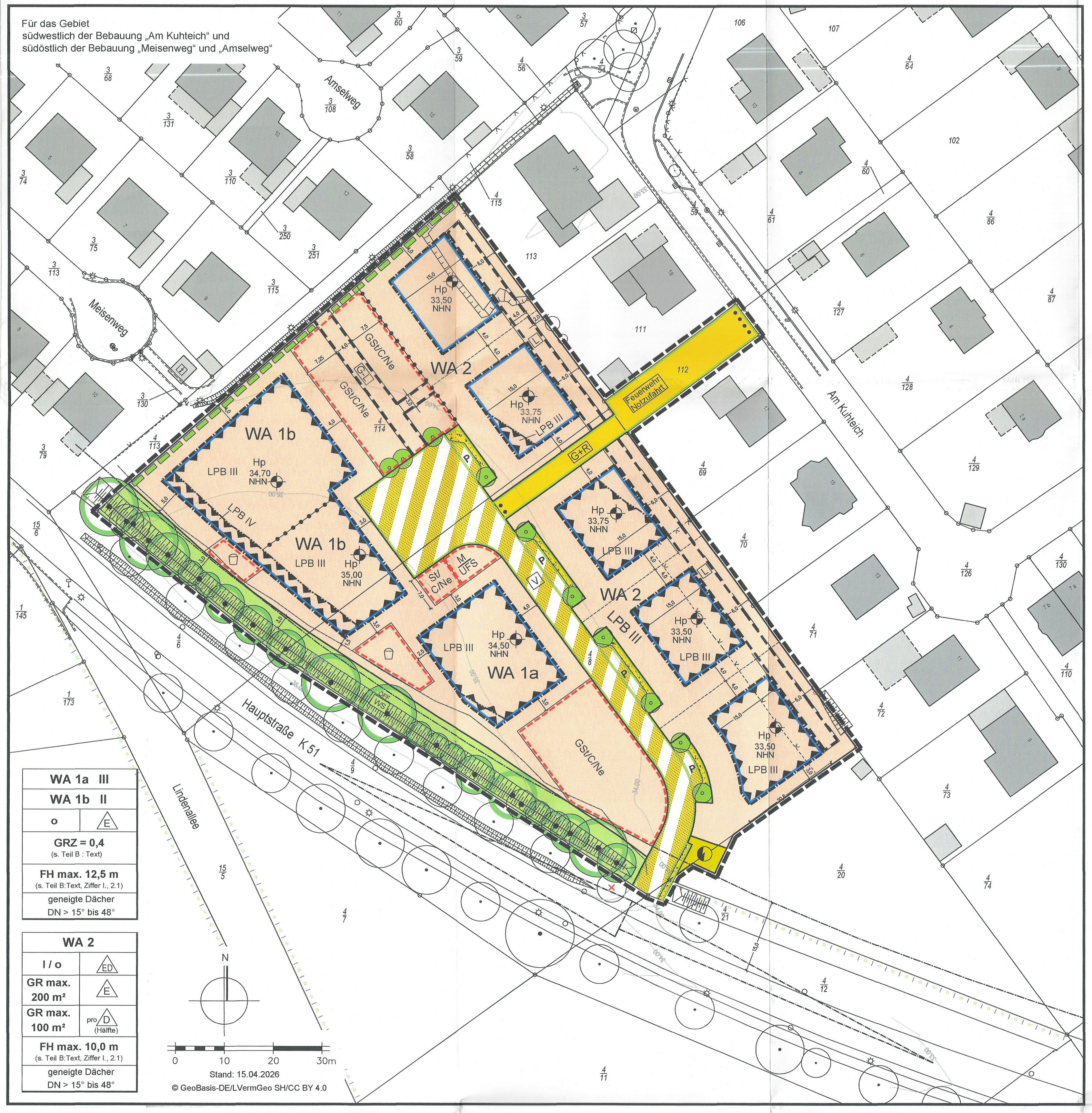
SATZUNG DER GEMEINDE TANGSTEDT ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 Ortsteil Tangstedt „Baugebiet Eichholzkoppel“

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. Nr. 176) geändert worden ist.

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



WA 1a	III
WA 1b	II
o	△E
GRZ = 0,4 (s. Teil B : Text)	
FH max. 12,5 m (s. Teil B:Text, Ziffer I., 2.1)	
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, Ziffer I., 2.1)	
geneigte Dächer DN > 15° bis 48°	

Stand: 15.04.2026
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.07.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am 06.02.2025 und ergänzend durch Aushang in den 6 Schaukästen der Gemeinde Tangstedt vom 07.02.2025 bis 11.03.2025 sowie durch Veröffentlichung der Bekanntmachung in der „Norderstedter Zeitung“ am 07.02.2025 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB wurde am 18.02.2025 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt und durch Veröffentlichung des Vorentwurfes vom 19.02.2025 bis einschließlich 05.03.2025 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben per E-Mail vom 22.01.2025 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 10.11.2025 bis 12.12.2025 (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 30.10.2025 und ergänzend durch Aushang in den 6 Schaukästen der Gemeinde Tangstedt vom 30.10.2025 bis 20.01.2026 sowie durch Veröffentlichung der Bekanntmachung in der „Norderstedter Zeitung“ am 04.11.2025 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 www.amt-Itzstedt.de 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 06.11.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Tangstedt, 11.06.2026

GEMEINDE TANGSTEDT
(Siegel)

Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 20.05.2026, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 01. 06. 2026

M.ENG. STEVE WACHSMUTH
(Siegel)

WaR

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.04.2026 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 29.04.2026 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu diesem Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.04.2026 gebilligt.

Tangstedt, [illegible] 2026

GEMEINDE 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, 11.06.2026

GEMEINDE 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 25.06.26 und durch Veröffentlichung der Bekanntmachung in der „Norderstedter Zeitung“ am 30.06.26 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, Entschädigungsansprüchen 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 01.07.2026 in Kraft getreten.

Tangstedt, 01.07.2026

GEMEINDE 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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	
△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 (Sperrpfosten)	§ 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	Öffentliche Parkplätze (s. Teil B - Text, Ziffer I., 7.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Flächen für die Ver- und Entsorgung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB**
🟨	Flächen für die Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
T	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung sowie sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
ÖFF. 🟩	Grünflächen, öffentlich (s. Teil B - Text Ziffer I., 9.) Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB
WS	„Wall mit Gehölzen und Schutzstreifen“ (s. Teil B - Text Ziffer I., 9.1)	§ 9 Abs. 1 Nr.14 und 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
⊙	ehem. Knick-Überhälter als orts- und landschaftsbildprägende Einzelbäume zu erhalten (s. Teil B - Text Ziffer I., 9.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
▬ ▬ ▬	Hecken im Rahmen der Grüngestaltung zu pflanzen einschl. Nachpflanzgebot	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB
○○○	Bäume und Sträucher als „Wall mit Gehölzen“ zu erhalten (s. Teil B - Text Ziffer I., 9.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 + 15 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., 11.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung von Lärmpegelbereichen (s. Teil B - Text Ziffer I., 11.1 und 11.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
G-L	Mit Geh- und Leitungsrechten, insgesamt 4,0 m breit, zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsbetriebe und deren Beauftragten	§ 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 zugunsten des Geschosswohnungsbaus	§ 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	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
4/114	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenzen	
- - - -	geplante Grundstücksgrenze	
• 34.04	Höhenpunkt in Meter mit Bezug auf NHN	
	Wall	
	Graben	
	Sichtdreieck	
	III. Nachrichtliche Übernahme	
	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 die Firsthöhe.
Der untere Höhenbezugspunkt ist mit dem Höhenbezugspunkt und der Höhenangabe über NHN für das jeweilige „Baufeld“ planzeichnerisch festgesetzt.

2.1.2 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 festgesetzte maximale Grundflächenzahl derart überschritten werden, dass
- für das Teilgebiet WA 1 zusammen mit den Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von maximal 0,65 und
- für das Teilgebiet WA 2 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 nur 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 ebenerdige 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 und Wetterschutz 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 baulichen und 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.

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 1) zurückzuhalten, wobei dieses Wasser den technischen Anlagen und Einrichtungen unterhalb der Geländeoberfläche z.B. in den beiden Gemeinschaftsanlagen (GSt₁ und GSt₂) zuzuleiten ist.

6.1.3 Das innerhalb des Plangebietes auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos in den straßen- und wegebegleitenden 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 sowie sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20 und 25 BauGB)

9.1 Der im Plangebiet entwidmeten Knick ist als „Wall mit Gehölzbewuchs“ innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wall mit Gehölzen und Schutzstreifen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB erhalten werden.
Zum Erhalt und Schutz des o.g. „Walls mit Gehölzbewuchs“ und der planzeichnerisch festgesetzten ehem. „Knick-Überhälter“ als Einzelbäume sind innerhalb einer bis zu 3,0 m breiten, öffentlichen, bezogen auf die Böschungsunterkante,
- 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.
Unter Beachtung der vorgenannten Maßgaben darf dem „Schutzstreifen“ Oberflächenwasser zur Versickerung zugeleitet werden.
Der Schutzstreifen“ ist ab dem Knickwallfuß unter Aufnahme und sachgerechter Entsorgung des Mähgutes mind. 1 x jährlich nach dem 15. Juli zu mähen, um etwaigen Gehölzaufwuchs zu verhindern und somit dauerhaft zu pflegen.

9.2 Die planzeichnerisch als Einzelbäume festgesetzten ehemaligen „Knick-Überhälter“ sind als das Orts- und Landschaftsbild prägende Bäume zu erhalten und fachgerecht durch die Grundstückseigentümerin zu pflegen.

9.3 Der flächige Ausgleich für Eingriffe in Biotope mit allgemeiner Bedeutung (Grünland) und der Knickausgleich werden auf einer externen Ausgleichsfläche, Gemarkung Tangstedt, Flur 5, Flurstück 3/254, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, erbracht und nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 zugeordnet.

10. Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärmeversorgung unzulässig.

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

11.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) planzeichnerisch festgesetzten Bereichen der Lärmpegelbereiche „LPB III“ und „LBP IV“ ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

11.2 In den Lärmpegelbereichen „LPB III“ und „LPB IV“ befindliche Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgeblichen Lärmquelle (Hauptstraße, K51) abgewandten Gebäudefassaden liegen.
Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

11.3 Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

11.4 Ausnahmen von den Festsetzungen zu 11.1 bis 11.3 können zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

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) - 1 Stellplatz pro Doppelhaushälfte (bei Realteilung)
- Geschosswohnungsbau (WA 1) - 1 Stellplatz pro Wohneinheit

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

Artenschutz:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-01** (Fledermäuse)
Bauzeitenregelung Fällung:
Die Fällung der Bäume mit Tagesquartierspotenzial muss in der Zeit der Winterruhe der Fledermäuse (Dezember bis Ende Februar) erfolgen, um Tötungen von Tieren in ihren Quartieren zu vermeiden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-02** (Fledermäuse)
Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung:
Vermeidung, bedarfsgerechte Minimierung von Beleuchtung. Dies betrifft das Äußere von Gebäuden und Wegen, Stellplätzen soweit möglich und hier insbesondere Straßen- und Park- bzw. Stellplatzbeleuchtung. Bestandsgehölze sowie angrenzende Flächen nach Osten dürfen nicht durch die Beleuchtung erfasst und aufgehellt werden.
Wo keine Vermeidung künstlicher Erleuchtung möglich sein wird, wird diese auf das minimal notwendige Maß (max. 5 lux an Parkplätzen und Straßen) begrenzt und mit langwelligem (>550 nm) und warmem Licht nach Möglichkeit zwischen 1.800 und max. 2.700 Kelvin umgesetzt, bestenfalls max. 2400 Kelvin. Verwendet werden können z.B. schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natriumdampf-Nieder- und -Hochdrucklampen. Es darf keine Beleuchtung verwendet werden, die nicht vollständig nach oben und in Richtung vorhandener und geplanter Gehölze seitlich abgeschirmt ist. Die Anstrahlung erfolgt also nur von oben nach unten und soll nur das zu beleuchtende Objekt treffen. Streulicht ist insgesamt zu vermeiden. Zudem sind staubdichte Leuchtengehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60° C zu verwenden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-03** (Fledermäuse)
Fledermausfreundlicher Bau:
Zwischen März und Ende November sind Arbeiten im Dunkeln zu vermeiden.
Alternativ:
Wenn Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen März und Ende November durchgeführt werden, ist sicherzustellen, dass nicht durch die Planung betroffene Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleiben, um Quartiere, Jagdgebiete und Flugtrassen nicht zu entwerten. Baustrahler etc. sind nur bei Bedarf anzuschalten und dann entsprechend auszurichten sowie nach oben und zu den Seiten abzuschirmen, sodass das Licht möglichst wenig streut.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-04**
Bauzeitenregelung Haselmaus:
Alternative 1:
Haselmäuse werden aus Eingriffsbereichen vergrämt, indem Gehölze innerhalb des Eingriffsbereichs im Winter (1. Dezember bis 28. Februar) oberirdisch so tief wie möglich zurückgeschnitten bzw. auf den Stock gesetzt werden. Das entstandene Schnittgut wird ohne Zwischenlagerung sofort aus den betroffenen Eingriffsbereichen entfernt. Ein Befahren der Wurzelbereiche inkl. 1 m Saum- bzw. Schutzstreifen mit schwerem Gerät (z.B. mit Harvestern) ist zwischen 1. Dezember und 30. April nicht zulässig, um keine Haselmäuse in ihren Winterverstecken zu verletzen. Die anschließende Rodung der Wurzelstubben oder sonstige Eingriffe in den Boden im Wurzelbereich der zurückgeschnittenen Gehölze erfolgen erst ab dem 1. Mai, wenn Haselmäuse ihren Winterschlaf beendet haben und aus den Eingriffsbereichen in Folge des Gehölzrückschnittes vergrämt worden sind. Die Eingriffe ab dem 1. Mai erfolgen unter Berücksichtigung der Brutvögel (vgl. Maßnahme AV-05).

Alternative 2:
Die Gehölzentnahme (auf 5 bis 20 m), sofern erforderlich und entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig, kann zwischen dem 1. und 15. Oktober und im Beisammensein einer Ökologischen Baubegleitung erfolgen. Anfang Oktober sind weder fluchtunfähige Jungtiere noch sich in der Winterruhe befindliche Tiere zu erwarten. Die Ökologische Baubegleitung prüft vor dem Eingriff, ob sich besetzte Freinester innerhalb des Eingriffsbereich befinden. Nach Freigabe der Ökologischen Baubegleitung können die Gehölze zurückgeschnitten werden und die Wurzelbereiche für die Überwinterung unbrauchbar gemacht werden. Die Eingriffe in den Boden können im anschließenden Winter umgesetzt werden, eine Berücksichtigung der Brutvögel ist nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-05**
Bauzeitenregelung Brutvögel:
Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. sowie spätere Bauarbeiten) außerhalb der Brutperiode stattfinden und nur zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Februartag erfolgen.

Freiflächen:
Zur Förderung einer naturnahen Gestaltung der Gärten, insbesondere der Vorgartenzone ist die Anlage eines „modernen, unkrautfreien und vermeidlich pflegeleichten Schottergartens“ untersagt. Die nicht überbauharen 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.

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 Grundstückseigentümer 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.

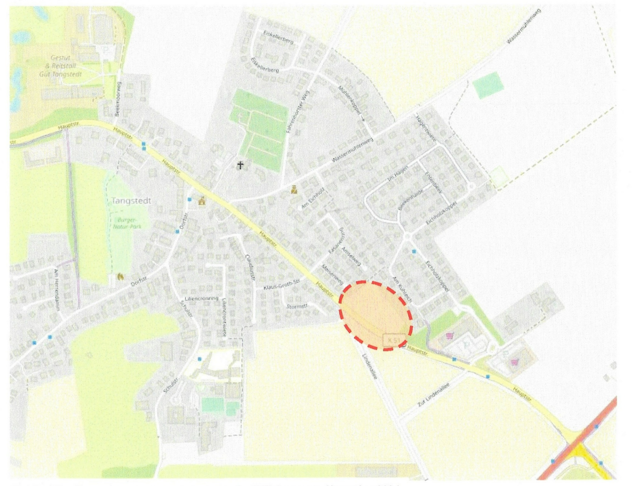
Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 504) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.04.2026 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

- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand: Gemeindevertretung vom 29.04.2026 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: BIS-SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab: 1:500 (im Original)	Planungsstand vom 15.04.2026 (Plan Nr. 3.0)