SATZUNG DER GEMEINDE TANGSTEDT ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 Ortsteil Tangstedt „Baugebiet Eichholzkoppel“

PLANZEICHNUNG

ES GILT DIE BauNVO 2023

WA 1	
III / o	E
GRZ = 0,4 (s. Teil B : Text)	
FH max. 12,5 m (s. Teil B : Text)	
geneigte Dächer DN > 15° bis 48°	

WA 2	
I / o	ED
GR max. 200 m²	E
GR max. 100 m²	pro D (Hälfte)
FH max. 10,0 m (s. Teil B : Text)	
geneigte Dächer DN > 15° bis 48°	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.07. 2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am und ergänzend durch am erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB wurde am im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 20.02.2024 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Veröffentlichungszeit vom bis (einschließlich) während der allgemeinen Sprechzeiten Dienstag 08:00 Uhr - 12:00 Uhr, Donnerstag 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr, Freitag 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und nach vorheriger Terminvereinbarung im Amt Itzstedt, Segeberger Straße 41 in 23845 Itzstedt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten elektronisch übermittelt werden sollen und bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im Internet am und ergänzend durch am ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
   Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
   Tangstedt,

   (Siegel)
   Bürgermeister
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom , in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
   Ahrensburg,

   (Siegel)
   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu diesem Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
   Tangstedt,

   (Siegel)
   Bürgermeister
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
    Tangstedt,

    (Siegel)
    Bürgermeister
11. Der Beschluss der Bebauungsplansatzung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Veröffentlichung im Internet am und ergänzend durch am 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 in Kraft getreten.
    Tangstedt,

    (Siegel)
    Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Tangstedt übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Tangstedt über das Amt Itzstedt, Segeberger Straße 41 in 23845 Itzstedt kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - Text, Ziffer I., 1.1 bis 1.3)	§ 4 BauNVO
GRZ = 0,4	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.2 + 2.3 und Nutzungsschablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. GR max. 200 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.2 + 2.3 und Nutzungsschablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GR max. 100 m² pro D (Hälfte)	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe mit Bezug auf die Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2. + 2.3 und Nutzungsschablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO
z.B. FH max. 10,00 m	Höchstzulässige Firsthöhe (unterer Höhenbezugspunkt siehe Eintragung in der Planzeichnung und s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Hpₓ	Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null (üNHN) (s. Nutzungsschablone und Eintragung in der Planzeichnung - Teil A)	§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.4)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B - Text, Ziffer I., 3.)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Teil B - Text, Ziffer I., 3.)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
z.B. DN 15° - 48°	geneigte Dächer mit Dachneigung als Mindest- und als Höchstmaß (s. Teil B - Text, Ziffer II. 2. und Eintragungen in der Nutzungsschablonen)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 LBO
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G+R Notzufahrt	Geh- und Radweg mit Notzufahrt (nur für Notfallfahrzeuge)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
●●	Absperrvorrichtung (Poller)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün / Versickerungsmulden	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P / P	Öffentliche Parkplätze (s. Teil B : Text, Ziffer I., 7.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**
PRIVAT	Grünflächen (s. Teil B - Text Ziffer I., 9.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung:	
K	„Knick mit Schutzstreifen“ (s. Teil B - Text Ziffer I., 9.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bäume zu pflanzen mit Nachpflanzgebot (s. Teil B - Text Ziffer I., 7.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Überhälter als Einzelbäume zu erhalten (s. Teil B - Text Ziffer I., 9.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Hecken im Rahmen der Grüngestaltung zu pflanzen einschl. Nachpflanzgebot	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten (s. Teil B - Text Ziffer I., 9.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Immissionsschutz	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen / Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG (s. Teil B - Text Ziffer I., 10.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
G	Mit Gehrechten, 2,0 m breit, zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
L	Mit Leitungsrechten, die auch ein Gehrecht zu Wartungsleitung beinhalten, zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe und deren Beauftragten	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (s. Teil B - Text Ziffer I., 4.2 + Ziffer II., 3.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze (zugunsten der Anlieger und Besucher des Teilgebiets WA1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St / C / Ne	Stellplätze / Carports / Nebenanlagen (zugunsten der Anlieger des Teilgebiets WA 1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Spielplatz- und Kommunikationsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M UFS	Abfallbehälterstandort / Unterflursystem (zugunsten der Anlieger des Teilgebiets WA 1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
z. B. WA 2	Bezeichnung der Teilgebiete	
z. B. 6.0	Bemaßung in m	

ZEICHENERKLÄRUNG

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Planzeichen	Erläuterung	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
4/114	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenzen	
	geplante Grundstücksgrenze	
• 34.04	Höhenpunkt in Meter mit Bezug auf NHN	
	Knick-Wall / Graben	
	Sichtdreieck	

III. Nachrichtliche Übernahmen

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Knick	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG
15,0	15 m anbaufreie Strecke an der K 51 „Hauptstraße“	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 29 Abs. 1b StrWG

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Nutzungsgliederung und Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.

1.1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

1.1.3 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind folgende Arten, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Prostitutionsgewerbe,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und / oder Verkaufsartikel mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Tierzuchtbetriebe,
- Speditionen, Fuhrunternehmen,
- Lagerhaltung und Lagerplätze innerhalb und außerhalb von Gebäuden,
- Garagenanlagen

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe. Der untere Höhenbezugspunkt ist mit dem Höhenbezugspunkt und der Höhenangabe über NHN für das jeweilige „Baufeld“ planzeichnerisch festgesetzt.

2.1.2 Innerhalb des Baufelds des Teilgebiets WA 1 ist im nordwestlichen Teilbereich parallel zur Grundstücksgrenze ein Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bei einer Firsthöhe von 12,5 m, bezogen auf den festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt mit 34,70 m über NHN, zulässig.

2.1.3 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) auf den Dächern der Hauptbaukörper und auch auf den baugebietstypischen Nebenanlagen allgemein zulässig, wobei die festgesetzte höchstzulässige Firsthöhe der Hauptbaukörper ausschließlich für diese Nutzung um 1,0 m überschritten werden darf.

2.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) einschließlich der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO)

2.2.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die für das Teilgebiet WA 1 festgesetzte maximale Grundflächenzahl derart überschritten werden, dass zusammen mit den drei Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von maximal 0,65 und die für das Teilgebiet WA 2 festgesetzte maximale Grundfläche (GR max.) je Einzelhaus eine Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von maximal 250 m² und je eine Doppelhaushälfte maximal 125 m² zulässig ist.

2.2.2 Neben dem unter Ziffer 2.2.1 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist im Teilgebiet WA 2 zusätzlich eine Fläche von bis zu 20 m² für versiegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Wäscheplatz, Hof, Hauszugang, Wege o. ä. je Wohnbaugrundstück bzw. pro Doppelhaushälfte grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannten Nutzungen, zulässig.

2.3 Terrassen und Wintergärten (§ 16 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.3.1 Innerhalb des Teilgebiets WA 2 darf die teilgebietsbezogen festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) für alle Wohngebäude ausschließlich für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen, sofern erforderlich und für allseitig verglaste Wintergärten, insgesamt (Terrasse und Wintergarten zusammen) für Einzelhäuser um bis zu maximal 30 m² und pro Doppelhaushälfte um bis zu 15 m² überschritten werden.

2.3.2 Innerhalb des Teilgebiets WA 1 darf die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ausschließlich für Balkone pro Wohneinheit um bis zu maximal 15 m² und für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen, sofern erforderlich und für allseitig verglaste Wintergärten insgesamt (Terrasse und Wintergarten zusammen) um bis zu maximal 20 m², bezogen auf das gem. Ziffer 2.2.1 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ) überschritten werden.

2.4 Überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

2.4.1 Eine Überschreitung der zu den Hauseingängen liegenden Baugrenze ist für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m zulässig.

2.4.2 Die Errichtung von Terrassen als bauliche Anlagen ist im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht mehr als ¾ der realisierten Grundfläche, zulässig.

3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Teilgebiets WA 2 sind bei Realisierung einer Einzelhausbebauung maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude und bei Realisierung einer Doppelhausbebauung (in Realteilung) maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

4. Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 14 Absatz 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

4.1 Versickerungsmulden und sonstige Maßnahmen und Einrichtungen / Anlagen zur Versickerung / zur Verdunstung gem. der Festsetzung unter Ziffer 6.1.1 sind keine baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf den privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.2 Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der für das Teilgebiet WA 1 festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen innerhalb der überbaubaren Fläche grundsätzlich zulässig.

4.3 Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) dürfen für Zufahrten zum Teilgebiet WA 2 und für Zuwegungen zwischen den Gemeinschaftsstellplatzanlagen und den Baufeldern des Teilgebiets WA 1 unterbrochen werden.

TEIL B : TEXT

5. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks(teil-)flächen an die inneren Erschließungsflächen oder an die umgebenden Grundstücksbereiche, die im Zusammenhang mit den plangemäßen Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen und aus entwässerungs- bzw. erschließungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck zulässig, wobei diese Maßnahmen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig und nicht auf die Grundflächen von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzurechnen sind.

6. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

6.1.1 Das innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen sowie deren Zufahrten und Terrassen anfallende Niederschlagswasser und das Dachflächenwasser ist schadlos auf den privaten Grundstücksflächen z.B. über ein Mulden-Rigolen System zur Versickerung zu bringen.

6.1.2 Das entsprechend Ziffer 6.1.1 innerhalb des Teilgebiets WA 1 auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser, dass nicht am Ort des Niederschlages schadlos zur Versickerung gebracht werden kann, ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) zurückzuhalten, wobei dieses Wasser den technischen Anlagen und Einrichtungen unterhalb der Geländeoberfläche z.B. in den beiden Gemeinschaftsanlagen (GSt_1 und GSt_2) zuzuleiten ist.

6.1.3 Das innerhalb des Plangebietes auf den öffentlichen Verkehrsflächen des „verkehrsberuhigten Bereichs“ (Spielstraße) anfallende Niederschlagswasser ist schadlos in den straßenbegleitenden Mulden zur Versickerung zu bringen.

6.2 Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ist die Verwendung metallischer Dachflächen unzulässig, sofern diese Dachflächen nicht mit einem Schutzlack oder Ähnlichem versehen sind.

7. Öffentliche Parkplätze / Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB)

Die Lage der planzeichnerisch festgesetzten Parkplätze kann aufgrund zu beachtender verkehrstechnischer Aspekte bzw. aufgrund von notwendigen Grundstückszufahrten innerhalb des „Verkehrsberuhigten Bereiches“ (so genannte „Spielstraße“) einschließlich Baumpflanzungen und Versickerungsmulde geringfügig verschoben werden.

8. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

„Sichtfelder“
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder sind Einfriedungen, gärtnerische Anlagen oder sichtbehindernde Bepflanzungen usw. bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm, bezogen auf das dazugehörige Straßenniveau, zulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

9.1 Zum Schutz des Knicks und der planzeichnerisch festgesetzten „Knick-Überhälter“ als Einzelbäume sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, denn den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Knick-Schutzstreifen“ und den Kronentraufbereichen zzgl. eines Umkreises von mind. 1,5 m kommt die Funktion einer Schutz gebenden Zone für den Wurzelraum zu, so dass in diesen Flächen
- die Errichtung baulicher Anlagen,
- das Anlegen von Nutz- oder Ziergärten,
- das Anlegen von sonstigen Befestigungen einschl. der Herstellung von Wegen, Stell- und Lagerflächen,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und
- das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen

unzulässig ist.
Unter Beachtung der vorgenannten Maßgaben darf dem „Knick-Schutzstreifen“ Oberflächenwasser zur Versickerung zugeleitet werden.
Der „Knick-Schutzstreifen“ ist ab dem Knickwallfuß unter Aufnahme und sachgerechter Entsorgung des Mähgutes mind. 1 x jährlich nach dem 01. August zu mähen, um etwaigen Gehölzaufwuchs zu verhindern und somit dauerhaft zu pflegen.

9.2 Abweichend von einer Regelpflegemaßnahme wird festgesetzt, dass die innerhalb des Knicks planzeichnerisch festgesetzten „Knick-Überhälter“ mit Rechtskraft dieser Bebauungsplansatzung als das Orts- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume zu erhalten und fachgerecht durch den Eigentümer zu pflegen sind.

10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Festsetzungen erfolgen mit der „Entwurfsplanung“ auf Grundlage des dann vorliegenden Schallgutachtens.

10.2

10.3

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken des Teilgebiets WA 2 ist pro angefangene 500 m² bebaubare Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Bei Pflanzung von Obstbäumen dürfen abweichend von den zuvor genannten Qualitäten auch Gehölze der Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme gepflanzt werden.

2. Dachneigung und Dachbegrünung

2.1 Häuser oder Nebenanlagen und Garagen / Carports mit Gründach sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 0° bis 15° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.

2.2 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen sowie Dachgauben können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.

3. Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Kfz-Stellplätze entsprechend dem nachfolgenden Stellplatzschlüssel herzurichten:
- Einzelhaus (WA 2) - 2 Stellplätze pro realisierte WE
- Doppelhaus (WA 2) - 2 Stellplätze pro Doppelhaushälfte (bei Realteilung)
- Geschosswohnungsbau (WA 1) - 1 Stellplatz pro Wohneinheit

III. HINWEISE und NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Artenschutz:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.
Hinsichtlich der Beleuchtung innerhalb des Plangebiets im privaten und öffentlichen Bereich sind die Vorgaben des (*zukünftigen*) § 41a BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt“ zu berücksichtigen und zu beachten.

Kompensationsmaßnahmen:
Der sich aus der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, werden durch einen naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Plangeltungsbereiches auf hierfür geeigneten, seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn anerkannten Ausgleichsflächen auf ausreichend großen Flächen nachgewiesen und der Kompensationsbedarf damit abgelöst.

Freiflächen:
Zur Förderung einer naturnahen Gestaltung der Gärten, insbesondere der Vorgartenzone ist die Anlage eines „modernen, unkrautfreien und vermeidlich pflegeleichten Schottergartens“ untersagt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 8 Abs. 1 LBO, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
Bei der Gestaltung der privaten Freiflächen ist auf das Anpflanzen von Ziergehölzen oder Zierblumen mit erhöhtem Verwilderungspotential zu verzichten. Pflanzenarten, die als invasive Neophyten gelten, dürfen nach der EU VO Nr. 1143/2014 keine Verwendung finden.

TEIL B : TEXT

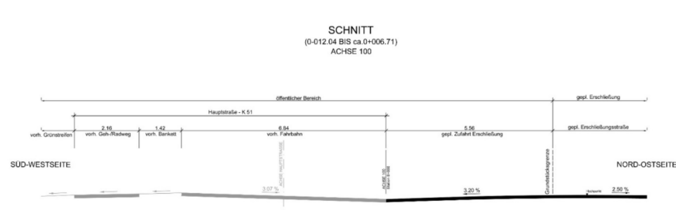
Vorschriften:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können bei der Amtsverwaltung Itzstedt, Fachbereich Bau und Planung, Segeberger Straße 41 in 23845 Itzstedt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Amtsverwaltung des Amtes Itzstedt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Rechtsfolgen:
Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 ersetzt.

Denkmalschutz:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückeeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Altlasten:
Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn unverzüglich zu unterrichten.

Darstellungen ohne Normcharakter



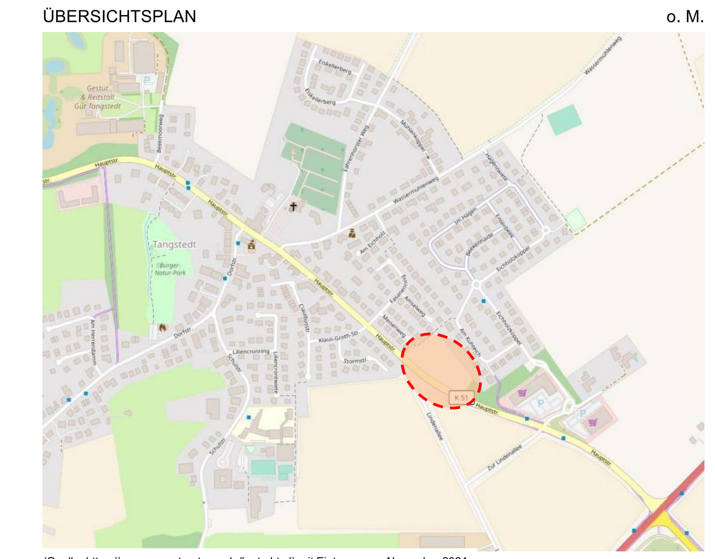
Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Ortsteil Tangstedt „Baugebiet Eichholzkoppel“ für das Gebiet südwestlich der Bebauung „Am Kuhteich“ und südöstlich der Bebauung „Meisenweg“ und „Amselweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE TANGSTEDT
- KREIS STORMARN -
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 Ortsteil Tangstedt „Baugebiet Eichholzkoppel“

Für das Gebiet
südwestlich der Bebauung „Am Kuhteich“ und
südöstlich der Bebauung „Meisenweg“ und „Amselweg“

ÜBERSICHTSPLAN o. M.



(Quelle: https://www.openstreetmap.de/karte.html) mit Eintragungen November 2024

- VORENTWURF -

Beratungs- und Verfahrensstand:	Planverfasser:	Maßstab:	Planungsstand
Gemeindevertretung vom 18.12.2024 Planungsanzeige / frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung	BIS·SCHARLIBBE 24613 Aukrug	1:500 (im Original)	vom 26.11.2024 (Plan Nr. 1.0)