

SATZUNG
DER
GEMEINDE TANGSTEDT
KREIS STORMARN
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 30
OT Wilstedt „Wälschenbek“



„für das Gebiet nordöstlich der Straßen In de Hörn und Am Dorfplatz, östlich des Dorfringes sowie der Wakendorfer Straße (K 51) und südlich des Fischerbargs “

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a) Das festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- aa) Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- bb) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- b) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- c) Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Werbeanlagen, die der gewerblichen Fremdwerbung dienen, unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

02. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO sind nur Einzelhäuser mit einem Wohngebäude und Doppelhäuser mit zwei Wohngebäuden in offener Bauweise zulässig.

03. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA sind pro Wohngebäude bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern nur eine Wohnung zulässig.

04. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen

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

- a) Innerhalb des Plangebietes sind Windenergieanlagen unzulässig.
- b) Innerhalb der Bereiche zwischen den die Grundstücke jeweils erschließenden Verkehrsflächen und den jeweiligen vorderen Baugrenzen und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerungen (Vorgärten) ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

05. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen bzw. die Nutzung als Brauchwasser.

06. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden festgesetzt mit einer Mindestbreite von 3,00 m zu Gunsten der rückwärtig neu erschlossenen Grundstücke, der an das G-F-L-Recht angrenzenden Grundstücke und der Träger der Ver- und Entsorgung.
- b) Auf die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch abweichende Grundstücksteilung eine abweichende Erschließung erforderlich wird und/oder die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

07. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Aufgrund der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für Mischgebiete tags von bis zu 4 dB(A) im Bereich der geplanten Baugrenzen in den Abschnitten Dorfring und Wakendorfer Straße, sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) bis zu einem Abstand von 14 m von der Straßenmitte, unzulässig. Die Ausführung von Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist zulässig.
- b) Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen straßenzugewandten und seitlichen Fronten der 1. Baureihe in den Abschnitten Dorfring und Wakendorfer Straße schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- c) Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt (siehe Planzeichnung). Den Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches result. Schalldämmmaß des Außenbauteils R _w , res in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
IV	66 - 70	40	35
III	61 - 65	35	30

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) Von den Festsetzungen a) - c) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

08. Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Sch.-H.)

01. Dächer

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach und der festgesetzten Minstdachneigung von 23° darf bei Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports abgewichen werden.

02. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen 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 unzulässig.

03. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Sie dürfen die auf dem Werkstück anzutreffende Gebäudehöhe nicht überschreiten. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig, wenn sie zum Dorfring oder zur Wakendorfer Straße hin orientiert sind. Der Ausschluss gewerblicher Fremdwerbung (siehe Punkt A. 01. c) bleibt hiervon unberührt.

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.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartige Gerüche, anormale Häusmüll, Austribliche Verunreinigungen, Anstiegsgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Fäsmüll, gewerbliche Abfälle usw.) festgestellt, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Stormarn, Fachdienst: Abfall, Boden und Grundwasserschutz, anzuzeigen.

03. Grundwasserabsenkung

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser 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. Drainagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Drainagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN

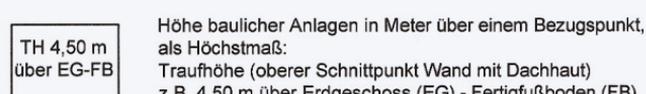
ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

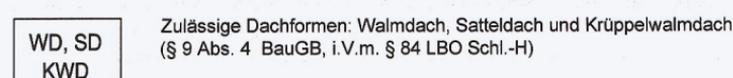
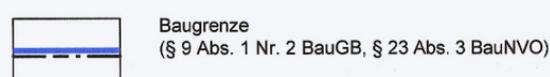
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



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



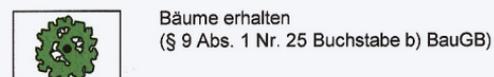
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



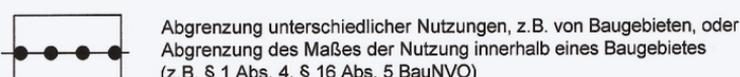
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



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



15. Sonstige Planzeichen



F_{mind.} 550 m² Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 550 m²)

16. Nachrichtliche Übernahmen

(Übernahmen aus amtl. Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krause)

•32,07 Vorhandene Geländehöhen

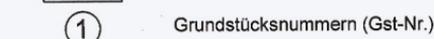
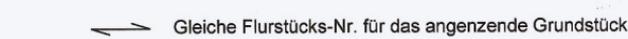
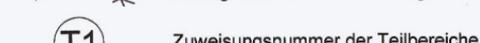
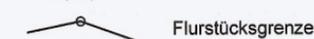


Vorh. Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

17. Hinweise



II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



III.) Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Hausform	Grundflächenzahl (GRZ)
Maximale Zahl der Vollgeschosse	Mindestgröße der Baugrundstücke <small>Einzelhäuser/ Doppelhaushälften</small>
Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	Traufhöhe in Meter über einem Bezugspunkt

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.12.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), für die Teilbereiche T1 und T2 erlassen:

geändert 2019
1. AMT ITZSTEDT
KREIS SEGEBERG
Siegelt
Sachkunde

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.05.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.06.2010 durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage des Amtes Itzstedt (www.amt-itzstedt.de) erfolgt. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte durch Aushang in den sechs Bekanntmachungskästen der Gemeinde Tangstedt am 25.06.2010. Zusätzlich erfolgte eine Hinweisbekanntmachung auf die Bereitstellung im Internet in der Norderstedter Zeitung am 26.06.2010.
02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.08.2011 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 11.07.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
04. Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2011 den Entwurf den Bebauungsplan Nr. 30 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.01.2012 bis 10.02.2012 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.12.2011 durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage des Amtes Itzstedt (www.amt-itzstedt.de) ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde durch Aushang in den sechs Bekanntmachungskästen der Gemeinde Tangstedt am 29.12.2011 hingewiesen. Zusätzlich erfolgte eine Hinweisbekanntmachung auf die Bereitstellung im Internet in der Norderstedter Zeitung am 30.12.2011.
06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.12.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Itzstedt, den 18.01.2013



Amt Itzstedt
Der Amtsvorsteher
Bros
Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 11.12.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 20.12.2012



Kr
ÖbVI Dipl.-Ing. Gerhard Krause

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2012 sowie am 26.09.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
09. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), für die Teilbereiche T1 und T2 am 05.12.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Itzstedt, den 18.01.2013



Amt Itzstedt
Der Amtsvorsteher
Bros
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit für die Teilbereiche T1 und T2 ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Itzstedt, den 18.01.2013



Hans-Joachim Tausche
Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 30 für die Teilbereiche T1 und T2 durch die Gemeindevertretung 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 31.01.2013 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 01.02.2013 in Kraft getreten.

Itzstedt, den 04.02.2013



Amt Itzstedt
Der Amtsvorsteher
Bros
Bürgermeister