

# Satzung der Gemeinde Tremsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 7, 2. vereinf. Änd.

Gebiet: Neubaugebiet Claudiusstraße zwischen Stolbergstraße und Twiete

## Text (Teil B)

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Tremsbüttel wird durch diese Bebauungsplanänderung in den aufgeführten Festsetzungen geändert. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der 1. Änderung, bleiben weiterhin wirksam.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gem. § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO

Textziffer 2 des Ursprungsplanes wird um folgende Bestimmungen ergänzt:

Die in der Planzeichnung des Ursprungsplanes festgesetzte max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (l) wird aufgehoben. Die in der Planzeichnung des Ursprungsplanes festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen (9 bzw. 10m) bestehen unverändert fort.

Für die beiden in der Planzeichnung des Ursprungsplanes festgesetzten überbaubaren Flächen westlich und südöstlich der zentral gelegenen Grünfläche – Spielplatz – ist im ursprünglichen Bebauungsplan als Bauweise DH festgesetzt. Danach sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Es wird klargestellt, dass neben Doppelhäusern auch Reihenhäuser in diesem Bereich zulässig sind.

5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Textziffer 5 des Ursprungsplanes wird wie folgt neu gefasst:

In den WR- und WA-Gebieten ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude (je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausscheibe) zulässig. Bei festgesetzter nur zulässiger Einzelhausbebauung sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

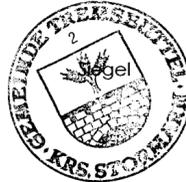
11. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Die in Textziffer 11, Absatz 1 in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgelegte Dachneigung von 38° bis 48° wird geändert auf einen Dachneigungsbereich von 20° bis 50°. Die übrigen Bestimmungen zur Gestaltung gelten unverändert fort.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.03.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 26.05.2011 erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 23.03.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.06.2011 bis 04.07.2011 während der Dienststunden nach § 13 i. V. m. § 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 geltend gemacht werden können, am 26.05.2011 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 01.06.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Tremsbüttel, 07. FEB. 2012



E. Mosel  
Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.12.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B), am 06.12.2011 als Satzungsbeschluss und die Begründung (vereinfachten) Beschluss gebilligt.

Tremsbüttel, 07. FEB. 2012



E. Mosel  
Bürgermeister

9. (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Tremsbüttel, 07. FEB. 2012



E. Mosel  
Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23. FEB. 2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche 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 24. FEB. 2012 in Kraft getreten.

Tremsbüttel, 06. MRZ. 2012



E. Mosel  
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.12.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, 2. vereinf. Änderung, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

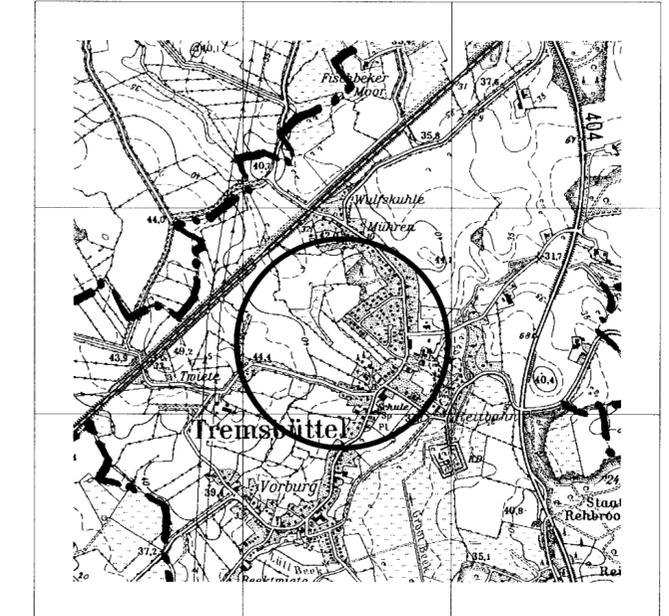
## Gemeinde Tremsbüttel

Kreis Stormarn

### Bebauungsplan Nr. 7, 2. vereinfachte Änderung

Gebiet: Neubaugebiet Claudiusstraße zwischen Stolbergstraße und Twiete

### Planstand: 3. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



### Planlabor Stolzenberg

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de  
www.planlabor.de

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) Landesbauordnung (LBO)

# Gemeinde Tremsbüttel

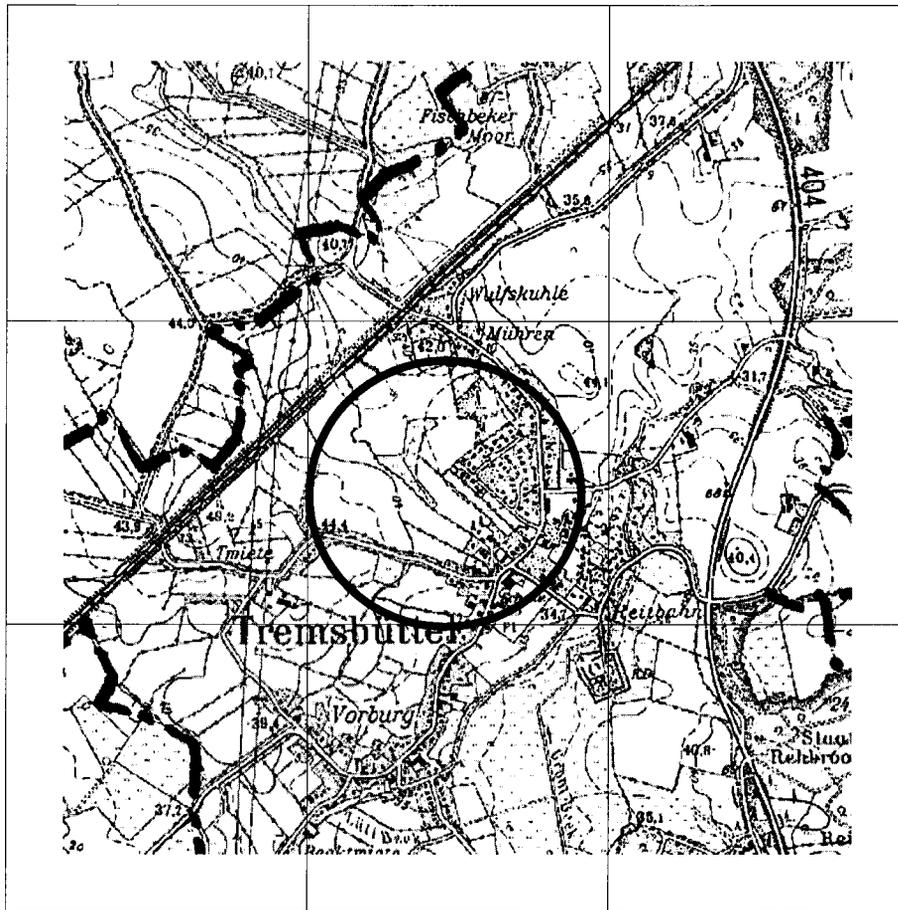
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 7, 2. vereinfachte Änderung

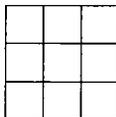
Gebiet: Neubaugebiet Claudiusstraße, zwischen Stolbergstraße und Twiete

### Begründung

Planstand: 3. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de  
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Plangebiet.....	4
2.	Planinhalt.....	5
3.	Billigung der Begründung.....	5

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Tremsbüttel, in dem eine neue Wohnbaufläche nordwestlich des Dorfplatzes, zwischen Stolbergstraße und Twiete ausgewiesen wird, ist seit dem Jahr 2001 rechtskräftig. Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung wurden die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie zur Gestaltung durch die Gemeinde überprüft und großzügiger gefasst.

Im Laufe der vergangenen Jahre haben sich die Anforderungen an die gewünschte Bebauung verändert. Heute wird häufig eine zweigeschossige Bebauung nachgefragt, um in der zweiten Nutzungsebene Dachschrägen zu vermeiden und die Räume optimal nutzen zu können. Da die im Bebauungsplan vorgegebenen Firsthöhen beibehalten werden sollen, kann dadurch keine größere max. Gebäudehöhe entstehen. Die Gestaltungsregelungen zu Dächern sollen in Bezug auf die Dachneigung angepasst werden, um bei einer zweigeschossigen Bebauung die zulässige Firsthöhe einzuhalten.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen zur Bauweise für die westlich und südöstlich an die zentrale Grünfläche grenzenden Grundstücke 35 bis 35 b und 72 bis 74 klargestellt werden. Im Bebauungsplan sind laut Bestimmung „D“ (Doppelhäuser) und „H“ (Hausgruppen) zulässig. Die Festsetzungen sollen dahingehend klargestellt werden, dass in diesen Bereichen auch Reihenhäuser zulässig sind.

Im Ursprungsplan ist in Textziffer 5 festgesetzt worden, dass „in den WR- und WA-Gebieten maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Bei festgesetzter nur zulässiger Einzelhausbebauung kann ausnahmsweise eine der Hauptwohnung um mind. 30 % in der Fläche untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden.“ Diese Festsetzung soll im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden, wonach eine Unterscheidung der Wohnungsgrößen aus dem § 9 (1) 6 BauGB nicht ableitbar ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird der Plan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

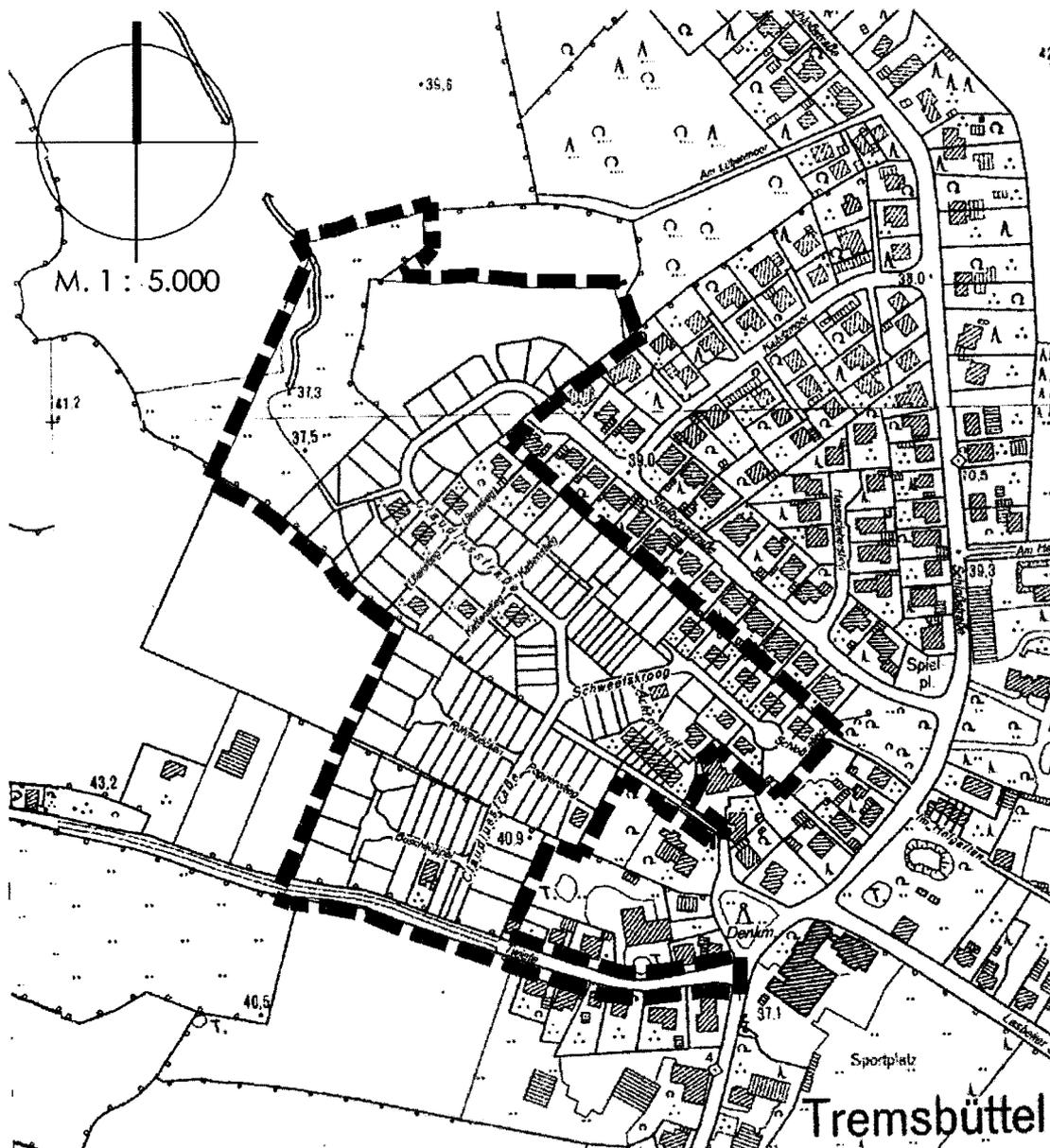
Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planänderung nicht berührt. Die Planinhalte beziehen sich ausschließlich auf die größere Flexibilität der möglichen Bebauung. Die Art der baulichen Nutzung ist durch die vereinfachte Än-

derung nicht betroffen. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem für die Gemeinde Tremsbüttel geltenden genehmigten Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen entwickelt.

## 1.2. Plangebiet

Die 2. vereinfachte Änderung bezieht sich räumlich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. In der aktuellen Deutschen Grundkarte, fehlen noch zahlreiche Neubauten. Der Übersichtsplan dient der Darstellung des Geltungsbereichs.

Übersichtsplan:



## 2. Planinhalt

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) an aktuelle Anforderungen zur gewünschten Bebauung angepasst. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung, dass die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zu den Firsthöhen nicht verändert werden, wird die Festsetzung der maximal eingeschossigen Bebauung aufgehoben. Durch die Firsthöhenvorgabe wird sichergestellt, dass die schon entstandene eingeschossige Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt bzw. ungleich behandelt wird. Um bei einer dann zulässigen zweigeschossigen Bebauung die festgesetzten Firsthöhen einhalten zu können, werden die Festsetzungen zur Dachneigung angepasst und großzügiger gefasst.

Für die überbaubaren Flächen mit der Festsetzung DH des Ursprungsplanes wird in den textlichen Festsetzungen klargestellt, dass die neben Doppelhäusern (D) in diesem Bereich zulässigen Hausgruppen (H) auch durch Reihenhäuser gebildet werden können. Im Bereich westlich und südöstlich der zentral gelegenen Grünfläche (Spielplatz) besteht die Zulässigkeit von kleineren Reihenhäusern (jeweils 3 Einheiten).

Die Festsetzung in Textziffer 5 zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten wird klargestellt. Für Doppelhaushälften und Reihenhausscheiben bleibt es bei der Regelung, dass nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. In Einzelhäusern sind nunmehr grundsätzlich zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Durch diese Regelung möchte die Gemeinde erreichen, dass eine lockere Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, Doppelhäuser und einige Reihenhäuser entstehen, nicht jedoch der Charakter von Mehrfamilienhäusern mit den entsprechenden erhöhten Anforderungen an den ruhenden Verkehr.

Durch die Planänderung werden die Belange der Ver- und Entsorgung und des Immissionsschutzes nicht berührt. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Planung nicht berührt, da keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet und Artenschutzbelange nicht berührt werden. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## 3. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, 2. vereinfachte Änderung der Gemeinde Tremsbüttel wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 06.12.2011 gebilligt.

Tremsbüttel, 07. FEB. 2012



*E. Mosel*  
Bürgermeister