

SATZUNG

DER

GEMEINDE TANGSTEDT

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

GEBIET: südlich der L 82 zwischen der Ostgrenze des Baugebietes Nr. 19
- Arthur-Soltau-Weg - und der Gemeindegrenze zu Bargfeld-Stegen

"Ehlersberg-Haidland"

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Ausnahmen unter § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(LADEN NICHT STÖRENDE HANDWERKSBEREICHE, KLEINE BEWERBER-GRUNDSTÜCKE)

02. Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

- Bei den Baugrundstücken 1, 4 und 5 ist innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden Baugrenze und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerung die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen unzulässig. Bei den Baugrundstücken 11 - 13 haben derartige Anlagen einen Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Bei den Baugrundstücken 8, 9, 10, 11, und 12 ist zwischen Baugrenze und anzupflanzender Hecke bzw. unterhalb der Kronenbereiche der Alteichen die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen unzulässig.

03. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

04. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Einzelbäume und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.
- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzen, Mindestpflanzgröße Baumschulware 60 - 100 cm, zu bepflanzen, Abstand der Reihen und in der Reihe 1,00 m. Vorschlag: Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Holzapfel, Holzbirne, Stieleiche, Hundsrose, Salweide, Holunder, Eberesche.
- Als Straßenbäume sind zwei mittel- bis großkronige einheimische und standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) anzupflanzen. Pro Baum ist eine wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 10 m² und eine Sicherung gegen das Überfahren vorzusehen. Vorschlag: Bergahorn, Winterlinde (in Sorten).
- Auf den Baugrundstücken Nr. 5 bis 8 sind zwischen südöstlicher Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze je ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) anzupflanzen, insgesamt 4 Bäume. Vorschlag: Feldahorn, Apfel, Birne, Kirsche, Eberesche. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte können innerhalb des zuvor benannten Bereiches verschoben werden.
- Auf dem Spielplatz sind drei einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume (s. e) anzupflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte können innerhalb des zuvor benannten Bereiches verschoben werden.

05. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird dem Baugebiet im bisherigen Außenbereich (Reines Wohngebiet) folgende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet:
 - 3.838 m² extensive Grünlandfläche (anteilig) der Riehwiese in der Alster-/Mühlenu-Niederung (Gemarkung Tangstedt, Flur 2, Flurstücke 2/3, 57/2, 58/2, 59/2).
- Die festgesetzte Parkplatzfläche ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

06. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich mit Beurteilungspegeln größer als 45 dB(A) nachts an allen der L 82 straßenzugewandten und seitlichen Fronten der Wohngebäude schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Tabelle nach DIN 4109: 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
II	56-60	30	25

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Sch.-H.)

01. DREMPSEL

Drempel dürfen eine konstruktive Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

02. DACHFLÄCHEN

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

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 unzulässig.

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 Pfeiler eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen.

Hinweise

- 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 dem im Satzungsgebiet 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.
- 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

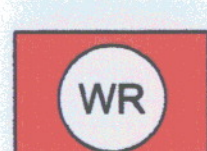
PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE

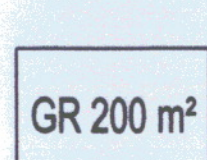
I) FESTSETZUNGEN:

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

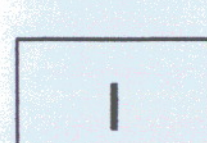


Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO)

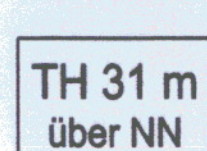
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



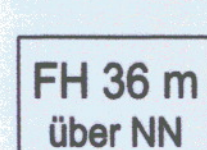
Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

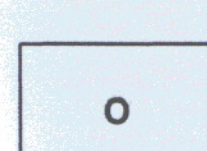


Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß:
Traufhöhe z.B. TH 31,0 m über NN

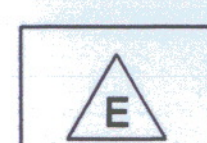


Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß:
Firsthöhe z.B. FH 36,0 m über NN

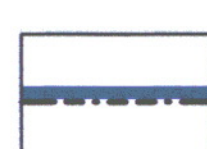
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

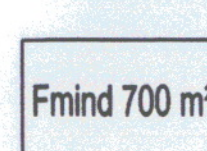


Nur Einzelhäuser zulässig



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

4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)



Mindestgröße der Baugrundstücke

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



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



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



Verkehrsberuhigter Bereich
(§ 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)

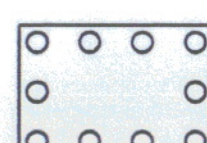


Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Zweckbestimmung:
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)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

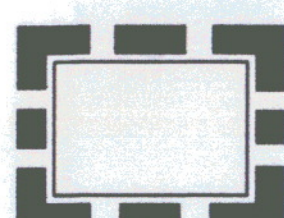


Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

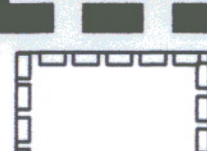


Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

9. Sonstige Planzeichen



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



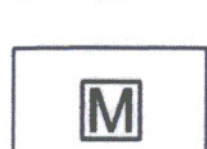
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Standort für die Müllgefäße

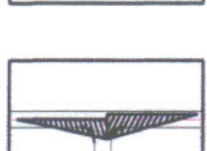


Öffentlicher Weg

10. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Sichtdreieck

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

29
31

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Flurgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude

26

Höhenschichtlinien



25 m Abstandsgrenze zum Wald

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.07.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 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 19.08.1998 und 22.06.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norderstedter Zeitung am 07.12.2005 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13.12.2005 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.08.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 01.03.2006 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 05.04.2006 bis zum 08.05.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.03.06 durch Abdruck in der Norderstedter Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.03.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Tangstedt, den 11.07.2006



T. Schreitmüller
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 1.1.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

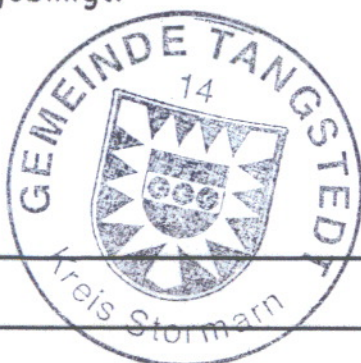
Ahrensburg, den 04.01.2007



Tetzmann Sprick Urban
Öffentl. best. Verm.-Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.07.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.07.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Tangstedt, den 09.01.2007



T. Schreitmüller
Bürgermeister

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

Tangstedt, den 09.01.2007



T. Schreitmüller
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 12.01.2007 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 13.01.2007 in Kraft getreten.

Tangstedt, den 13.01.2007



T. Schreitmüller
Bürgermeister