

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

TEIL A : PLANZEICHNUNG

ES GILT DIE BauNVO 2023

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL B : TEXT

TEIL B : TEXT



WA 1a III
WA 1b II
GRZ = 0,4
FH max. 12,5 m
geneigte Dächer DN > 15° bis 48°

WA 2
I / o
GR max. 200 m²
GR max. 100 m²
FH max. 10,0 m
geneigte Dächer DN > 15° bis 48°

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.07.2024. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am 19.09.2025 ergänzt durch ...
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauVG wurde am 19.09.2025 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauVG mit Schreiben vom 19.09.2025 über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.02.2024 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- 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 Veröffentlichungsfrist vom 17.07.2024 bis 17.07.2025, Freitag 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und nach vorheriger Terminvereinbarung am 17.07.2025, Freitag 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und nach vorheriger Terminvereinbarung am 17.07.2025, Freitag 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und nach vorheriger Terminvereinbarung am 17.07.2025, Freitag 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr öffentlich ausgestellt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten elektronisch übermitteln werden sollen und bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im Internet am 19.09.2025 ergänzt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauVG am 19.09.2025 über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 19.09.2025 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- 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.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage	
I. FESTSETZUNGEN			
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26	§ 9 Abs. 7 BauVG	
[Symbol]	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG	
[Symbol]	Allgemeine Wohngebiete (WA) (s. Teil B - Text Ziffer 1, 1.1 bis 1.3)	§ 4 BauNVO	
[Symbol]	GRZ = 0,4	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (s. Teil B - Text Ziffer 1, 2.1 und Nutzungs-schablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
[Symbol]	GR max. 200 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe (s. Teil B - Text Ziffer 1, 2.2 + 2.3 und Nutzungs-schablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
[Symbol]	GR max. 100 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe (s. Teil B - Text Ziffer 1, 2.2 + 2.3 und Nutzungs-schablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
[Symbol]	Höchstzulässige Firsthöhe (unterer Höhenbezugspunkt siehe Eintragung in der Planzeichnung und in Teil B - Text Ziffer 1, 2.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO	
[Symbol]	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (s. Nutzungs-schablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	
[Symbol]	Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null (NN) (s. Nutzungs-schablone und Eintragung in der Planzeichnung - Teil A)	§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO	
[Symbol]	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG	
[Symbol]	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO	
[Symbol]	Baugrenze (s. Teil B - Text Ziffer 1, 2.4)	§ 23 BauNVO	
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO	
[Symbol]	Nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B - Text Ziffer 1, 3)	§ 22 Abs. 2 BauNVO	
[Symbol]	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Teil B - Text Ziffer 1, 3)	§ 22 Abs. 2 BauNVO	
[Symbol]	geneigte Dächer mit Dachneigung als Mindest- und als Höchstmaß (s. Teil B - Text Ziffer 1, 2 und Eintragungen in der Nutzungsschablone)	§ 9 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 15 BauNVO	
[Symbol]	Verkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG	
[Symbol]	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG	
[Symbol]	Geh- und Radweg mit Notzufahrt (nur für Notfahrzeuge)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG	
[Symbol]	Absperrvorrichtung (Sperrofenster)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG	
[Symbol]	Straßenbegleitgrün / Versickerungsmulden	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG	
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsbetrieben besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG	
[Symbol]	Verkehrsfähige besondere Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG	
[Symbol]	Verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG	
[Symbol]	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVG	
[Symbol]	Flächen für die Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauVG	
[Symbol]	Flächen für die Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVG	
[Symbol]	Triforstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVG	
[Symbol]	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung sowie die dem Klimawandel entgegenwirken	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauVG i.V.m.	
[Symbol]	Grünflächen, öffentlich (s. Teil B - Text Ziffer 1, 8)	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauVG	
[Symbol]	Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauVG	
[Symbol]	„Wall mit Gehölzen und Schutzstreifen“ (s. Teil B - Text Ziffer 1, 9)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG	
[Symbol]	Bäume zu pflanzen mit Nachpfanzgebot (s. Teil B - Text Ziffer 1, 7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG	
[Symbol]	ehem. Knick-Überhänger als ort- und landschaftsbildprägende Einzelbauelemente zu erhalten (s. Teil B - Text Ziffer 1, 9)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauVG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG	
[Symbol]	Hecken im Rahmen der Grüngestaltung zu pflanzen (s. Teil B - Text Ziffer 1, 9)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauVG	
[Symbol]	Bäume und Sträucher als „Wall mit Gehölzen“ zu erhalten (s. Teil B - Text Ziffer 1, 9)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauVG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 + 15 BauVG	
[Symbol]	Immissionsschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG	
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen / Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG (s. Teil B - Text Ziffer 1, 11)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG	
[Symbol]	Abgrenzung von Lärmgebietsbereichen (s. Teil B - Text Ziffer 1, 11 und 11.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG	
[Symbol]	Sonstige Planzeichen		
[Symbol]	Mit Geh- und Leitungsrechten, insgesamt 4,0 m breit, zu befestigende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsbetriebe und deren Beauftragten	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG	
[Symbol]	Mit Leitungsrechten, die auch ein Gehrecht zu Wartungsarbeiten beinhalten, zu befestigende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe und deren Beauftragten	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG	
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauVG	
[Symbol]	Gemeinschaftsstellplätze (zugunsten der Anleger und Besucher des Wohngebietes WA 1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauVG	
[Symbol]	Stellplätze / Carports / Nebenanlagen (zugunsten der Anleger des Wohngebietes WA 1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauVG	

[Symbol]	Spielfeld- und Kommunikationsflächen zugunsten des Spielplatzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauVG
[Symbol]	Aufenthaltsstandort / Unterflurraum (zugunsten der Anleger des Wohngebietes WA 1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauVG
[Symbol]	Bezeichnung der Teilgebiete	z. B. WA 2
[Symbol]	Bemessung in m	z. B. 6,0
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
[Symbol]	Vorhandene bauliche Anlagen	
[Symbol]	Flurstücksbezeichnung	z. B. 1/14
[Symbol]	Flurstücksgrenzen	
[Symbol]	geplante Grundstücksgrenze	
[Symbol]	Höhenpunkt in Meter mit Bezug auf NNH	z. B. 34,04
[Symbol]	Knick-Überhänger	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauVG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG
[Symbol]	Graben	§ 9 Abs. 6 BauVG i.V.m. § 29 Abs. 15 StVG
[Symbol]	Sichtdreieck	
[Symbol]	III. Nichtrechtliche Übernahme	
[Symbol]	Knick	§ 9 Abs. 6 BauVG i.V.m. § 29 Abs. 15 StVG
[Symbol]	15 m anbaufähige Straße an der K 51, Hauptstraße	§ 9 Abs. 6 BauVG i.V.m. § 29 Abs. 15 StVG

- ### TEIL B : TEXT
- #### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- ##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG)
- ###### 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 Wohngebietes (WA) sind folgende Arten, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Prostitutionsgewerbe,
 - Vorfür- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und / oder Verkaufartikel mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
 - Tierzuchtbetriebe,
 - Speditionen, Fuhrunternehmungen,
 - Lagerhaltung und Lagerplätze innerhalb und außerhalb von Gebäuden,
 - Garagenanlagen
- ##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG)
- ###### 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 maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe. Der untere Höhenbezugspunkt ist der Höhenbezugspunkt und der Höhenbezug über NNH für das jeweilige Baufeld planimetrisch festzusetzen.
- 2.1.2 Innerhalb des Baufeldes des Wohngebietes WA 1 ist im nordwestlichen Teilbereich parallel zur Grundstücksgrenze ein Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einem unteren Höhenbezugspunkt bei einer Firsthöhe von 12,6 m, bezogen auf den festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt, zulässig.
- 2.1.3 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den Dächern der Hauptbaukörper und auch auf den baugestaltungstypischen 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 BauVG) 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 drei Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von maximal 0,65 und
 - für das Teilgebiet WA 2 die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (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 2.1 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist im Teilgebiet WA 2 zusätzlich eine Fläche von bis zu 20 m² für verriegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Wintergärten, Holz-Hausgärten, 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 Teilgebietes WA 2 darf die teilgebietbezogene festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) für alle Wohngebäude ausschließlich für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen, sofern erforderlich und für alleseitig verriegelt, Wintergärten als bauliche Anlagen, sofern erforderlich und für alleseitig verriegelt 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.
- 2.3.2 Innerhalb des Teilgebietes WA 1 darf die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ausschließlich für Balkone pro Wohnenheit um bis zu maximal 15 m² und für ebenerdige Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen, sofern erforderlich und für alleseitig verriegelt 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 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- 2.4.1 Eine Überschreitung der zu den Hauseingängen liegenden Baugrenze ist für untergeordnete Bauelemente, wie Vordach und Wetterschutz, zulässig, 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 1/4 der realisierten Grundfläche, zulässig.
- #### 3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVG)
- Innerhalb des Teilgebietes 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 BauVG)
- 4.1 Versickerungsmulden und sonstige Maßnahmen und Einrichtungen / Anlagen zur Versickerung / Verdunstung gem. der Festsetzung unter Ziffer 6.1 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 Flächen grundsätzlich zulässig.
- 4.3 Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) dürfen für Zufahrten zum Teilgebiet WA 2 und für Zuwegungen zwischen den Gemeinschaftsstellplatzanlagen und den Baufeldern des Teilgebietes WA 1 unterbrochen werden.

TEIL B : TEXT

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

Geländeabschüttungen oder abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks- (Teil-)flächen an die inneren Erschließungsflächen oder an die umgebenden Grundstücksbereiche, die im Zusammenhang mit den planmäßigen Vorhaben innerhalb des Planungsbereiches stehen und aus entwasserungs- bzw. erschließungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck zulässig, wobei diese Maßnahmen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind 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 BauVG)

6.1 Das innerhalb des Planungsbereiches 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.

6.2 Das entsprechend Ziffer 6.1.1 innerhalb des Teilgebietes WA 1 auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser, das nicht am Ort des Niederschlags schadlos zur Versickerung gebracht werden kann, ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) zurückzuführen, wobei dieses Wasser den technischen Anlagen und Einrichtungen unterhalb der Geländeoberfläche z. B. in den beiden Gemeinschaftsanlagen (GSt und GStL) zuzuleiten ist.

6.3 Das innerhalb des Planungsbereiches auf den öffentlichen Verkehrsflächen des Verkehrsbehaltens (Spielplätze) anfallende Niederschlagswasser ist schadlos in den städtischen und wegbegleitenden Kanälen zur Versickerung zu bringen.

6.4 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 BauVG)

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

8. Freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVG)

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

9. Maßnahmen zum Schutz vor 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 BauVG)

9.1 Der im Planungsbereich entworfenen Knick ist als „Wall mit Gehölzbewuchs“ innerhalb einer öffentlichen Grundfläche mit der Zweckbestimmung „Wall mit Gehölzen und Schutzstreifen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauVG erhalten zu werden.

Zum Erhalt und Schutz des o.g. „Walls mit Gehölzbewuchs“ und der planzeichnung festgesetzten ehem. „Knick-Überhänger“ als Einzelbauelemente sind innerhalb einer bis zu 3,0 m breiten, öffentlichen, bezogen auf die Bepflanzungskante:

- die Errichtung baulicher Anlagen,
- das Anlegen von Nutz- oder Ziergärten,
- das Anlegen von sonstigen Befestigungen einschl. der Herstellung von Wegen, Stiel- und Lagerflächen,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegen von Ver- und Entsorgungleitungen und
- das Durchföhren von Abgrabungen oder Aufschüttungen

unzulässig.

Unter Beachtung der vorgenannten Maßgaben darf dem „Schutzstreifen“ Oberflächenwasser zur Versickerung zugelassen werden.

Der „Schutzstreifen“ ist als dem Knickwall 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 planzeichnung als Einzelbauelemente festgesetzten ehemaligen „Knick-Überhänger“ sind als Ort- und Landschaftsbild prägende Bauelemente zu erhalten und fachgerecht durch die Grundstückseigentümer zu pflegen.

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

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

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

11.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) planzeichnung festgesetzten Bereichen der Lärmgebietsbereiche „LPB III“ und „LPB IV“ ist zur Erhaltung unbedenklicher Innenraumklima- und schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1:2016-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109-1:2016-01 vorzusehen.

11.2 In den Lärmgebietsbereichen „LPB III“ und „LPB IV“ befindliche Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgeblichen Lärmquelle (Hauptstraße, K 51) abgewandten Gebäudeseiten liegen.

Wohn-/Schlafräume in Einzelwohnungen 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.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 06.12.2021 (GVBl. S. 1422) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung Tangstedt folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Ortsteil Tangstedt „Baugebiet Eichholzkoppel“ für das Gebiet südwestlich der Bebauung „Am Kuhleich“ 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 Kuhleich“ und südöstlich der Bebauung „Meisenweg“ und „Amselweg“

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BBO)

1. Begründung der Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken des Teilgebietes WA 2 ist pro angefangene 500 m² bebauten Grundfläche ein heimischer Laubbau mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumstammqualität 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 Hochstämmle gepflanzt werden.

2. Dachneigung und Dachbegrenzung

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

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

3. Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Kfz-Stellplätze entsprechend dem nachfolgenden Stellplatzschlüssel heranzurechnen:

- 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 BauVG)

Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BImSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baubildung gem. § 38 Abs. 5 BImSchG nur außerhalb der Schutzzone, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Hinsichtlich der Bepflanzung innerhalb des Planungsbereiches im privaten und öffentlichen Bereich sind die Vorgaben des (zukünftigen) § 41a BImSchG mit dem Thema „Schutz der Intendenzvielfalt“ zu berücksichtigen und zu beachten.

Kompensationsmaßnahmen:

Der sich aus der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ergebende Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Planungsbereiches kompensiert werden kann, wird durch einen naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Planungsbereiches auf hierfür geeigneten, seitens der örtlichen Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn anerkannten Ausgleichsflächen auf einer ausreichend großen Fläche nachgewiesen und der Kompensationsbedarf unter den Kriterienanfrage mit einer Länge von 135 Metern damit abgegolten.

Quelle: <https://www.gesundheits.de/karte.html> mit Eintragungen November 2024

- ENTWURF -

Bebauungs- und Verordnungsplan Nr. 26 Ortsteil Tangstedt, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Ortsteil Tangstedt, Baugebiet Eichholzkoppel	Planungsamt Kreis Stormarn	Maststab: 1:500 (im Original)	Planungsdatum vom 19.09.2025 (Plan Nr. 2)
---	----------------------------	-------------------------------	---