

TEXT TEIL B

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

- 1.1 In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Die Sockelhöhe der Gebäude darf 0,75 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und mit +0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.
- 1.3. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist mit +0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.

2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 2.1 Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die zweite Wohneinheit darf nicht mehr als 70% der Fläche der Hauptwohneinheit haben (Einliegerwohnung).

3 Nebenanlagen § 9 (4) Nr. 4 BauGB

- 3.1 Im reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen (§ 23 (5) BauNVO).

4 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG § 9 (1) 24 BauGB

- 4.1 Aussenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, und Loggien sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur auf den Ostseiten der Gebäude zulässig. Schlaf- und Kinderzimmer im allgemeinen Wohngebiet sind mit Ausnahme an den Ostseiten mit schalldämmten Lüftungen entsprechend den unten aufgeführten Lärmpegelbereichen zu versehen, wenn der Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sicher gestellt werden kann.

Lärmpegelbereich:

Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß für:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

Das Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Wand/Dach, Fenster, Lüftung) muß den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs entsprechen.

5 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i. V. mit § 92 (4) LBO

- 5.1 Die Begrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Straße hin (Straßenbegrenzungslinie) ist mit Rasenbordsteinen zu versehen.
- 5.2 Einfriedigungen sind bis zu 1,0m Höhe über dem Boden zulässig.
- 5.3 Die Dachneigung wird mit 25° - 38° festgesetzt. Bei Baulücken kann die Dachneigung an die anschließende, vorhandene Dachneigung angepasst werden.
- 5.4 Garagen sind in ihren Materialien dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind zulässig. Die Garagenvorderfronten dürfen nicht mehr als 1,50m hinter der Gebäuderückfront liegen.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



WR

Reines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

z.B. 0,3

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

z.B. 0,4

Geschoßflächenzahl § 16 BauNVO

FH

Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB



nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

--- --
Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB

Mülltonnenstellplatz zu Gunsten der überbaubaren Flächen 1 und 2



G-F-L

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zu Gunsten der überbaubaren Flächen 1 und 2 und der Ver- und Entsorgungsträger § 9 (1) 21 BauGB


Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 (1) 24 BauGB



Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereich, LPB III)



(Lärmpegelbereich, LPB IV)



Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung § 1 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen



Vorgesehene Grundstücksgrenzen

z.B. $\frac{13}{40}$

Flurstücksbezeichnung

1 bis 4

Nummerierung der Bauflächen

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist gem. § 13 Ziffer 1 BauGB abgesehen worden.

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).

3. Die Gemeindevertretung hat am 11.10.2001 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.01.2002 bis zum 18.02.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, im Stormarner Tageblatt am 08.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Verfahrensschritte Nr. 2 und 4 wurden nach § 4 Abs. 1 Satz 2 gleichzeitig durchgeführt.

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.09.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.09.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.09.2002 gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 6 wird hiermit bescheinigt.

Trittau, den 16.10.2002..... Siegel



.....
(Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am 27.11.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den 15. JAN. 2003..... Siegel



.....
Katasteramt Bad Oldesloe

8. Die Bebauungsplansatzung der 1. vereinfachten Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Trittau, den 23.01.2003..... Siegel



.....
(Bürgermeister)

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.01.2003... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in 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 24.01.2003 in Kraft getreten.
Trittau, den 03.02.2003..... Siegel



.....
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.09.2002 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet südöstlich der Rausdorfer Straße (L 160), nördlich des Amselweges, Rausdorfer Straße 47c, 49 und 51 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DIE

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12



Für das Gebiet:
südöstlich der Rausdorfer Straße (L 160), nördlich des Amselweges,
Rausdorfer Straße 47c, 49 und 51

Endgültige Planfassung
26.09.2002

.....Ausfertigung

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**

Dipl. - Ing. M. Baum
22087 Hamburg, Graumannsweg 69
Tel. 040 / 44 14 19
Fax. 040 / 44 31 05