

# Gemeinde Tremsbüttel

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 9

# Text (Teil B)

## 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In dem WA-Gebiet sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In allen MI-Gebieten sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In den MI-Gebieten mit dem Index 1 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 100 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO. Gemeinsame Privaterschließungsflächen und festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bei der Ermittlung nicht anzurechnen, sofern sie wasserdurchlässig gestaltet werden.

In den MI-Gebieten mit dem Index 1 sind Wintergärten bis zu einer Grundfläche von max. 25 qm auf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ nicht anzurechnen, sofern eine GRZ von 0,4 nicht überschritten wird.

In den MI-Gebieten mit dem Index 1 ist ausnahmsweise eine Firsthöhe bis max. 10 m zulässig.

## 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

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

Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, ist max. eine Wohnung je angefangene 600 qm Grundstücksgröße zulässig.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die mit **K** festgesetzte Fläche ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Ausnahmsweise kann die Fläche für notwendige Zufahrten zu Stellplätzen genutzt werden, wenn die Ausführung als Schotterrassen erfolgt.

In den MI-Gebieten mit dem Index 1 sind die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Zufahrten) wasserdurchlässig herzustellen.

In den MI-Gebieten mit dem Index 1 ist das auf dem Grundstück anfallende Dach- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Ein Notüberlauf in gemeindliche Entwässerungsanlagen ist zulässig.

## 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beträgt 3,20 m. Die Begünstigten sind die Vor- und Hinterlieger. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn die Erschließung der hinteren Grundstücksteile anders nachgewiesen wird.

## 7. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Im Plangebiet sind Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern mit schalldämmten Lüftungen auszustatten. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass Beeinträchtigungen nicht entstehen.

## 8. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche sind Bepflanzungen nur mit heimischen Laubgehölzen oder Obstgehölzen zulässig.

## 9. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Baugrenze, für das Flurstück 12/34 am nördlichen Ende der Straße Am Dorfplatz, für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossenen Grundstücke am Ende der festgesetzten Erschließungsfläche. Für die mit **H** festgesetzten Gebäude ist ausnahmsweise eine Firsthöhe entsprechend dem Bestand zulässig, wenn das Gebäude erhalten wird.

## 10. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

In allen MI-Gebieten sind die Neigungsflächen der Hauptdächer im gleichen Winkel auszubilden. Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, muss die Dachneigung zwischen 30° und 51° liegen. Für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Nebengebäude sind Dachneigungen entsprechend dem Bestand oder mit einer Dachneigung ab 15° zulässig.

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Bei landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden sind auch andere Materialien zulässig. Bei bestehenden Gebäuden sind Eindeckungen entsprechend dem Bestand zulässig. Glänzend glasierte und spiegelnde Materialien sind unzulässig.

In dem WA-Gebiet sind nur gleichwinklig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38°-48° zulässig. Für Giebel und Dachgauben sind abweichende Neigungen zulässig. Dacheindeckungen sind in den Farben anthrazit, rot bzw. rotbraun vorzunehmen.

Die Außenwandgestaltung in allen Baugebieten ist als Sichtmauerwerk oder Putz auszuführen. Max. 50 % der Fassade können zur Gliederung des Baukörpers in anderen Materialien erstellt werden.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dach- und Fassadengestaltung jeweils einheitlich zu gestalten.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Holzbauten und Flachdächer sind zulässig.

## 11. Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

Innerhalb des festgesetzten Bereiches zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

# Planzeichenerklärung

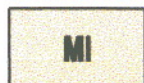
Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

**0,25**

Grundflächenzahl

**I**

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

**FH**

Max. zulässige Firsthöhe in m

**H**

Gebäude mit besonderer Höhenfestsetzung

**WE**

Max. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden je Baugrenze gem. § 9 (1) 6 BauGB

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
gem. § 9 (1) 2 BauGB

**E**

Nur Einzelhäuser zulässig

**ED**

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

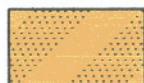
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußweg

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen

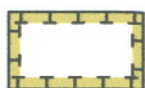


Öffentliche Parkanlage



Private Hausgärten

# Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

**K**

Knickschutzstreifen

## Sonstige Planzeichen



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB



Erhaltungsgebiet gem. § 172 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

## II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB



Kulturdenkmal gem. § 1 (2) DSchG



Knicks gem. § 15b LNatSchG

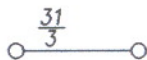
## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen



Mülltonnenstandplatz



Flurgrenze



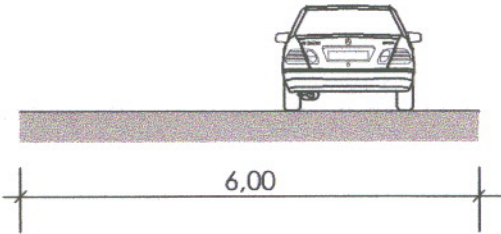
Vorhandene Bäume (nicht eingemessen)

# Darstellungen

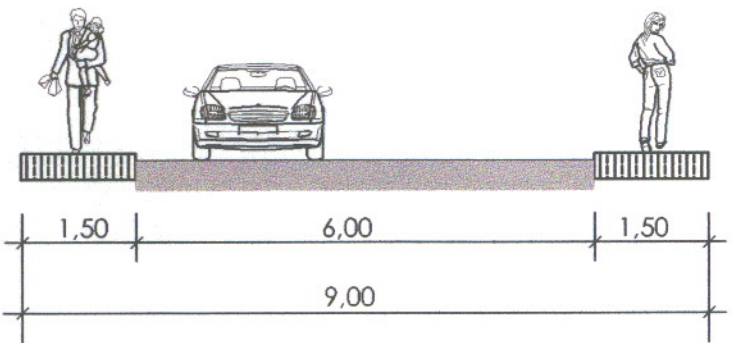
Maßstab 1:100

Zahlenangaben in Metern

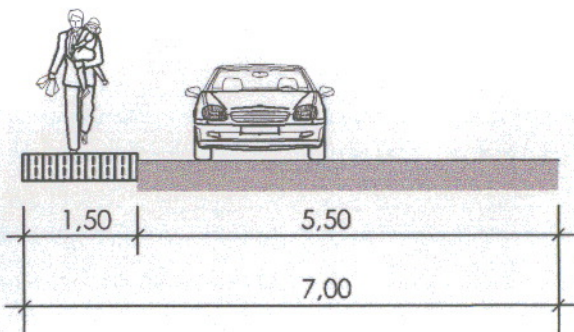
## Dorfplatz



## Schloßstraße



## Twiete



# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.2004 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 15.07.2004 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 19.01.2006 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.01.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 29.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.04.2006 bis 24.05.2006 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13./14.04.2006 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Tremsbüttel, 12. JUL. 2006



Erken Moxel

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 29. JUNI 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 1. JULI 2006



Ullrich

öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.03.2006/03.07.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 03.07.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Tremsbüttel, 12. JUL. 2006



*Erika Mosel*

Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Tremsbüttel, 12. JUL. 2006



*Erika Mosel*

Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.07.2006 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14.07.2006 in Kraft getreten.

Tremsbüttel, 18. JUL. 2006



*Erika Mosel*

Bürgermeister



Aufgrund der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuches 1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.07.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen: