

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB **Für den Geltungsbereich A**

Für den gesamten Geltungsbereich A (dieser ist gleichzusetzen mit dem Geltungsbereich des Originalplans Nr. 8 und der 1. Änderung) gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 (Originalplan) mit Datum der Rechtskraft vom 27.07.2004 und die der 1. Änderung mit Datum der Rechtskraft 20.12.2005 mit folgenden Änderungen:

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) wird wie folgt geändert:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb von Maßnahmenflächen und nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich + 1,50 m) der als zu erhalten festgesetzten Bäume. Dieses gilt jedoch nicht für Einfriedungen.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB Für die Geltungsbereiche B und C

Für die Geltungsbereiche B und C gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 (Originalplan) mit Datum der Rechtskraft vom 27.07.2004 und die der 1. Änderung mit Datum der Rechtskraft 20.12.2005 mit folgenden Änderungen (Festsetzung II.1 Nebenanlagen):

I. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 Abs. 1 LBO)

1. Sockelhöhe [keine Änderung]

Die Sockelhöhe (=Oberkante Fertigfußboden in Erdgeschoss) darf max. 0,60 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück) betragen.

2. Traufhöhe [keine Änderung]

Die Traufhöhe darf max. 4,00 m betragen.

Die festgelegten Traufhöhen gelten nicht für die Dächer von Giebeln, Gauben oder Krüppelwalmen.

Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der Gebäude- und Straßenmitte.

3. Firsthöhe [keine Änderung]

Die Firsthöhe darf maximal 9,00 m betragen; als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes gemessen in der Gebäude- und Straßenmitte.

4. Einfriedungen [keine Änderung]

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen und lebende Hecken nur maximal 1 m hoch auszuführen.

5. Dachformen und Dachneigungen [keine Änderung]

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 38°- 51° auszuführen. Bei begrünten Dächern und Walmdächern beträgt die Mindestdachneigung 25°.

Bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 25 % der Gebäudegrundfläche (z. B. Wintergärten, Windfänge, Terrassenüberdachungen) ferne Garagen, Carports und Nebenanlagen sind andere Dachformen und -neigungen (auch Flachdächer) zulässig.

6. Dacheindeckung (wurde mit der ersten Änderung gestrichen) [keine Änderung]

~~Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Pfannen, Schiefer oder Reet zu decken. Ebenfalls zulässig sind Dachbegrünung und Glasdächer bei Wintergärten.~~

7. Fassaden [keine Änderung]

Die Außenhaut der Gebäude und der geschlossenen Garagen ist mit Verblendmauerwerk auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Holzverschalungen und Putz.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) wird wie folgt geändert:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb von Maßnahmenflächen und nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich + 1,50 m) der als zu erhalten festgesetzten Bäume. Dieses gilt jedoch nicht für Einfriedungen.

2. Garagen, Carports, Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO) [keine Änderung]

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht innerhalb von Maßnahmenflächen und nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich + 1,50 m) der als zu erhalten festgesetzten Bäume. Von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Abstand von 5 m einzuhalten. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Carports auch außerhalb der Baugrenzen möglich, soweit hierdurch die öffentlichen Grün- und Maßnahmenflächen nicht beeinträchtigt werden.

3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) [keine Änderung]

Baugrundstücke für Einfamilienhäuser müssen mindestens 500 m² und 300 m² für Doppelhaushälften groß sein. Abweichungen sind im Einzelfall nach § 31 Abs. 1 BauGB möglich.

4. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) [keine Änderung]

Auf den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen max. 0,70 m hoch ausgeführt werden (gemessen ab der Fahrhahnoberkante).

5. Flächen mit Geh-, und Fahr-, und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) [keine Änderung]

[trifft für die Änderungsbereiche B und C nicht zu]

Die mit Geh-, und Fahr-, und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen dürfen nicht überbaut werden.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) [keine Änderung]

a. *[trifft für die Änderungsbereiche B und C nicht zu]*

Innerhalb der In Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für besondere Anlage und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Aufenthaltsräume mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen. Maßgeblich sind die nachfolgend genannten Lärmpegelbereiche

b. *[trifft für die Änderungsbereiche B und C nicht zu]*

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen parallel zur Dorfstraße:

Abstand zur Fahrbahnmitte der Dorfstraße: bis 17 m

Lärmpegelbereich: IV

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 66 - 70 dB(A)

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei

a) Büroräume: 35 dB

b) Wohnungen: 40 dB

Abstand zur Fahrbahnmitte der Dorfstraße: mehr als 17 m bis 43 m

Lärmpegelbereich: III

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB(A)

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei

a) Büroräume: 30 dB

b) Wohnungen: 35 dB

c. *[trifft für die Änderungsbereiche B und C nicht zu]*

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen senkrecht (seitlich) zur Dorfstraße.

Abstand zur Fahrbahnmitte der Dorfstraße: bis 17 m

Lärmpegelbereich: III

d. *[trifft für die Änderungsbereiche B und C nicht zu]*

Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthaltsräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

e. *Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Be- und Entlüftungselementen wie folgt zu versehen:*

Bei Außenbauteilen parallel zur Dorfstraße, wenn der Abstand zur Fahrbahnmitte dieser Straße 110 m oder weniger beträgt.

Bei Außenbauteilen senkrecht zur Dorfstraße, wenn der Abstand zur Fahrbahnmitte dieser Straße 70 m oder weniger beträgt.

Bei Außenbauteilen auf der von der Dorfstraße abgewandten Seite, wenn der Abstand zur Fahrbahnmitte dieser Straße 40 m oder weniger beträgt.

f. *Hinweis: [trifft für die Änderungsbereiche B und C nicht zu]*

In der Planzeichnung sind die Außenbauteile parallel zur Dorfstraße maßgeblichen Lärmpegelbereiche (Text 6 b) gekennzeichnet.

III. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20/25 BauGB)

1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) [keine Änderung]

[trifft für die Änderungsbereiche B und C nicht zu]

Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straße, RAS – LG 4, sind zu beachten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Pangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen.

2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) [keine Änderung]

2.1 Baumpflanzungen im Straßenraum: *[trifft für die Änderungsbereiche B und C nicht zu]*

An den in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der Planstraße „a“ – „f“ sind heimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Am Kreisel in der Planstraße „c“ sind 4 gleichartige Bäume zu pflanzen.

Als Pflanzgut sind Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen 16 - 18 cm zu wählen.

Unter jedem Baum ist ein mind. 12 m² große Fläche unversiegelt zu lassen und mit einem Überfahrerschutz zu versehen. Die Pflanzflächen sind extensiv zu pflegen, so dass sich eine Grau- und Krautkultur entwickeln kann.

Die Straßenbäume sind dauerhaft zu erhalten, durch Schutzvorrichtungen gegen Beschädigungen zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.

2.2. Anpflanzen auf den öffentlichen Grünflächen: *[trifft für die Änderungsbereiche B und C nicht zu]*

Die öffentlichen Grünflächen südlich der Planstraße „d“ und „e“ sowie östlich des Kreisels in der Planstraße „c“ sind gemäß Teil - A Planzeichnung mit standortgerechten, heimischen nicht giftigen Bäumen zu bepflanzen.

In der öffentlichen Grünfläche entlang des „Op'n Sandn“ sind gemäß Teil A - Planzeichnung standortgerechte, heimische und nicht giftige Baumarten zu pflanzen.

In der öffentlichen Grünfläche östlich des Kreisels sind 6 gleichartige Bäume zu pflanzen (Maßnahme 2)

Als Pflanzgut sind Hochstämme 3 xv, 16-18 ca. zu verwenden.

Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Die nicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Bereiche der öffentlichen Grünflächen sind mit einer Wildblumen-Wiesen-Mischung anzusäen und extensiv zu pflegen (2-schürige Mahd, nicht vor dem 15.07.). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

2.3 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist auf einem 2 m breiten Streifen die Anpflanzung einer Hecke vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Heckenpflanzungen wird folgendes festgesetzt: es sind standortgerechte Sträucher einer Art zu pflanzen (Sträucher 2xv, 120, zweireihig versetzt, zwischen den Reihen 0,3 m, in den Reihen 1 m). Als Pflanzarten sind zu verwenden:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Tangstedt Teil B - Text -

6

Rotbuche *Fagus sylvatica*
Hainbuche *Carpinus betulus*

Die regelmäßige Pflege der Hecke ist zu sichern.

2.4 Stellplatzbegrünungen

Stellplatzflächen sind durch großkronige Laubbäume zu gliedern und zu unterbrechen. Je angefangene 5 Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18-20 cm betragen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu schaffen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 qm freizuhalten und extensive Kraut- und Grasflur zu entwickeln.

Die zu pflanzenden Baumarten sind aus den jeweiligen Listen der Straßen zu entnehmen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) [keine Änderung]

[trifft für die Änderungsbereiche B und C nicht zu]

Die Maßnahmenflächen 1 dient dem Erhalt des vorhandenen Knicks sowie der Neuanlage eines Knicks innerhalb des durchgängig 7,0 m breiten Grünstreifens (für Knick einschließlich Schutzstreifen). Die Neuanlage ist wie folgt vorzunehmen:

Die Grundbreite des Walls beträgt 3,0 m, die Höhe 1,0 m (vor der Bodensackungsphase 1,5 m) und die Breite der Wallkrone 1,5 m.

Der Wallkern besteht aus Stein- und Füllmaterial, der Mantel aus humosem Boden. Die Wallkrone ist mit einer Pflanzmulde zu versehen. Die Bepflanzung ist versetzt mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 50 cm und in den Reihen von 1,0 m durchzuführen. Es sind standortgerechte und heimische Laubgehölze (Forstqualität) zu verwenden.

z.B.	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind auf dem Knickwall Stiel-Eichen (*Quercus robur*, Hochstamm 3xv, 16-18) zu pflanzen und als „Überhälter“ zu entwickeln und zu erhalten.

An dem neu angelegten Knick ist ein Saumstreifen zu errichten. Der bestehende Knick ist in den Verlauf des neu angelegten Knicks einzubinden.

4. Boden- und Grundwasserschutz [keine Änderung]

4.1 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Nicht überdachte Pkw- Stellplätze und deren Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise

- Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen,
- Schotterrasen,
- Rasengittersteine.

4.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist im Plangebiet in den Versickerungsmulden zu versickern oder zu verdunsten, die in den öffentlichen Grünflächen mit ökologischer Zweckbestimmung herzustellen sind. Auf den Straßenflächen anfallendes Niederschlagswasser ist dem straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-System zuzuführen und dort zu versickern.

IV. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Knicks (§ 15 b Landesnaturschutzgesetz) [keine Änderung]

[trifft für die Änderungsbereiche B und C nicht zu]

Die Beseitigung des am Nordostrand des Plangebietes vorhandenen Knicks ist verboten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde. Verboten sind auch alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses Landschaftsbestandteils führen können. Erlaubt sind das seitliche Abschneiden der Zweige des Knicks ab einem Meter vor dem Knickfuß oder ab der äußeren Kante eines am Knickfuß verlaufenden Grabens sowie Schutz- der Entwicklungsmaßnahmen.

V. Hinweise zur Grünordnung

[keine Änderung]

[trifft für die Änderungsbereiche B und C nicht zu]

Die Pflege der Knicks ist wie folgt durchzuführen:

Die Knicks sind alle 10 – 15 Jahre ‚auf den Stock zu setzen‘. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen und darüber hinaus etwa alle 50 m ist ein Überhälter stehen zulassen bzw. neu aufzubauen. Der Wall ist bei Bedarf auszubessern und die Lücken im Gehölzbestand mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu schließen. Müll und organische Abfälle sowie nicht knicktypische Pflanzen dürfen nicht in den Knicks eingebracht werden. Die Ausbringung von Herbiziden und Düngemitteln in Bereich der Saumstreifen und Knicks ist unzulässig

Aufgestellt: Rellingen, 13.01.2021

dn  **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

danne & **n**achtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

buer@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de