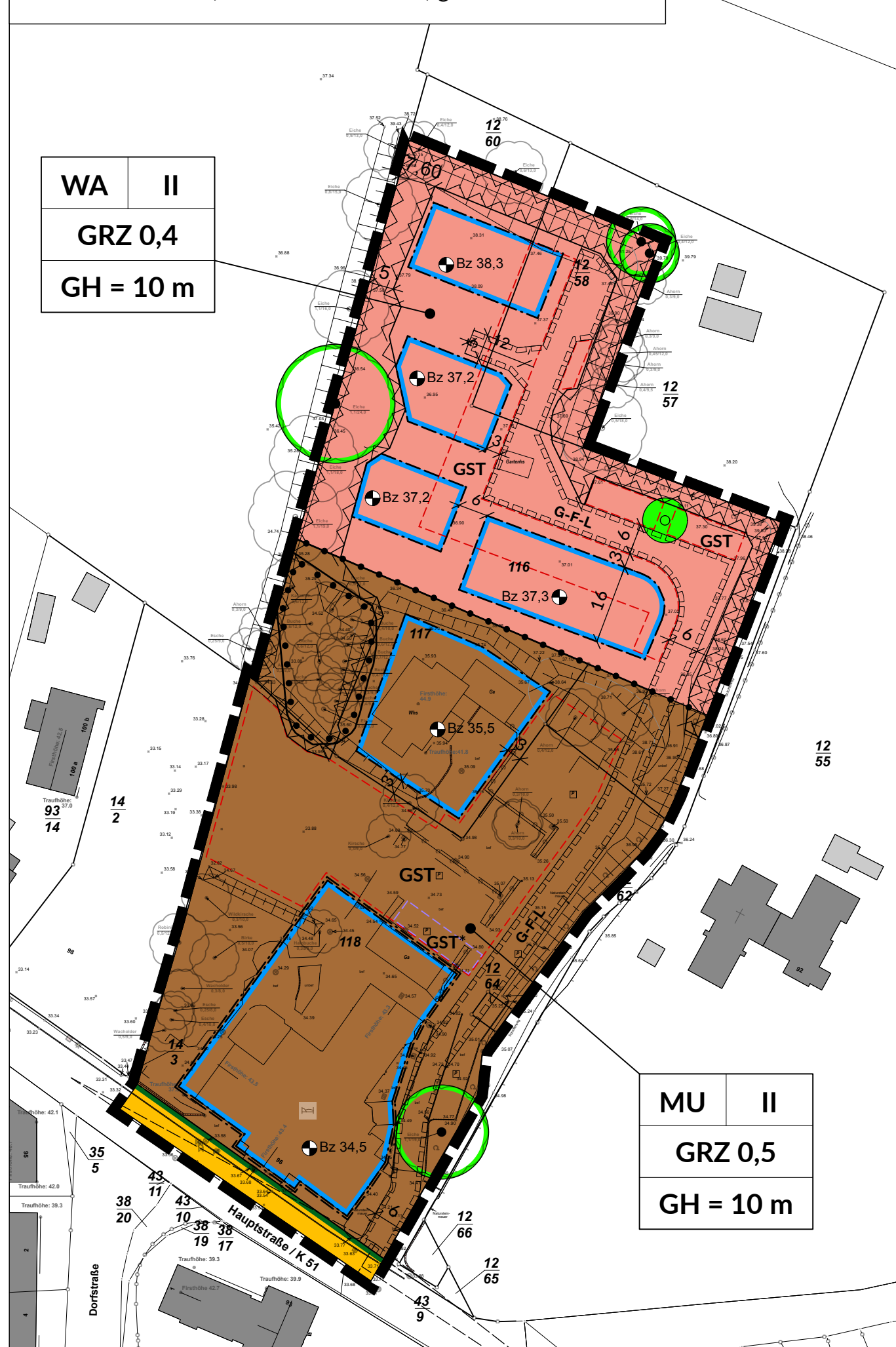


SATZUNG DER GEMEINDE TANGSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER STRASSE "FAHRENHORSTER WEG", ÖSTLICH DER STRASSE "BEEKMOORWEG", NÖRDLICH DER "HAUPTSTRASSE 96", SÜDLICH DER STRASSE "EISKELLERBERG"

PLANZEICHNUNG (TEILA) M 1 : 1.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.



PLANZEICHNERKLÄRUNG

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MU Urbanes Gebiet	§ 6a BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
GH = 10 m Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. Bz 34,5 Höhenbezugspunkt (s. textl. Fests. 2.2)	§ 16 BauNVO
Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenzen	
Öffentliche Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G.F.L. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zu Gunsten der Anliegender, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Öffentlichkeit	
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Bäume, anzupflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Bäume, zum Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB
Sonstige Planzeichen	
GST Umgrenzung der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GST* Umgrenzung der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze gem. textlicher Festsetzung 7.7	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude
	Bemaßung
	Sichtdreiecke

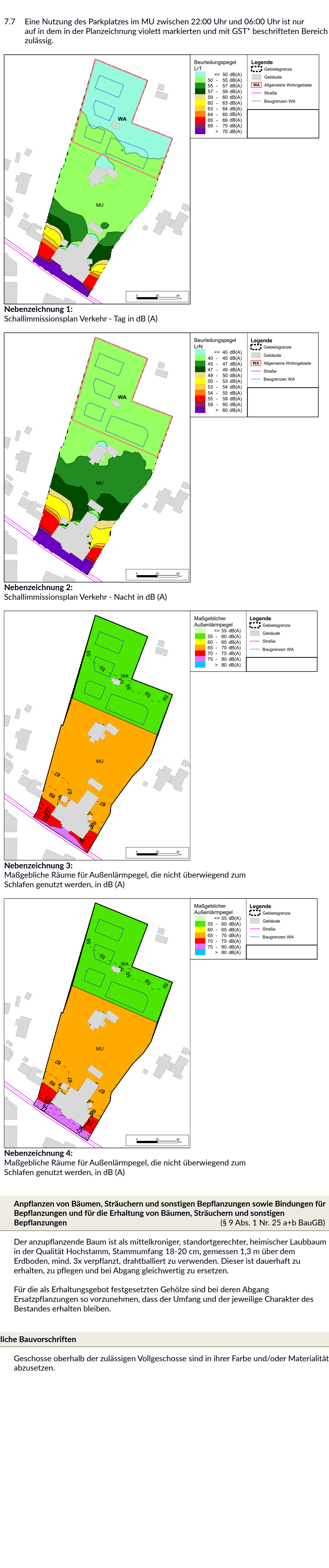
Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Im urbanen Gebiet sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig.
 - 1.2 Im urbanen Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten und Tankstellen) unzulässig.
 - 1.3 Im urbanen Gebiet sind innerhalb der im Norden festgesetzten überbaubaren Fläche die gem. § 6a Abs. 2 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen in Form von Geschäftsgebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen, öffentlichen, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. Ausschließlich in den Erdgeschoss zulässig sind Büronutzungen für die Berufsausführung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
 - 1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke unzulässig.
 - 1.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Betriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Im urbanen Gebiet darf die festgesetzte GRZ für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 S. 3 um bis zu 0,8 überschritten werden.
 - 2.2 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der nächstgelegene festgesetzte Bezugspunkt (Bz). Sind mehrere Bezugspunkte betroffen, sind die Werte zu mitteln. Der festgesetzte Bezugspunkt entspricht mit 0,00 m in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss. Der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der oberen Gebäudeabdeckung.
 - 2.3 Zur Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie und untergeordneten technischen Gebäudeausstattungen darf die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschritten werden.
- 3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Anbauten untergeordneter ebenerdiger Gebäudeteile wie z.B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).
 - 3.2 Innerhalb der von Bebauung freizuhalten Flächen sind bauliche Anlagen (auch solche, die nach den Regelungen der Landesbauordnung genehmigungsfrei sind) sowie Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
- 4. Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.1 Im urbanen Gebiet sind auf dem Flurstück 118 Gemeinschaftsstellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Einzelstellplätze können innerhalb des Plangeltungsbereiches außerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze errichtet werden.
- 5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 5.1 Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, zulässigen Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen als lebende Gärten mit Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwertung von Gartenfolien sind unzulässig. Die Verwendung von Schotter und Kies ist ausnahmslos zur Bedeckung eines bis zu 50 cm breiten Spritzschutzbereiches entlang von Gebäudewänden zulässig.
 - 5.2 Die Durchlässigkeit des Bodens ist in unbebauten Bereichen nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.
 - 5.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wege nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise als wassergebundene Decke zulässig.
 - 5.4 Sämtliche Oberflächenbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (maximaler Abflussbeiwert von $W_{im} = 0,8$) herzustellen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für die Terrassenbefestigung.
 - 5.5 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den eigenen Grundstücken vollständig zur Versickerung zu bringen und/oder in der eigenen Brauchwasseranlage zu speichern.
 - 5.6 Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Fläche Flurstück 108/1 der Flur 7, Gemarkung Tangstedt auf 3.240 m² Fläche. Hiervon werden auf 3.000 m² "artenreiches Grünland" und auf 240 m² ein artenreicher Knick mit 86 m Länge entwickelt.
- 6.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 6.1 Das festgesetzte Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht ist im Rahmen der Ausführungsplanung verschickbar. Dieses ist zu Gunsten der anliegenden Anliegender, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Öffentlichkeit festgesetzt.
- 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: die genannten DIN-Vorschriften können zu den Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Tangstedt im Amt Itzstedt eingesehen werden.

 - 7.1 Folgende Festsetzung gilt für den Bereich > 70 dB(A) am Tag und > 60 dB(A) in der Nacht (siehe Nebenzeichnung 1 und Nebenzeichnung 2): Bei Neuplanungen in den Bereichen mit Beurteilungspegeln tags > 70 dB(A) und/oder nachts > 60 dB(A) sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind zwingend die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 - 7.2 Bei Neuplanungen in den Bereichen mit Beurteilungspegeln nachts > 50 dB(A) (siehe Nebenzeichnung 2) sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandt orientierten Schlafräume mit Lüftungseinrichtung zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 - 7.3 Folgende Festsetzung gilt für den Bereich > 45 dB(A) in der Nacht (siehe Nebenzeichnung 2): Bei Neuplanungen in den Bereichen mit Beurteilungspegeln nachts > 45 dB(A) sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
 - 7.4 Folgende Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Die Luftschalldämmung von Außenbauten ist nach Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01 Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufeststellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 in Nebenzeichnung 3 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenzeichnung 4 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung: $R_{w,ges} = La - K_{Raumart}$ (Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01) Dabei ist $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien; $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches; $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches; L_n der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01
 - 7.5 Folgende Festsetzung gilt für den Bereich > 60 dB(A) am Tag, (siehe Nebenzeichnung 1): Für einen Außenbereich einer Wohnung ist durch Anordnung an die lärmabgewandte Seite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass bei Neuplanungen ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.
 - 7.6 Von den Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn im späteren Baugenehmigungsverfahren geringere Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung nachgewiesen werden.



- ### Hinweise
- #### Artenschutz Ausschlussfrist für Gehölzbesichtigungen
- Das Entfernen von Bäumen und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Innerhalb des vorgenannten Zeitraumes können Gehölzbesichtigungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ausnahmsweise vorgenommen werden, wenn im Rahmen einer Begleitung durch eine fachkundige Person festgestellt und dokumentiert wird, dass in und an den zu besichtigenden Gehölzen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden bzw. diese nicht von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
- #### Bauzeitregelung für Gebäudeabbruch
- Arbeiten zum Abbruch de Gartenhäuschens müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, somit im Zeitraum vom 01.12. bis 28./29.02. des Folgejahres beginnen.
- #### Beleuchtungsminimierung:
- Im gesamten Geltungsbereich, jedoch insbesondere im allgemeinen Wohngebiet ist eine insekten- und fledermausverträgliche Beleuchtung vorzusehen: u. a.
- Beschränkung der Beleuchtung räumlich und zeitlich auf das notwendige Maß,
 - Beleuchtungsstärke so niedrig wie möglich,
 - Lichtquellen in möglichst niedriger Höhe anbringen in größtmöglichem Abstand zu Leitstrukturen,
 - nach oben und zur Seite abgeschirmte Leuchten verwenden,
 - Vermeidung von Streulicht durch flache Schutzgläser,
 - Leuchtmittel mit warm-weißer oder gelber (berstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger.
- #### Brandschutz
- Sämtliche Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anlieferflächen müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5) und der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr genügen. Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem Grundstück als solche kenntlich zu machen und dauerhaft freizuhalten.
- #### Gehölzschutz
- Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920 sowie R-SBB sowie ZTV Baumpflege). Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden, Maßnahmen der vorgenannten Verordnungen und Vorschriften zu dessen langfristigen Schutz bei Arbeiten am oder im Wurzelbereich zwingend zu berücksichtigen.
- Erforderliche Baumchnitt- und Baumerhaltungsmaßnahmen in der Krone, Wurzelbehandlungen sowie ggf. erforderliche Behandlungsmaßnahmen im Stammbereich sind ausschließlich durch qualifizierte Fachleute durchzuführen.
- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in am
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgeben werden können, am in der (Zeitung) ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am in der (Zeitung) hingewiesen.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
..... den Siegel
.....
ÖbVI
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Tangstedt, den Siegel
.....
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
Tangstedt, den Siegel
.....
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist 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, Entschädigungs- ansprüche 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, den Siegel
.....
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 für das Gebiet westlich der Straße "Fahrenhorster Weg", östlich der Straße "BEEKMOORWEG", nördlich der Straße "Hauptstraße 96", südlich der Straße "Eiskellerberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtspln M 1:10.000

SATZUNG DER GEMEINDE TANGSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42

Für das Gebiet nördlich der Hotelanlage Tangstedter Mühle

Entwurf 17.03.2026 (Gemeindevertretung)

090 - 44 14 19 Grammelweg 09 23091 Hamburg + STADTPLANUNG www.archi-stadt.de

Stand: 02.2026 | Bearbeitet: Stellmacher, Tüschenberg | Projekt Nr.: 1766