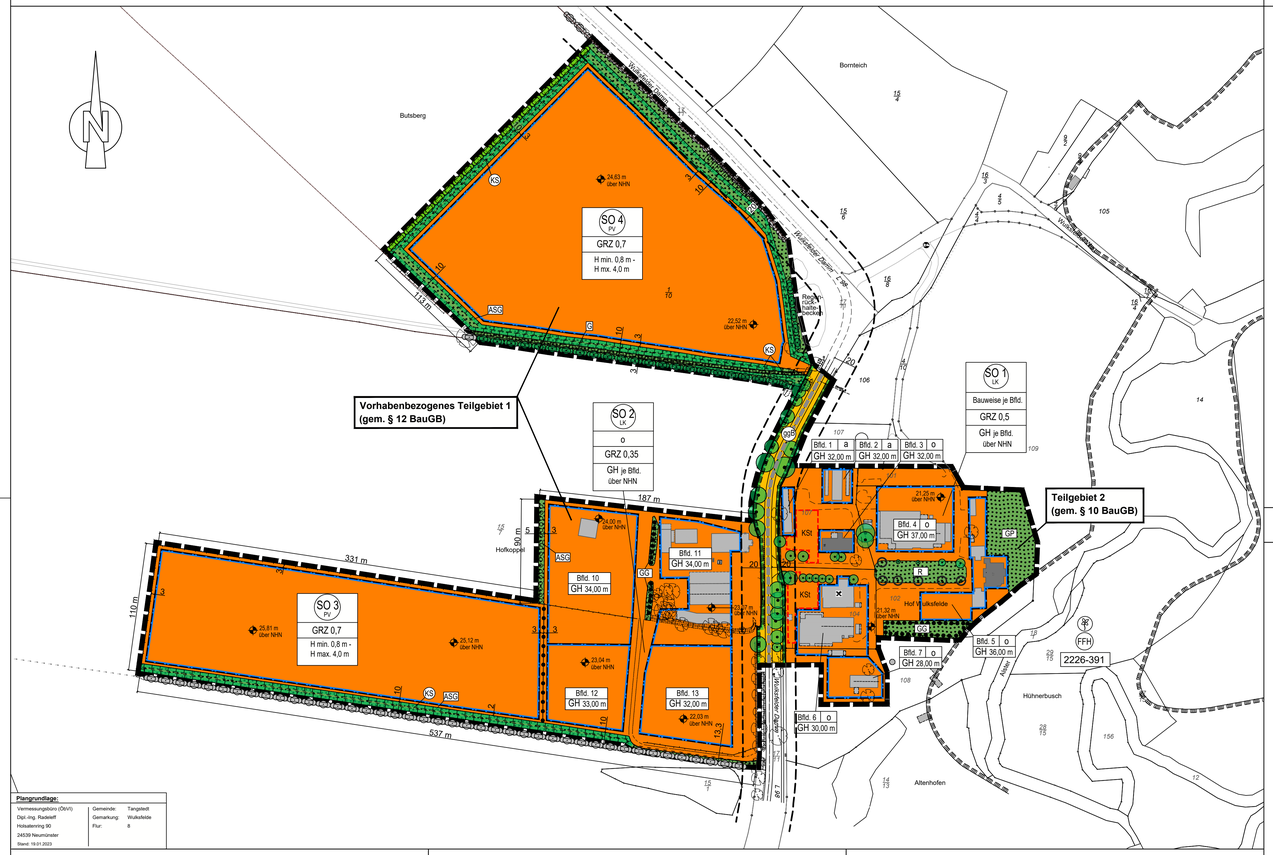
Satzung der Gemeinde Tangstedt, OT Wulksfelde, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39

Vorhabenbezogenes Teilgebiet 1 (gem. § 12 BauGB) und Teilgebiet 2 (gem. § 10 BauGB) - "Gut Wulksfelde"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
	Sonstige Sondergebiete	§ 11 Abs. 2 BauNVO
SO	Erneuerbare Energien; hier: Photovoltaik	
SO	Ländliche Kultur	
Bfld. 1	Baufeld mit Bezeichnung	
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO**
GRZ 0,7	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,7	
GH 32,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull), z.B. 32,00 m, siehe Text Teil B Ziffer 3	
H min - H max	Höhe baulicher Anlagen in Meter als Mindest- und Höchstmaß über bestehendem Gelände	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO**
o	Offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
Verkehrsflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
Grünflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**
	Private Grünfläche	
	Zweckbestimmung:	
ASG	Abschirmgrün	
GG	Gestaltungsgrün	
R	Rondell	
GP	Gutspark	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauG
	Zweckbestimmung:	
KS	Knickschutzstreifen	
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
	Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
KSt	Kundenstellplätze	
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Öffentlichkeit; hier: Reitweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Planzeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
5,00	Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen		**§ 9 Abs. 6 BauGB**
	Anbauverbotszone	§ 29 Abs. 1A StrWG oder § 9 Abs. 1 FStrG
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
ggB	Gesetzlich geschütztes Biotop hier: Allee	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
FFH	Schutzgebiet 'Netz Natura 2000' hier: FFH-Gebiet DE 2226-391	§ 32 BNatSchG
	Geschützter Knick	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorh. Gebäude	
	Künftig entfallendes Gebäude	
	Vorh. Flurstücksgrenze	
14/5	Vorh. Flurstücksnummer	
	Knicks außerhalb des Geltungsbereiches	
25,81 m	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
	Kronenbereich	
	Zum Erhalt festgesetzte Jungbäume in Aufwuchs, vereinheitlichter Kronendurchmesser	
	Abgrenzung Teilbereiche gem. § 10 BauGB bzw. § 12 BauGB	

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 11 BauNVO)

1.1 Vorhaben im vorhabenbezogenen Teilgebiet 1

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind innerhalb des Teilgebietes 1 nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Sonstige Sondergebiete „Ländliche Kultur"

1.2.1 In den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Ländliche Kultur" (SO LK) sind Gebäude und Anlagen landwirtschaftlicher Betriebe, Gebäude für die Betriebsverwaltung sowie Anlagen zur Be- und Verarbeitung, der Verpackung und dem Vertrieb landwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig. Zudem sind zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörende Wohnungen und Wohngebäude mit im Geltungsbereich insgesamt max. 15 WE in den Baufeldern 3 bis 5 und 10 zulässig.

1.2.2 In dem sonstigen Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung "Ländliche Kultur" (SO 1 LK) sind Einrichtungen für die Gastronomie auf rd. 700 m² Fläche zzgl. der zugehörigen Sitzbereiche im Außenbereich sowie Verkaufsflächen mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer maximalen Verkaufsfläche von 750 m² zulässig. Zudem sind eine Bäckerei und eine Tischlerei zulässig.

1.2.3 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 1 mit der Zweckbestimmung "Ländliche Kultur" (SO 1 LK) ist ein Tiergarten mit Tiergehegen, Streichelzoo, Nebenanlagen, Wegen, Teichanlagen und Spielflächen zulässig. Ebenfalls zulässig sind Veranstaltungsräume.

1.3 Sonstige Sondergebiete „Photovoltaik"

1.3.1 In den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik" (SO PV) sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie, hier Photovoltaikanlagen bestehend aus Unterkonstruktion, Solarmodulen und Betriebsgebäuden, zulässig. Außerdem zulässig sind für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendige Betriebseinrichtungen wie Wechselrichter, Trafostationen etc. und sonstige Nebenanlagen wie Stromspeicher, Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen.

1.3.2 Eine ergänzende landwirtschaftliche Nutzung ist ebenfalls zulässig.

2. Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise [a] gem. § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass die Gebäude ohne Grenzabstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

3.1 Bauliche Anlagen in den Sonstigen Sondergebieten "Photovoltaik"

3.1.1 In den sonstigen Sondergebieten "Photovoltaik" (SO PV) muss der Abstand der Solarmodule mindestens 0,8 m über Geländeoberfläche betragen. Die maximale Höhe der Solarmodule sowie sonstiger baulicher Anlagen und Nebenanlagen wird auf 4 m beschränkt.

3.1.2 Für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 8 m zulässig.

3.1.3 Die Festsetzungen erfolgen durch die Höhenangaben über der bestehenden Geländeoberfläche.

Teil B - Text

3.2 Sonstige Sondergebiete "Ländliche Kultur"

Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

In den sonstigen Sondergebieten "Ländliche Kultur" (SO LK) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen, Kühlung und zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie), Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) um maximal 1,00 m überschreiten.

4. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Rondell" ist als extensive Mähwiese mit randlichen Einzelbäumen zu erhalten.

4.2. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gutspark" ist mit seinem Gehölzbestand als strukturreicher Park zu erhalten.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Vorhabenbezogenes Teilgebiet 1 und Teilgebiet 2

5.1.1 Bauliche Anlagen jeglicher Art, Bodenversiegelungen sowie Lagerplätze sind im Bereich der Maßnahmenflächen und im tatsächlichen Kronentraufbereich der Knickoberhälter zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m unzulässig.

5.1.2 Im tatsächlichen Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen ist die Errichtung von Gebäuden nach Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 unzulässig.

5.1.3 Außerhalb von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.

5.1.4 Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern.

5.2 Sonstige Sondergebiete "Photovoltaik"

5.2.1 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel "Knickschutzstreifen" (KS) sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.

5.2.2 Die Flächen unterhalb der und zwischen den Solarmodulen in den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" (SO PV) sind dauerhaft als extensive Grünlandflächen zu bewirtschaften oder zu pflegen.

5.2.3 Das sonstige Sondergebiet 4 mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" (SO 4 PV) ist initial mit einer standortgerechten, autochthonen, arten- und blühreichen Saat aus regionaler Herkunft anzusäen oder der Selbstbegrünung zu überlassen.

5.2.4 Eine Beweidung oder Mahd zur Pflege der extensiven Grünflächen unterhalb der Solarmodule des sonstigen Sondergebietes 4 mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" (SO 4 PV) sowie aller Maßnahmenflächen ist ab dem 01.07. zulässig. Auf den extensiven Grünflächen des sonstigen Sondergebietes 3 mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" (SO 3 PV) ist ganzjährig Tierhaltung zulässig.

5.2.5 Die Flächen der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" (SO PV) sind mit insgesamt mind. zehn (10) Habitatstrukturen wie Lesestein- oder Totholzhaufen von je mind. 10 m² Grundfläche aufzuwerten.

5.2.6 Der Einsatz von Düngemitteln oder chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist auf allen Anpflanz- und Maßnahmenflächen sowie in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" (SO PV) unzulässig. Die Solarmodule sind ausschließlich ohne Reinigungsmittel zu reinigen.

5.2.7 Die Wege in den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" (SO PV) sowie die Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

5.2.8 Notwendige Einfriedungen des sonstigen Sondergebietes 4 mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" (SO 4 PV) dürfen eine Höhe von 2,20 m über der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Der Bodenabstand des Zaunes hat mindestens 20 cm zu betragen.

Notwendige Einfriedungen des sonstigen Sondergebietes 3 mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" (SO 3 PV) dürfen eine Höhe von 2,20 m über der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

5.3 Sonstige Sondergebiete "Ländliche Kultur"

5.3.1 In den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Ländliche Kultur" (SO LK) sind die Dächer der überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten.

5.3.2 Die zusätzliche Nutzung der Dachfläche durch Anlagen zur Solarenergienutzung ist zulässig.

5.3.3 Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen innerhalb der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Ländliche Kultur" (SO LK) sind mit versickerungsfähigen Materialien mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

6.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Hecke als Abschirmung aus standortgerechten Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen. Es ist eine dreireihige (3-reihige) Gehölzpflanzung vorzunehmen, sodass ein geschlossener Gehölzbestand auf gesamter Länge entsteht.

6.2 Der neu anzupflanzende Knick ist mit einem 1,2 m hohen, im Fuß 3 m breiten und in der Krone mind. 1 m breiten Erdwall anzulegen und mit standortheimischen Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen.

6.3 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen. Zu ersetzende Bäume sind in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen.

6.4 Das zusätzliche Anpflanzen von heimischen Gehölzen ist zulässig.

7. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung und des Artenschutzes wurde mit einem Umfang von ..... m² Fläche und ..... m Knickneuanlage ermittelt. Er wird über eine externe Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück Nr. ....., Flur ....., Gemarkung ..... nachgewiesen.

Hinweise

1. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Itzstedt, Segeberger Str. 41, 23845 Itzstedt eingesehen werden.

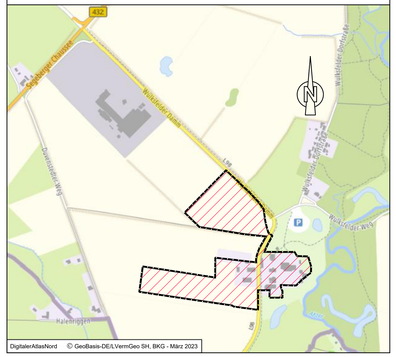
2. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote in Bezug auf Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien werden gesonderte Bauzeitenregelungen, ggf. Vergrämungsmaßnahmen, ein temporärer Amphibienschleusenzaun, Geschwindigkeitsbeschränkungen für Baufahrzeuge, Bewirtschaftungsvorgaben für Grünlandflächen im Bereich der PV-Anlagen, Vorgaben für die Anordnung von Modulreihen und die Schaffung von Habitatstrukturen für Reptilien sowie Nisthilfen für den Weißstorch und für Gehölzfreibrüter erforderlich. Können die Modulreihen nicht artenschutzgerecht angeordnet werden, wird artenschutzrechtlicher Ausgleich in Form von Rotationsbrachen, Ackerbrachen oder Extensivgrünland außerhalb des Plangebiets erforderlich. Es wird auf die detaillierte Beschreibung dieser Maßnahmen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Satzung

Aufgrund des § 10 und des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39, vorhabenbezogenes Teilgebiet 1 (gem. § 12 BauGB) und Teilgebiet 2 (gem. § 10 BauGB) - "Gut Wulksfelde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtskarte



Satzung der Gemeinde Tangstedt, OT Wulksfelde, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39

Vorhabenbezogenes Teilgebiet 1 (gem. § 12 BauGB) und Teilgebiet 2 (gem. § 10 BauGB) - "Gut Wulksfelde"

Kreis Stormarn

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§3(2)	§4(2)	§10
●	●	○	○	○

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)
23843 Bad Oldesloe
Papenberg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 25.07.2023 / SR

P-Nr.: 22 / 1455