

SATZUNG
DER
GEMEINDE TANGSTEDT
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
ORTSTEIL WILSTEDT
FÜR DAS GEBIET "DORFRING"

INNERER DORFRING, MIT AUSNAHME DER FREIFLÄCHE, DIE SÜDLICH DER BEBAUUNG RÖVKAMP UND WESTLICH, NÖRDLICH UND ÖSTLICH DER BEBAUUNG DORFRING GELEGEN IST

TEXT (Teil B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a) Die gemäß § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebiete (MD und MDe) dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- aa) Die Ausnahme unter § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- bb) Die Errichtung von Werbeanlagen, die der gewerblichen Fremdwerbung dienen, ist unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- cc) Im Rahmen der Gliederung wird für die eingeschränkten Dorfgebiete (MDe) nach der Art der zulässigen Nutzung festgesetzt, dass neben dem Wohnen nur nicht störende Betriebe und Anlagen zulässig sind. (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

b) Das gemäß § 3 BauNVO festgesetzte reine Wohngebiet (WR) dient dem Wohnen.

02. Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 19 Abs. 3 Satz 2, § 16 BauNVO)

- a) Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf nur für haustechnische Aufbauten und sonstige untergeordnete Gebäudeteile (Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter) bis zu 2,00 m überschritten werden.
- b) Bei den Gebäuden, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes das nunmehr festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreiten, sind Umbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen im Rahmen der derzeitigen Überschreitung zulässig. Bei Fortfall baulicher Anlagen gelten für Neubauten die sich aus der Planzeichnung ergebenden Festsetzungen.

03. Nebenanlagen und Garagen/Carports

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

Entlang öffentlicher Straßen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden vorderen Baugrenze und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerung unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Werbeanlagen, die nicht der gewerblichen Fremdwerbung dienen.

04. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches werden für straßenzugewandte und seitliche Fronten von Baukörpern innerhalb der Baugrenzen passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt festgesetzt:

- a) Außenbauteile

Tabelle A: Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Ausdehnung der Lärmpegelbereiche (Abstand von der Straßenmitte)			
	Dorfring Ost	Dorfring Süd	Dorfring West	Dorfring Nord
IV	bis 20 m	bis 28 m	-	-
III	bis 48 m	bis 62 m	bis 19 m	bis 15 m

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Tabelle B: Anforderungen an den passiven Schallschutz

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R' _w , res in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume
IV	66-70	40	35
III	61-65	35	30

- b) Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen wie folgt vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann:

Abschnitt Dorfring Ost und Dorfring Süd:

An allen straßenzugewandten Fronten von Bebauung innerhalb der MD-Baugrenzen in der 1. und 2. Baureihe sowie an seitlichen Fronten der MD-Baugrenzen in der 1. Baureihe.

Abschnitt Dorfring Nord und Dorfring West:

An allen straßenzugewandten und seitlichen Fronten von Bebauung innerhalb der MD-Baugrenzen in der 1. Baureihe.

- c) Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- d) Aufgrund der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für Dorfgebiete tags (64 dB[A]) von bis zu 4 dB(A) im Bereich der geplanten Baugrenzen in den Abschnitten Dorfring Ost und Dorfring Süd, sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) bis zu einem Abstand von 14 m vom Dorfring Ost und von 22 m vom Dorfring Süd, jeweils von der Straßenmitte, unzulässig. Die Ausführung von Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist zulässig.
- e) Von den Festsetzungen a) - d) kann nur abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

05. Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig sind nur Bepflanzungen und Einfriedungen bis max. 70 cm über Fahrbahnniveau.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Sch.-H.)

01. Dachflächen

Die sichtbare Dachfläche eines jeden Hauptgebäudes ist farblich einheitlich zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf für den Einbau von Solaranlagen oder Dachbegrünungen unterbrochen werden.

02. Fassaden

Innerhalb des reinen Wohngebietes sind die Außenwände eines jeden Hauptgebäudes farblich einheitlich zu gestalten. Bis zu 35 % der Fassadenfläche - ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen - kann eine abweichende Farbgebung aufweisen, wenn diese zur Betonung einzelner Bauteile/Geschossbereiche dient. Unabhängig davon sind Fassadenbegrünungen zulässig.

03. Solaranlagen

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nur zulässig, wenn sie vom Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

04. Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind unzulässig. Die Gesamtwerbefläche eines Grundstücks darf im Dorfgebiet 10 m², im reinen Wohngebiet 2 m² nicht überschreiten. Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur bis zur Traufhöhe des auf dem Grundstück befindlichen Hauptgebäudes zulässig. Der Ausschluss gewerblicher Fremdwerbung (siehe Punkt A. 01. b) bleibt hiervon unberührt.

05. Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, Maschendraht-, Metall- und Holzzäune sowie Pfeiler zur Gliederung der Einfriedung - auch in Kombination - bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Blickdichte Einfriedungen wie Feldsteine und Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Im Zufahrtbereich dürfen Mauerpfeiler - nur in der Gestaltung der Gebäudefassade - eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachneigung der Hauptgebäude
Traufhöhe in m über Straßenmitte	Firsthöhe in m über Straßenmitte

ZEICHENERKLÄRUNG

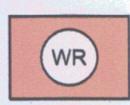
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

I) FESTSETZUNGEN:

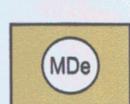
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

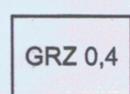


Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

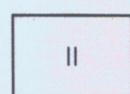


Eingeschränkte Dorfgebiete
(§ 5 i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

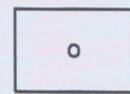


Höhe baulicher Anlage in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Traufhöhe z.B. TH 6,5 m über Straßenmitte

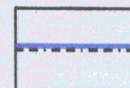


Höhe baulicher Anlage in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Firsthöhe z.B. FH 11,0 m über Straßenmitte

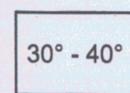
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



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



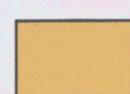
Dachneigung der Hauptgebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Parkfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



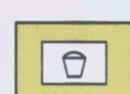
Fußgängerbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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



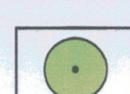
Versorgungsfläche Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



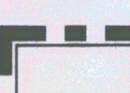
Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

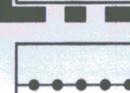


Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

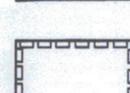
9. Sonstige Planzeichen



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



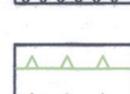
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

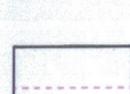


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

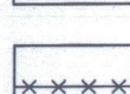


Grenze der Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV

10. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

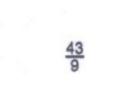


Entfallende Flurstücksgrenze



Freizuhaltendes Anfahrtsichtsfeld (Sichtdreieck)

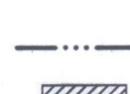
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



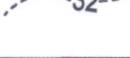
Flurgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude



Höhenschichtlinien

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 233 BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.06.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norderstedter Zeitung am 17.08.2004 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 15.09.2004 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.01.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 22.06.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.08.2005 bis zum 16.09.2005 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 06/07.08.2005 durch Abdruck in der Norderstedter Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Tangstedt, den 1.6. JAN. 2006.....



Thomas Schreitzelle
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand vom Januar 2006..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

~~Norderstedt~~
~~Ahrensburg~~, den 31.03.2006



(Patzelt)
Öffentl. best. Verm.-Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 14.12.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.12.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Tangstedt, den 1.6. JAN. 2006.....



Thomas Schreitzelle
Bürgermeister

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

Tangstedt, den 1.6. JAN. 2006.....



Thomas Schreitzelle
Bürgermeister

10. 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 17.07.2006 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 18.07.2006 in Kraft getreten.

Tangstedt, den 19.07.2006.....



Thomas Schreitzelle
Bürgermeister