

# Text (Teil B)

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

In den WA-Gebieten sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

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

In dem MI-Gebiet sind die in § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In dem MI-Gebiet ist die in § 6 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen gem. § 19 (4) BauNVO.

## 3. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude nur bis zu einer Länge von max. 30 m bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstands zulässig.

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

Garagen, Carports und Nebengebäude sind zwischen Baulinie bzw. straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie einschließlich seitlicher Verlängerung zur Grundstücksgrenze nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

## 5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume.

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

In den Baugebieten mit einer festgesetzten max. zulässigen Grundfläche von 150 qm sind die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig herzustellen. Hiervon ausgenommen sind vorhandene Zufahrten und befestigte Flächen.

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

Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt beträgt die Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 3,20 m. Die Begünstigten sind die Vor- und Hinterlieger. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten kann abgewichen werden, wenn eine Einigung der Nachbarn nicht erfolgt oder die Erschließung der hinteren Grundstücke anders möglich ist.

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

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zu Rausdorfer Straße und Herrenruhweg im Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res}=40/35$  dB einzuhalten.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zu Rausdorfer Straße und Herrenruhweg im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res}=35/30$  dB einzuhalten.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern mit Ausrichtung zu Rausdorfer Straße und Herrenruhweg sind mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, sofern eine ausreichende Lüftung zu lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist.

## 9. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

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

In den WR- und WA-Gebieten gelten die folgenden Festsetzungen:

Die Gestaltung des Hauptdaches ist gleichwinklig mit einer Neigung von 38-48° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Solaranlagen sind zulässig.

Die Außenwandgestaltung ist als rotes Sichtmauerwerk oder Putz in hellen (mind. 80 % weiß, max. 20 % Abtönfarbe) auszuführen. Max. 30 % der Fläche können zur Gliederung des Baukörpers in anderen Materialien erstellt werden. In den Baugebieten mit festgesetzter max. zulässiger Grundfläche von 150 qm sind auch Holzfassaden zulässig.

Anbauten an bestehende Gebäude müssen sich in Form, Farbe und Gestalt dem Hauptbaukörper angleichen. Die Trauf- und Firsthöhe des bestehenden Gebäudes dürfen durch den Anbau nicht überschritten werden.

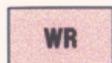
Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

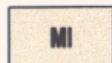
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB



Reines Wohngebiet



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

**0,25**

Grundflächenzahl, z. B. 0,25

**150**

Max. zulässige Grundfläche

**I**

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

**FH**

Max. zulässige Firsthöhe

**2 W**

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

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

**E**

Nur Einzelhäuser zulässig

**ED**

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**a**

Abweichende Bauweise



Baulinie



Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünfläche



Hausgärten

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen



Abgrenzung Lärmpegelbereiche

## Sonstige Planzeichen



Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB



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



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

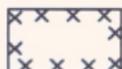


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

3,20 →

Vermaßung in m

## II. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

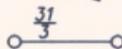


Altablagerung

## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



Böschungen



Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellungen

# Darstellungen

Maßstab 1:100

Zahlenangaben in Metern

KFZ = Fahrbahn

R = Radweg

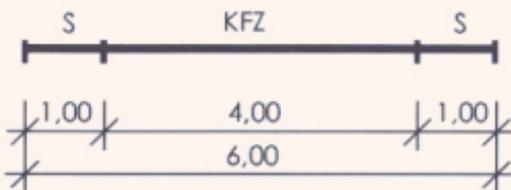
F = Fußweg

S = Sandstreifen

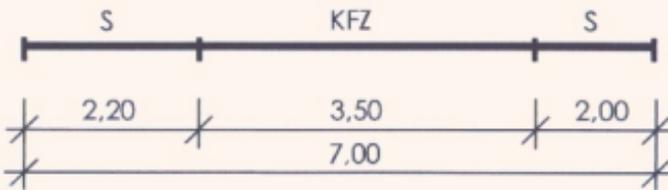
T = Trennstreifen



## Schnitt A-A' - Finkenweg

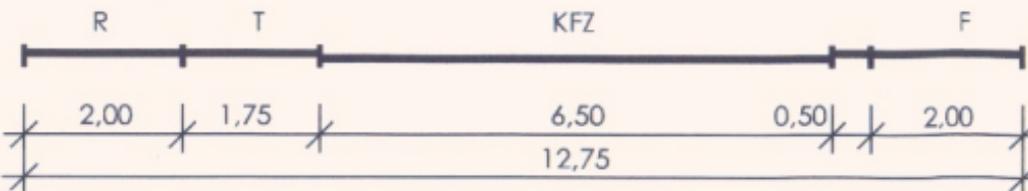


## Schnitt B-B' - Lerchenstraße



## Schnitt Rausdorfer Starße - L 160

Planung



# Schnitt Herrenruhweg Planung



# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 07.01.2003 erfolgt.
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.10.2003/28.01.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die Gemeindevertretung hat am 13.02.2003/11.12.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.10.2003 bis 14.11.2003 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 19.30 Uhr 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 07.10.2003 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Trittau, 29. 10. 04



*(Bernnd Geisler)*  
A. stellv. Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 07.10.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 7. SEP. 2004



*(Bernnd Geisler)*  
öff. bestellter Vermessungsingenieur

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.12.2003/06.05.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.01.2004 bis 01.03.2004 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 19.30 Uhr erneut 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 20.01.2004 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.05.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 29. 10. 04



*(Bernnd Geisler)*  
A. stellv. Bürgermeister

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

Trittau, 29. 10. 04



*(Bernnd Geisler)*  
A. stellv. 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 04.11.2004 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 05.11.2004 in Kraft getreten.

Trittau, 18. 11. 04



*(Bernnd Geisler)*  
A. stellv. Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.05.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12A für das Gebiet

zwischen Herrenruhmweg und Lerchenstraße,  
Rausdorfer Straße sowie Finkenweg

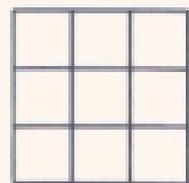
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

# Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

# Bebauungsplan Nr. 12 A

Maßstab 1: 1.000



Planstand: 2. Satzungsausfertigung  
Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR  
STOLZENBERG

ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU  
ORTS- UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG

DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER

ST. JÜRGEN-RING 34 23564 LÜBECK  
TELEFON 0451 - 55095 FAX 55096

INTERNET [www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)  
E-MAIL [planlabor@t-online.de](mailto:planlabor@t-online.de)