

SATZUNG
DER
GEMEINDE TANGSTEDT
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 28

Ortsteil: Tangstedt
für das Gebiet "Südliche Hauptstraße"

westlich der Dorfstraße, südlich der Hauptstraße (K 51) in einer
Tiefe von 80 bis 100 m und östlich des Harksheider Weges

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a) Das nach § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- aa) Die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 aufgeführten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im überwiegend gewerblich genutzten Teil des Plangebietes) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- bb) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- b) Das nach § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe darf nur für haustechnische Aufbauten und sonstige untergeordnete Gebäudeteile bis zu 2,00 m überschritten werden.

03. Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze

(§ 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.

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 der 1. und 2. Baureihe passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt festgesetzt:

- a) Außenbauteile

Tabelle A: Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Ausdehnung der Lärmpegelbereiche (Abstand von der Straßenmitte)	
	Hauptstraße	Dorfstraße
V	bis 15 m	-
IV	bis 32 m	-
III	bis 72 m	bis 22 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	Büroräume
V	71-75	45	40
IV	66-70	40	35
III	61-65	35	30

- b) Schallgedämmte Lüftungen
Zum Schutz der Nachtruhe sind an allen straßenzugewandten und seitlichen Fronten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- 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 von bis zu 6 dB(A) für das allgemeine Wohngebiet und bis zu 5 dB(A) für die Mischgebiete sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) für die Bebauung in der 1. Baureihe zur Hauptstraße bis zu einem Abstand von 40 m (WA-Gebiet) bzw. 24 m (MI-Gebiet), 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. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind dem Baufeld im bisherigen Außenbereich (Allgemeines Wohngebiet) Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet:
- 1.362 m² Ruderalfläche (anteilig).
- b) Die Schutzstreifen westlich und östlich des Redders dürfen weder bebaut, noch befahren oder für Ablagerungen genutzt werden.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Sch.-H.)

01. Fassaden

Die Außenwände eines jeden Hauptgebäudes sind 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.

02. Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur bis zu einer Höhe von 5,00 m über der begleitenden Straßenmitte zulässig. Die Gesamtwerbefläche pro Grundstück darf 6 m² nicht überschreiten. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind unzulässig.

03. Mindestumgebungsschutzbereich

Innerhalb des Mindestumgebungsschutzbereiches des Denkmals Hauptstraße 103 sind nur symmetrische Dächer zulässig. Anstelle eines Sattel- oder Walmdaches ist maximal ein Staffelgeschoss zulässig.

04. 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.

III. Hinweise

01. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.
02. Versickerungsanlagen sind anzeigepflichtig. Die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die untere Wasserbehörde.

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)

 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

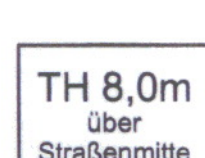
 Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

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

 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

 Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe
(§ 19 BauNVO)


 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

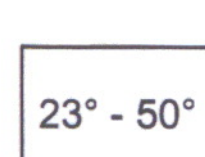
 Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Traufhöhe z.B. TH 8,0 m über Straßenmitte

 Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Firsthöhe z.B. FH 14,0 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)

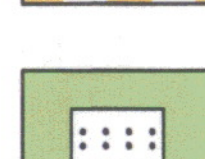
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

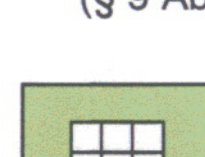
 Fußgängerbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Geh- und Reitweg

 Straßenbegleitgrün

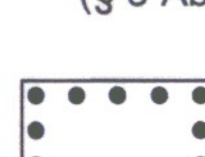
 Einfahrtsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

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

 Hausgarten

 Knickschutzstreifen

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

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 5 Abs. 2 DschG)

 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

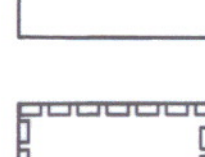
 Kulturdenkmale: Historische Gartenanlage


 Mindestumgebungsschutzbereich des Denkmals Hauptstraße 103


8. Sonstige Planzeichen

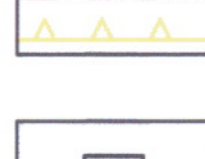
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

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

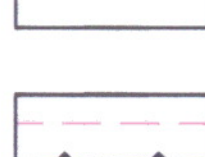
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

 Grenze der Lärmpegelbereiche (LPB) III, IV und V

 Standort für die Müllgefäße

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

 Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

 Richtfunktrasse mit Höhenangabe in 56 m über NN

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

$\frac{29}{17}$

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 28.09.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 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 25.08.2004 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2004 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 26.01.2005 bis zum 25.02.2005 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 17.01.2005 durch Abdruck in der Norderstedter Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Tangstedt, den 01. MRZ. 2005.....



Thomas Scheittele
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 22. SEP. 2005..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 24. OKT. 2005.....



(Sprick)
Öffentl. best. Verm.-Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.06.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung Betroffener nach § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.09.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Tangstedt, den 24. OKT. 2005.....



Thomas Scheittele
Bürgermeister

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

Tangstedt, den 24. OKT. 2005.....



Thomas Scheittele
Bürgermeister

11. 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 18.07.2006.....



Thomas Scheittele
Bürgermeister