

# TEXT (TEIL B)

Gemeinde Tangstedt – BPL 28, 1. Änd. u. Erg.

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(BauGB, BauNVO)

### **01. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, § 5 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

- a) Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten 'Mischgebiete' (MI 1 - MI 4) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- c) Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- d) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- e) Werbeanlagen für Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes (WA und MI) unzulässig.

### **02. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

- a) Die GFL-Flächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.
- b) Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt am Wohngebäude ist bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen, zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist hingegen nicht zulässig.

### **03. Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen der Hauptstraße und der Dorfstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.
- b) Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

**04. Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im WA sind wahlweise Einzelhäuser (E) oder Doppelhäuser (D) zulässig. Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise (o). Im MI 4 ist auch die abweichende Bauweise (a) zulässig, die darin besteht, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

**05. Abstandstiefen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen ist - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) - ein Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

**06. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind im WA maximal zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

**07. Sichtflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

**08. Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 (1) Satz 3 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

**09. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches werden für straßenzugewandte und seitliche Fronten von Baukörpern innerhalb der Baugrenzen der 1. und 2. Baureihe passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt festgesetzt:

a) Außenbauteile

Tabelle A: Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Ausdehnung der Lärmpegelbereiche (Abstand von der Straßenmitte) |            |
|--------------------------------|---|------------|
|                                | Hauptstraße   | Dorfstraße |
| V                              | bis 15 m  | -          |
| IV                             | bis 32 m  | -          |
| III                            | bis 72 m  | bis 22 m   |

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Tabelle B: Anforderungen an den passiven Schallschutz

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R' <sub>w</sub> , res in dB(A) |           |
|--------------------------------|--------------------------------------|--|-----------|
|                                |                                      | Aufenthaltsräume in Wohnungen  | Büroräume |
| V                              | 71-75                                | 45   | 40        |
| IV                             | 66-70                                | 40   | 35        |
| III                            | 61-65                                | 35   | 30        |

- b) Schallgedämmte Lüftungen  
Zum Schutz der Nachtruhe sind an allen straßenzugewandten und seitlichen Fronten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- c) Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- d) Aufgrund der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von bis zu 5 dB(A) für die Mischgebiete sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) für die Bebauung in der 1. Baureihe zur Hauptstraße bis zu einem Abstand von 24 m in den MI-Gebieten, jeweils von der Straßenmitte, unzulässig. Die Ausführung von Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist zulässig.
- e) Von den Festsetzungen a) - d) kann nur abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

## 10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

## B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Sch.-H.)

### 01. Dächer

Im WA, MI 1 und MI 2 muss die Dachneigung mindestens 23 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

### 02. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Sie dürfen die auf dem Grundstück anzutreffende Gebäudehöhe nicht überschreiten. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überragen. Reflektierende

Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Der Ausschluss gewerblicher Fremdwerbung (siehe Punkt A. 01. b) bleibt hiervon unberührt.

**03. Stellplätze/Garagen**

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

**C. Hinweise**

**01. Denkmalschutz**

Um- bzw. Neubauten sowie das Aufstellen oder Anbringen von Werbeanlagen in dem in der Planzeichnung rot umgrenzten Umgebungsschutzbereich des Denkmals Hauptstraße 103 bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Geprüft von der Unteren Denkmalschutzbehörde wird die äußere Gestaltung, bei Gebäuden insbesondere Material, Farbgebung der Fassaden und Dacheindeckungen.

**02. Bodendenkmale**

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem archäologischen Interessensgebiet. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

**03. Altlasten**

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

**04. Eingriffsfristen**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

**05. Passiver Lärmschutz**

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989, können im Amt Itzstedt, Fachbereich IV, Bau und Planung, Segeberger Str. 41, 23845 Itzstedt, eingesehen werden.