

**SATZUNG**  
**DER**  
**GEMEINDE TANGSTEDT**  
**KREIS STORMARN**  
**ÜBER DEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 15 A**  
**OT Wilstedt**



für das Gebiet westlich der Reihenhausbebauung „Am Heidberg 14 - 27“,  
nördlich „Harksheider Straße“, östlich „Am Wöhn“ und südlich „Kringelweg“



# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

### 01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6, § 4 BauNVO)

a) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Werbeanlagen, die der gewerblichen Fremdwerbung dienen, unzulässig.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 Abs. 3 und 4, § 21 a Abs. 2 BauNVO)

a) Die zulässige Grundfläche darf für ebenerdige Terrassen, die direkt am Wohngebäude gelegen sind, um max. 24 m<sup>2</sup> überschritten werden.

b) Für Grundstücke innerhalb des WA 3 wird festgesetzt, dass der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes gelegenen Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen sind.

### 03. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Anlagen i. S. v. § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO) sind in den seitlichen Grenzabständen von 3 m unzulässig. Maßgeblich ist die Fassung der LBO vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Sch.-H. S. 3).

### 04. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

a) Für jede Wohneinheit innerhalb des WA 1 und WA 2 sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 25 m<sup>2</sup> für Stellplätze, Carports und/oder Garagen vorzusehen.

b) Innerhalb des WA 1 Bereiches der Grundstücke 'Am Wöhn 2' bis 'Am Wöhn 8' ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen innerhalb eines Abstandes von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie (Gehweg 'Am Wöhn') unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

c) Innerhalb des Plangebietes sind Windenergieanlagen unzulässig.

### 05. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist max. eine Wohnung zulässig.

### 06. Sichtdreieck

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen, blickbehindernde Einfriedungen oder Bepflanzungen mit einer Höhe über 70 cm oberhalb der Fahrbahndecke des Kringelweges im Norden und der Harksheider Straße im Süden zulässig.

### 07. Flächen für den Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die lichte Breite der Zufahrten rückwärtig gelegener Grundstücke hat mindestens 3,00 m zu betragen.

### 08. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Innerhalb des WA 3 sind Flächen für Gemeinschaftsanlagen der Hausgruppenbewohner (z. B. Kinderspielplatz) zulässig.

### 09. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bei Ersatz-, An- oder Umbauten im Bereich von Bestandsbebauungen sowie bei Neubebauungen auf freien Bauflächen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen genügen:

Lärmpegelbereich III: erf. R'<sub>w,res</sub> = 35 dB,  
Lärmpegelbereich IV: erf. R'<sub>w,res</sub> = 40 dB.

Für vollständig von der Harksheider Straße bzw. dem Kringelweg abgewandte Gebäudeseiten gelten im Lärmpegelbereich IV um 5 dB geringere Anforderungen sowie im Lärmpegelbereich III keine Anforderungen.

b) Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R'<sub>w,res</sub> bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989.

c) Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den Lärmpegelbereichen III und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Harksheider Straße bzw. dem Kringelweg abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

d) Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

## B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

### 01. Dachflächen

Die Dächer von Hauptgebäuden sind jeweils in einheitlicher Farbgebung zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen unterbrochen werden. Gründächer sind zulässig.

### 02. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen, Carports) montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf dabei nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

### 03. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Garagen mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 40 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

## C. Hinweise

### 01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger 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 Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen.

### 03. Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989, können im Amt Itzstedt, Bauamt, Erdgeschoss links, Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt, eingesehen werden.

### 04. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Infolge der Planung wird es zum Abriss der Gebäude (Wohnhaus, Schuppen, Lagerhalle) auf dem Grundstück 'Harksheider Straße 2' kommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in den Gebäuden Fledermaus-Quartiere (Tagesverstecke, Wochenstuben) befinden. Vor Abriss der Gebäude ist eine Untersuchung durch einen Fledermaus-Experten zwingend erforderlich, um nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu verstoßen. Die Ergebnisse der Untersuchung, z. B. die Notwendigkeit zur Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzquartiere), sind zu beachten.



# ZEICHENERKLÄRUNG

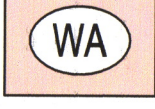
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN

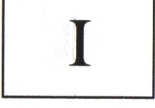
ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

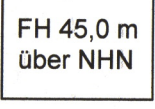
## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

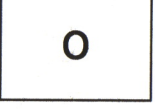
 Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)  
Hier: Unterteilt in die Wohngebiete WA1 bis WA3

 Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)


 Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,  
als Höchstmaß:  
Firsthöhe z.B. FH 45,0 m über NHN (Normalhöhennull)

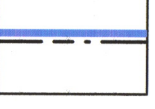
### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

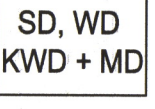
 Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

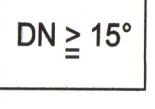
 Nur Einzelhäuser zulässig

 Nur Hausgruppen zulässig

 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


 Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)


 Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach,  
Krüppelwalmdach und Mansarddach  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)


 Dachneigung der Hauptgebäude z. B. größer oder gleich 15°  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

### 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


 Straßenverkehrsfläche

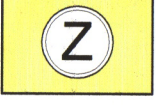
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Hier: Befahrbarer Wohnweg

 Zweckbestimmung: Privater Gehweg  
**privat**


 Ein- und Ausfahrten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

 Zweckbestimmung: Abfall  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

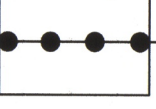
 Zweckbestimmung: Zentrale für Ver- und Entsorgung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)


### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

 Bäume erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

### 15. Sonstige Planzeichen

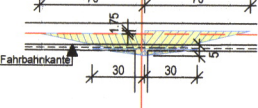
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

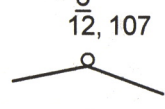
 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen /  
Gemeinschaftsstellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Hier: Zugunsten WA3

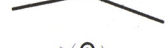
 Grenze der Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)


## II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

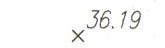
 Sichtdreieck nach Richtlinie RAS 06, Ziffer 6.3.9.3  
Sichtfelder auf bevorrechtigte Radfahrer bzw. Fußgänger  
(Bereiche mit blauer Schraffur sind von der Bebauung freizuhalten)

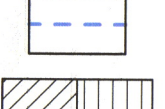
## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

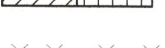
 Flurstücksbezeichnung


 Flurstücksgrenze


 Künftig entfallende Flurstücksgrenze


 Flurgrenze


 Geländepunkte mit Höhenangaben, bezogen auf NHN


 Vorgeschlagene Flurstücksgrenze


 Vorhandene bauliche Anlagen als  
Hauptgebäude / Nebengebäude


 Künftig entfallende bauliche Anlagen als  
Hauptgebäude / Nebengebäude


 Bäume außerhalb des Geltungsbereiches


 Sieldeckel


 Gully

 Zaun

 Mauer

 Wasserschieber

 Hydrant

 Schaltschrank

## IV. NUTZUNGSSCHABLONEN

### WA1 bis WA3

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Hausform	Zulässige Dachneigung
Zahl der Vollgeschosse	Zulässige Dachform
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	



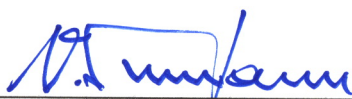
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Schl.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.07.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 A, für das Gebiet westlich der Reihenhausbebauung „Am Heidberg 14 -27“, nördlich Harksheider Straße, östlich „Am Wöhn“ und südlich „Kringelweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# Verfahrensvermerke:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 14.02.2014 durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage des Amtes Itzstedt ([www.amt-itzstedt.de](http://www.amt-itzstedt.de)) erfolgt. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte durch Aushang in den sechs Bekanntmachungskästen der Gemeinde Tangstedt am 14.02.2014. Zusätzlich erfolgte eine vollständige Bekanntmachung in der Norderstedter Zeitung am 17.02.2014.
02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.03.2015 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.
03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
04. Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2015 den Entwurf den Bebauungsplan Nr. 15 A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.05.2015 bis 12.06.2015 während folgender Zeiten: Montag 7.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr, Dienstag 8.30 – 12.00 Uhr, Donnerstag 8.30 – 12.00 Uhr und 14.30 – 18.30 Uhr, Freitag 8.30 – 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich am 02.05.2015 bekannt gemacht. (Anmerkung: Am 13.12.2014 ist eine neue Hauptsatzung der Gemeinde Tangstedt in Kraft getreten. Gemäß § 12 Abs. 5 sind örtliche Bekanntmachungen nach dem BauGB in der Norderstedter Zeitung bekannt zu machen. Unabhängig davon ist im Internet und in den Bekanntmachungskästen zu informieren.)
06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
07. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.07.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
08. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 15 A, Ortsteil Wilstedt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.07.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Itzstedt, den 21.09.2015

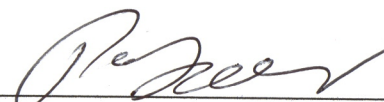


  
Volker Bumann  
(Amtsvorsteher)

9. Der katastermäßige Bestand am 20.01.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 13.08.2015




  
ObVI Dipl.-Ing. W. Patzelt

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Itzstedt, den 24.09.2015



  
Norman Hübener  
(Bürgermeister)


11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 15 A, Ortsteil Wilstedt, durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 30.09.2015 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01.10.2015 in Kraft getreten.

Itzstedt, den 01.10.2015



  
Volker Bumann  
(Amtsvorsteher)