

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 22B

Gebiet: nordöstlich der Kirchenstraße (L 93), westlich des Schützenplatzes und nördlich der Meierei, Kirchenstraße 21 bis 25 (ungerade Hausnummern)

Text (Teil B)

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

Die folgenden Festsetzungen gelten gemäß § 9 (2) BauGB nur bis zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe auf den Flurstücken 109/1 und 103/2 der Flur 9:

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als MD-Gebiet gemäß § 5 BauNVO.

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Ausschluss sonstiger Wohnnutzung sind zusätzliche sonstige Wohnungen unzulässig. Ausnahmsweise können zusätzliche Wohnungen zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises sichergestellt wird, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

In allen MD-Gebieten sind die in § 5 (2) BauNVO aufgeführten Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In allen MD-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Geschossfläche von jeweils 400 m² zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In dem MD-Gebiet mit einer festgesetzten GFZ von 1,0 sind Wohnungen nur bis zu einer GFZ von max. 0,6 zulässig gem. § 1 (7) BauNVO.

Die folgenden Festsetzungen gelten gemäß § 9 (2) BauGB als Folgenutzung unter der Voraussetzung der Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe auf den Flurstücken 109/1 und 103/2 der Flur 9:

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als MI-Gebiet gemäß § 6 BauNVO.

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

In allen MI-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Geschossfläche von jeweils 400 m² zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In dem MI-Gebiet mit einer festgesetzten GFZ von 1,0 sind Wohnungen nur bis zu einer GFZ von max. 0,6 zulässig gem. § 1 (7) BauNVO.

In allen MI-Gebieten sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

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

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen gem. § 20 (3) BauNVO.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

Die festgesetzten Baulinien dürfen auf max. 2/3 der Gebäudelänge um max. 1,50 m überschritten werden gem. § 23 (2) BauNVO.

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

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

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

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Kirchenstraße und an den Seitenfronten im festgesetzten Lärmpegelbereich V ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 45/40$ dB einzuhalten.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Kirchenstraße und an den Seitenfronten im festgesetzten 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 zur Kirchenstraße und an den Seitenfronten im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35/30$ dB einzuhalten.

In einem Abstand von 21 m gemessen von der Straßenmitte der Kirchenstraße sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Innerhalb dieses Abstandes sind Außenwohnbereiche nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen straßenzugewandten und seitlichen Gebäudefronten bis zu einem Abstand von 98 m von der Mitte der Kirchenstraße schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

6. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Das festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit Linden in der Art der vorhandenen Baumallee zu erfüllen.

Stellplatz und Garagenanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit standortgerechten Laubbäumen zu begrünen. Anzupflanzen ist mind. 1 Baum je 5 Stellplätze bzw. Garagen.

7. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der Fahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.

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

Für die Außenwand- und Dachgestaltung sind glänzende und spiegelnde Materialien nicht zulässig. Glasierte Dacheindeckungen und Solaranlagen sind zulässig.

In den Baugebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,5 ist die Außenwandgestaltung als rotes Sichtmauerwerk auszuführen.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen oder Mauern in Kombination mit senkrechten Holzlattenzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m anzulegen.

9. Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

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



Dorfgebiet (Mischgebiet) in Verbindung mit Teil B Ziffer 1



Ausschluss sonstiger Wohnnutzung

0,3

Grundflächenzahl, z. B. 0,3

0,6

Geschossflächenzahl, z. B. 0,6

II

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB



Baulinie



Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen

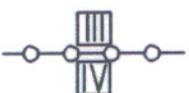


Öffentliche Parkanlage

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen



Lärmpegelbereiche mit Abgrenzung



Schallgedämmte Lüftungen

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



Anpflanzung von Bäumen



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Hauptfirstrichtung gem. § 9 (4) BauGB, § 84 LBO



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



Erhaltungsgebiet gem. § 172 BauGB



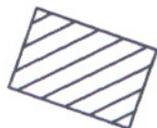
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

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

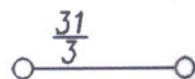


Einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Vorhandene Mauern



Sichtdreieck



Immissionskreis Tierhaltung

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.05.2002/10.04.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 11.06.2002 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Eigentümer und Eigentümerinnen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.06.2003 und 03.06.2008 durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.04.2009 durchgeführt.
4. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 24.04.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Gemeindevertretung hat am 28.05.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.06.2009 bis 09.07.2009 während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 7.00 bis 12.30 Uhr, Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.06.2009 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Trittau, 25. 2. 10



(Walker Mussel)
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 14. DEZ. 2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 11. JAN. 2010



öff. bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.07.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.09.2009 bis 16.09.2009 während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 7.00 bis 12.30 Uhr, Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.08.2009 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

11. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.11.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

12. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.11.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Trittau, 25. 2. 10



(Walter Nussel)
Bürgermeister

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

Trittau, 25. 2. 10



(Walter Nussel)
Bürgermeister

14. 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 02.03.2010 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 03.03.2010 in Kraft getreten.

Trittau, 03. 3. 10



(Walter Nussel)
Bürgermeister