

SATZUNG
DER
GEMEINDE TANGSTEDT
KREIS STORMARN
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 30
für den Teilbereich 3
OT Wilstedt „Wälschenbek“

für das Gebiet nördlich 'Am Dorfplatz', östlich und nördlich 'Dorf
'Wakendorfer Straße' (K 51) in einer Tiefe von ca. 130 m

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. 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 je Doppelhaushälfte zulässig.

03. 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. Vorstehende Regelung (03.b) gilt nicht für Grundstücke, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden (Grundstücke Nr. 2 - 4).

c) Für jede Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 25 m² für Stellplätze und/oder Garagen vorzusehen.

04. 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. Die zentrale Einleitung des Oberflächenwassers in den Kanal ist ausnahmsweise zulässig, wenn durch Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist ($ab\ k_f = 5 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$).

05. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden festgesetzt mit einer Breite von 3,50 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.

06. 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 im Abschnitt 'Dorfring', 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 im Abschnitt 'Dorfring' 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.

07. 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. Die Kronentraufbereiche dürfen nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Pflasterungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig. 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 Mindestdachneigung 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 Grundstück anzutreffende Gebäudehöhe überschreiten. An baulichen Werbeanlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig, wenn sie zum 'Dorfring' 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 Zufahrtsbereich 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 unbekanntes 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 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 der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Grundwasserabsenkung

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. Dränagen 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 Drainagemäßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

04. Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989, können im Amt Itzstedt, Erdgeschoss, Zimmer 13, Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt, zusammen mit dem Bebauungsplan eingesehen werden

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)

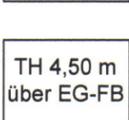
 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

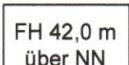
 Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

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

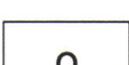
 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

 Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß:
Traufhöhe (oberer Schnittpunkt Wand mit Dachhaut)
z.B. 4,50 m über Erdgeschoss (EG) - Fertigfußboden (FB)

 Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß:
Firsthöhe z.B. FH 42,0 m über NN

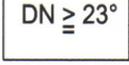
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

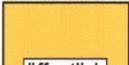
 Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

 Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 23°
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

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

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

 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

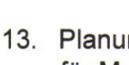
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

 Zweckbestimmung: Fußgängerbereich zugunsten der Allgemeinheit

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

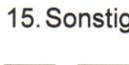
 Zweckbestimmung: Abfall
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Hier: Zugunsten der Grundstücke mit der Gst-Nr. 1 bis 4

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 für den Teilbereich 3
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes für die Teilbereiche 1 und 2, die in einem gesonderten Verfahren festgesetzt wurden. Siehe hierzu B-Plan Nr. 30 für die Teilbereiche 1 und 2
(§ 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)

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

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

F_{mind.} 600 m² Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 600 m²)

16. Nachrichtliche Übernahmen

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

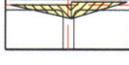
 32,45 Vorhandene Geländehöhen

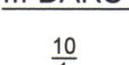
 Vorh. Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

17. Hinweise

 Sichtdreieck nach Richtlinie RAS-K-1 Zif. 3.4.2
(Gelb hinterlegte, schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 Flurstücksbezeichnung

 Flurstücksgrenze

 Künftig entfallende Flurstücksgrenze

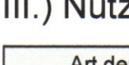
 Flurgrenze

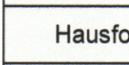
 Zuweisungsnummer der Teilbereiche

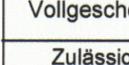
 Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

 Gleiche Flurstücks-Nr. für das angrenzende Grundstück

 Künftig entfallende bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

 Zukünftiger Abriss sonstiger baulicher Anlagen

 Vorgeschlagene, neue Flurstücksgrenze

 Grundstücksnummern (Gst-Nr.)

III.) Nutzungsschablone

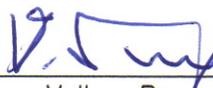
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Hausform	Grundflächenzahl (GRZ)
Maximale Zahl der Vollgeschosse	Mindestgröße der Baugrundstücke <small>Einzelhäuser/ Doppelhaushälften</small>
Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	Traufhöhe in Meter über einem Bezugspunkt

Verfahrensvermerk

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.06.2010 durch
im Internet auf der Homepage des Amtes Itzstedt (www.amt-itzstedt.de) erfolgt
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
in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.
03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung
berührt werden 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 des Bebauungsplanes
Nr. 30 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung
dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.01.2012 bis
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 – 18.00 Uhr
Freitag 8.30 – 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die
Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung
allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können,
am 29.12.2011 durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage des Amtes
(www.amt-itzstedt.de) ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet
durch Aushang in den sechs Bekanntmachungskästen der Gemeinde Tangstedt
hingewiesen. Zusätzlich erfolgte eine Hinweisbekanntmachung auf die Bereitstellung
in der Norderstedter Zeitung am 30.12.2011.
06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung
berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.12.2011
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 20.06.2012 sowie am 26.09.2012 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
08. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde nach der öffentlichen Auslegung
am 28.07.2014 durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage des Amtes
(www.amt-itzstedt.de) ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet
durch Aushang in den sechs Bekanntmachungskästen der Gemeinde Tangstedt
hingewiesen. Zusätzlich erfolgte eine Bekanntmachung in der Norderstedter Zeitung
am 28.07.2014.
09. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.12.2014 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 30 für den Teilbereich 3,
„Wälschenbek“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),
als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss genehmigt.

Itzstedt, den 10.03.2015




Volker Burmann
(Amtsvorsteher)

11. Der katastermäßige Bestand am 13.01.2015 sowie die geometrischen
der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 03.03.2015

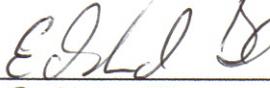



ObVI Dipl.-Ing. Gerhard Krause

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 für den Teilbereich 3, bestehend
Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist hiermit ausgefertigt und
zu machen.

Itzstedt, den 12.03.2015



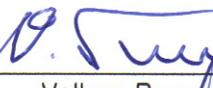

2. Stellv. Bürgermeister

13. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 30 für den Teilbereich 3, Ortsteil
„Wälschenbek“, durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit
Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann,
den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und
von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 21
sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das
Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls
Die Satzung ist mithin am 12.06.2015 in Kraft getreten.

Itzstedt, den 12. Juni 2015




Volker Burmann
(Amtsvorsteher)