

Text (Teil B)

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

In dem MK-Gebiet sind die in § 7 (2) Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In dem MK-Gebiet ist die Ausnahme des § 7 (3) Nr. 2 BauNVO Wohnungen allgemein zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

In dem MK-Gebiet sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

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

In den MI- und MK-Gebieten sind Garagen, Carports und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

In dem MK-Gebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der für Stellplätze festgesetzten Fläche zulässig.

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

In den in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume.

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

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Vorburgstraße –L 93- im festgesetzten Lärmpegelbereich V ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 45/40$ dB einzuhalten. Für lärmabgewandte Gebäudefronten gilt Lärmpegelbereich IV.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Vorburgstraße –L 93- im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 40/35$ dB einzuhalten. Für lärmabgewandte Gebäudefronten gilt Lärmpegelbereich III.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Vorburgstraße –L 93- im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 35/30$ dB einzuhalten.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit entsprechend schalldämmten Lüftungen auszustatten, sofern eine ausreichende Lüftung zu lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwände sind mit einer durchgehend geschlossenen Oberfläche und einer flächenbezogenen Masse von mind. 10 kg/qm herzustellen. Die festgesetzte Höhe bezieht sich jeweils auf die Oberkante der Stellplatzfläche.

6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Vorhandene Gehölze sind in die Bepflanzung zu integrieren.

Das Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit Laubbäumen der Arten Eiche, Linde oder Ahorn zu erfüllen.

Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist 1 Baum/5 Stellplätze in eine mind. 9 qm große offene Baumscheibe.

Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

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

Die Dacheindeckung von geneigten Dächern muss mit einem roten Material erfolgen. Im MK-Gebiet sind rückwärtige Gebäudeteile auch mit Flachdach zulässig.

Für die Fassadengestaltung von neu zu errichtenden Gebäuden ist nur rotbraunes Sichtmauerwerk zulässig.

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Gelände zulässig.

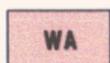
Die Lärmschutzwand ist in Holz zu errichten.

Planzeichenerklärung

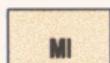
Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet



Kerngebiet

0,4

Grundflächenzahl, z. B. 0,4

0,6

Geschossflächenzahl, z. B. 0,6

II

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. II

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



Offene Bauweise



Baugrenze

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



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St

Stellplätze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB



Sichtfeld

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

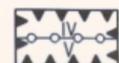


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P

Öffentlicher Parkplatz

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, Lärmpegelbereiche z. B. V/IV



Lärmschutzwand

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB



Anpflanzen von Bäumen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Gehrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

3,00

Vermaßung in m

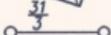
II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



Sonstige vorhandene Bäume



Sichtdreieck

Darstellung

Maßstab 1:100

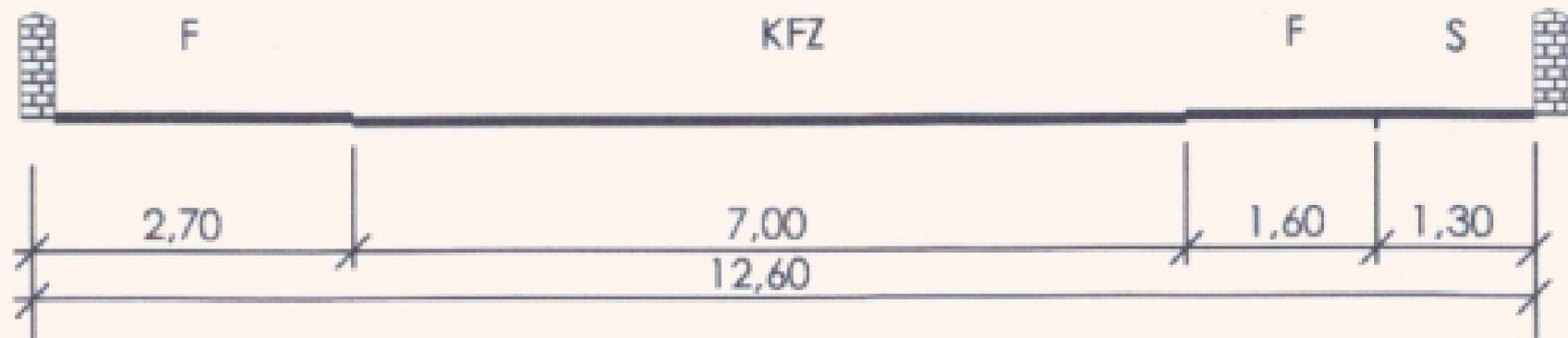
Zahlenangaben in Metern

KFZ = Fahrbahn

S= Sand

F = Fußweg

Schnitt - Vorburgstraße



Schnitt - Planstraße



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.05.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 17.07.2001 erfolgt.
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die Gemeindevertretung hat am 11.10.2001 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 28.11.2001 bis 04.01.2002 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 14.30 bis 18.30 Uhr und Do. von 14.30 bis 16.00 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 20.11.2001 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Trittau, 2 6. 6. 02



Bürgermeister
(Schop)

5. Der katastermäßige Bestand am 27.06.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 25. Juni 2002



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.03.2002 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 13.02.2002 bis 26.02.2002 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 14.30 bis 18.30 Uhr und Do. von 14.30 bis 16.00 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 05.02.2002 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.03.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 2 6. 6. 02



Bürgermeister
(Schop)

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

Trittau, 2 6. 6. 02



Bürgermeister
(Schop)

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 02.07.02 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 02.07.02 in Kraft getreten.

Trittau, 0 4. 7. 02



Bürgermeister
(Schop)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.03.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17, 3. Änderung für das Gebiet

Nördlich und östlich der Vorburgstraße, südlich der Poststraße

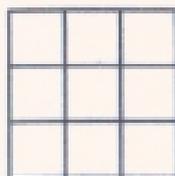
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 17 3. Änderung

Maßstab 1: 1.000



Planstand: ↻ . Satzungsausfertigung
Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR
STOLZENBERG

ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU
ORTS- UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG

DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER

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

INTERNET www.planlabor.de
E-MAIL planlabor@t-online.de