rums*

## Gemeinde Tangstedt Bebauungsplan Nr. 10, 1.Änd.

Planungsbüro  
Jürgen Anderssen  
Rapsacker 12a-23556 Lübeck  
Tel.: 0451-879870 Fax.: 0451-8798722  
e-Mail: [anderssen.planung@t-online.de](mailto:anderssen.planung@t-online.de)

Planungsstand

**SATZUNG**  
**3. Ausfertigung**