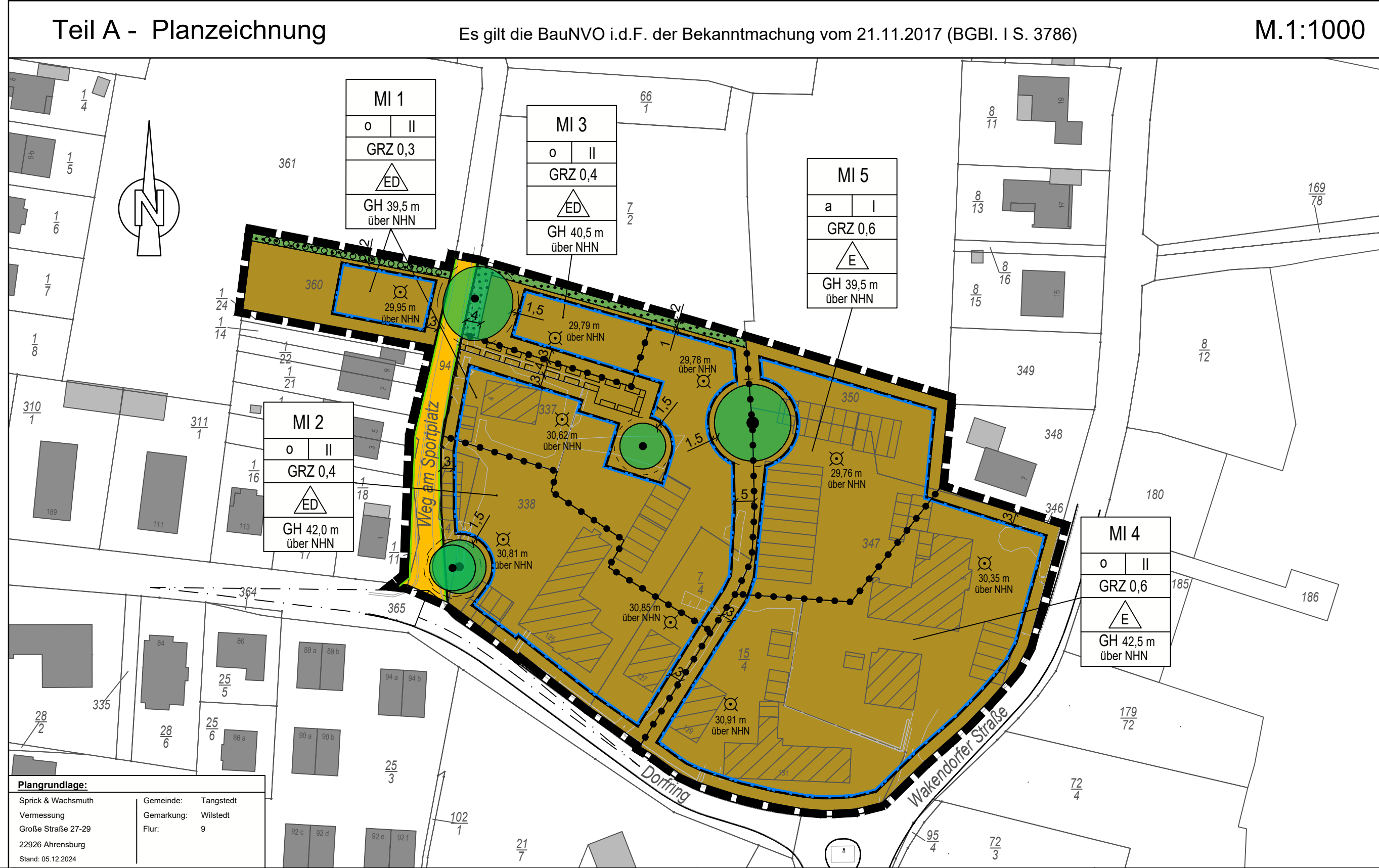


Satzung der Gemeinde Tangstedt über den Bebauungsplan Nr. 43 OT Wilstedt - "Weg am Sportplatz"



- Abweichende Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (o) mit der Maßgabe, dass Gebäude in Bereichen, in welchen die Baugrenze weniger als drei Meter Abstand zur Flurstücksgrenze einhält, entsprechend dem festgesetzten verringerten Grenzabstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.
- Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
4.1 In den Mischgebieten 1 bis 5 (MI 1 bis 5) ist die Errichtung von Garagen, Stellplätzen mit Schutzdach (sog. Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und genehmigungsfreier baulichen Anlagen gem. Landesbauordnung (LBO) innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Die Errichtung nicht überdachter Stellplätze in diesem Bereich ist zulässig.
4.2 Die zulässige Grundflächenzahl des Mischgebietes 3 (MI 3) darf durch Stellplätze, Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verfahrensfreie Anlagen gem. Landesbauordnung (LBO) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem Mischgebiet 1 (MI 1) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte [D] zulässig.
In den Mischgebieten 2 und 3 (MI 2 und MI 3) sind maximal vier (4) Wohnungen je Einzelhaus [E] und maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte [D] zulässig.
- Sichtdreiecke**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m bis 2,50 m freizuhalten. Die Höhe wird von der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.
- Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)
Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur auf Gebäuden, parallel zu Gebäudefassaden und Balkonen sowie als Zäune zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung vorgesehen werden, wasseraufnahmefähig und mit offenem / bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächige Befestigungen der Grundstücksfreiflächen (z.B. artenarme Schotterflächen mit und ohne Folie, Kunstrasen) sind unzulässig.
8.2 Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtfarbe und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger).
8.3 Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. einer Schutzabstandes von 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Herstellung und Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Verkehrsflächen und die Verlegung von Leitungen in den Mischgebieten 1, 2 und 3 (MI 1, MI 2 und MI 3) sowie im Bereich von Straßenverkehrsflächen. Arbeiten im Kronentraufbereich haben mit Beteiligung eines Baumsachverständigen zu erfolgen.
8.4 Innerhalb der Mischgebiete 1 bis 4 (MI 1 bis 4) sind die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit Schutzdach (sog. Carports) als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten, sofern keine vollständige Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Die Dachaufbauten sind mit einem Substrataufbau von mind 10 cm vorzusehen. Die Kombination mit Solaranlagen ist zulässig.
Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf Privatgrundstücken sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.
8.5 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen vollständig zur Versickerung zu bringen. Ein Abweichen ist zulässig, wenn durch ein Fachgutachten für das Grundstück Boden- oder Grundwasserhältnisse nachgewiesen werden, die einer Versickerung entgegenstehen.

- Stellplätze**
Innerhalb des Plangebietes sind je Wohneinheit in einem Einfamilien- oder Doppelhaus zwei (2) Stellplätze zu errichten.
- Hinweise**
3.1 **Bodendenkmale**
Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
3.2 **Bodenschutz / Altlasten**
Ergeben sich bei Sondierungsarbeiten und / oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und / oder eine Altlast, so ist diese gem. § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn unverzüglich mitzuteilen, sodass Maßnahmen zur Gefahrenminderung und / oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können. Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. §§ 2 und 6) einzuhalten.
3.3 **Eingriffsfristen**
Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen (falls erforderlich) in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Diese Frist gilt ebenfalls für die Beseitigung von Gebäuden.
Vor dem Abbruch von Gebäuden ist außerdem durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermaus- oder Brutvogelquartiere befinden.
- Schutz des Oberbodens**
Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.
- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen**
Die DIN-Norm 18920 und R SBB 2023 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.
- Solarnutzung auf Nicht-Wohngebäuden**
Es wird auf den § 11 des Gesetzes zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein (EWKG) verwiesen, welches Aussagen zur verpflichtenden Installation von Solaranlagen auf Nicht-Wohngebäuden trifft.
- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Itzstedt, Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 "Weg am Sportplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planzeichenerklärung

| Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen |
|---|--|--------------------------|
| Festsetzungen | | |
| Art der baulichen Nutzung | | |
| MI | Mischgebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| GRZ 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) | § 6 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| GH 40,5 m | Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull) siehe Teil B - Text Ziffer 2 | § 16 BauNVO |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | | |
| o | Offene Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| a | Abweichende Bauweise | § 22 und § 23 BauNVO |
| E | Nur Einzelhäuser zulässig | |
| ED | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
| — | Baugrenze | |
| Verkehrsflächen | | |
| ■ | Straßenverkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| — | Straßenbegrenzungslinie | |
| Grünflächen | | |
| ■ | Private Grünfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | | |
| ○ | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| ● | Erhaltung von Bäumen | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |

Sonstige Planzeichen

| | | |
|---|---|---|
| ■ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| □ | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO |
| 5,00 | Maßangabe in Meter | |
| Darstellungen ohne Normcharakter | | |
| — | Vorh. Flurstücksgrenze | |
| 15/4 | Vorh. Flurstücknummer | |
| ■ | Vorh. Gebäude | |
| ○ | Freihaltebereich um vorhandene Bäume (1,5 m Abstand zum Kronenradius) | |
| ○ | Baum außerhalb des Geltungsbereichs | |
| ○ | Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull) | |
| △ | Sichtdreieck | |

- Teil B - Text**
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)
In den Mischgebieten 1 bis 5 (MI 1 bis 5) sind die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) nicht zulässig. Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören sind, vorrangig in den Mischgebieten 4 und 5 (MI 4 und 5) unterzubringen.
 - Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 Abs. BauNVO)
In den Mischgebieten 1 bis 5 (MI 1 bis 5) wird eine maximale festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.
Ausnahmen sind wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen (z. B. Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingte Antennenanlagen), untergeordnete Bauteile sowie Solaranlagen.
Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

- Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
9.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist mit standortgerechten, artenreichen Gehölzen und Stauden so zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Gehölze so zu ersetzen, dass über die ganze Länge auf 50 % der Fläche ein artenreicher, lockerer Gehölzbestand entsteht.
9.2 Auf den Baugrundstücken ist, soweit noch nicht vorhanden, mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang 14-16 cm) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
9.3 Alle anzupflanzenden oder zum Erhalt festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
- Örtliche Bauvorschrift**
(§ 86 Landesbauordnung (LBO))
1. **Einfriedrungen**
Sichtschutz in Vorgärten ist nur als Hecke oder durch eine anderweitige Bepflanzung zulässig. Stabgitterzäune mit Sichtschutzstreifen sind unzulässig.

- Verfahrensstand nach BauGB**
§3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §4a(3) §10

Übersichtskarte

M.1:10.000

Satzung der Gemeinde Tangstedt über den Bebauungsplan Nr. 43 OT Wilstedt - "Weg am Sportplatz"

Kreis Stormarn

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Papierfabrik 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 70
E-Mail: odobes@gsp-gj.de
Internet: www.gsp-gj.de

Stand: 26.02.2025 / BH
P-Nr.: 24 / 1632