

# TEXT TEIL B

- 1.0 Notwendige private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die nicht unterzubringenden Stellplätze müssen gemäß § 12(7) BauNVO nach § 48(6) LBO abgelöst werden. Die Gemeinde stellt hierfür auf dem Schützenplatz öffentliche Parkplätze zur Verfügung.
- 2.0 Zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden gemäß § 9(1)24 BauGB für die der Poststraße zugewandten Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Bei Gebäudefronten, die zur Poststraße hin ausgerichtet sind, sind Schallschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 vorzusehen.

Für die Seitenfronten der Gebäude gilt bis zu einer Tiefe von 22,50 m von der Straßenmitte aus gemessen der Lärmpegelbereich IV, für Abstände größer 22,50 m der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109.

Den Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für:	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a - 516.533.11 -) zu führen.

Für Schlafräume mit Fenstern zur Straßen- oder Seitenfront sind schallgedämpfte, fensterunabhängige Lüftungen für die oben genannten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 vorzusehen.

### 3.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 82 LBO)

- 3.1 Die der Poststraße zugewandte Fassade des Hauptgebäudes ist mit roten Vormauerziegeln zu gestalten. Untergeordnete Fassaden oder Fassadenteile können auch mit anderen Materialien gestaltet werden, soweit ihr Flächenanteil nicht 20 % der Gesamtfassadenfläche überschreitet. Die eingeschossige Bebauung zwischen den zweigeschossigen Hauptgebäuden zur Poststraße hin ist im wesentlichen in Stahl-/Glaskonstruktion zu gestalten.
- 3.2 Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung und roten oder rotbraunen Dachsteinen auszuführen. Untergeordnete Dachflächen können flach eingedeckt werden, soweit sie transparent oder begrünt ausgeführt werden.
- 4.0 Gemäß § 9(1)2 BauGB und § 16 BauNVO wird für die Gebäude eine maximale Firsthöhe, gemessen über dem mittleren Niveau der Fahrbahn auf der Straße vor dem jeweiligen Gebäude, von 13,0 m festgesetzt.
- 5.0 Gemäß § 7(4)1 BauNVO wird festgesetzt, daß oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind.
- 6.0 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte überbaubare Fläche mit der Bezeichnung - PASSAGE - wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9(1)21 BauGB festgesetzt. Diese Fläche soll als überdachte Ladenpassage gestaltet werden.
- 7.0 Gemäß § 19(4)3 BauNVO wird abweichend von Satz 2 folgende Bestimmung getroffen: die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 80 v. H überschritten werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,99 (Kerngebiet).

# ZEICHENERKLÄRUNG, FESTSETZUNGEN

	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1)1 BauGB
-----		
	Kerngebiete	§ 7 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1)1 BauGB
-----		
DEZIMALZ AHL	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
RÖMISCHE ZIFFER ( I, II )	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 BauNVO
FH = 13,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß, gemessen über dem mittleren Fahrbahn- niveau der Straße vor dem Gebäude	§ 16 BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9(1)2 BauGB
-----		
g	Geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baulinie / Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG mit Angabe der Lärmpegelbereiche ( LPB )	§ 9(1) 24 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
-----		
	Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit	§ 9(1)21 BauGB
	Flächen für Stellplätze	§ 9(1)22 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
	Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches des B-Planes	§ 9(7) BauGB

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenze

Z.B.  $\frac{68}{9}$

Flurstücksbezeichnung

Flurgrenze

Alle Maße sind in Meter angegeben.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ~~abgesehen~~ abgesehen worden.

Trittau, den 1.3.1994



(Bürgermeister)

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.6.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Trittau, den 1.3.1994



(Bürgermeister)

3. Die Gemeindevertretung hat am 23.5.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Trittau, den 1.3.1994



(Bürgermeister)

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.6.1993 bis zum 23.7.1993 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeitung Stormarner Tageblatt am 15.6.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Trittau, den 1.3.1994



(Bürgermeister)

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 9.9.1993 und 24.2.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Trittau, den 1.3.1994



(Bürgermeister)

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 9.9.1993 und 24.2.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 9.9.1993 gebilligt.

Trittau, den 1.3.1994



(Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am 02.08.1994 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den 02.08.1994



8. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Absatz 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Stormarn hat am 18.7.1994 bestätigt, daß

- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, ~~die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind.~~

Außerdem hat der Landrat des Kreises Stormarn die Genehmigung gemäß § 82 Abs. 4 LBO erteilt. AZ.: 601.82.62.082/C.22 A-1

Trittau, den 9.8.1994



(Bürgermeister)

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

Trittau, den 9.8.1994



(Bürgermeister)

10. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gemäß § 82 Abs. 4 LBO, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.8.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 31.8.1994 in Kraft getreten.

Trittau, den 2.9.1994



(Bürgermeister)

Anzeigeverfahren  
durchgeführt  
gemäß Verfügung

60/2262.082 (22 A-1)

vom 18.7.1994

Bad Oldesloe, den 18.7.94

DER LANDRAT

des Kreises Stormarn

Bauamt

Planungsbehörde

J.V.  
(Stephan)



# PRÄAMBEL

Aufgrund des [REDACTED] § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVObI. Schl.-H. S. 86), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 9. September 1993 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Stormarn und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a für das Gebiet nördlich der Poststraße, südwestlich des Schützenplatzes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 22a,  
1. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET: NÖRDLICH DER POSTSTRASSE  
SÜDLICH DES SCHÜTZENPLATZES, FÜR DIE FLURSTÜCKE 68/9+  
68/8. DER FLUR 8, GEMARKUNG TRITTAU

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG

DATUM: 18.02.1993 / 24.05.1993 / 03.01.1994 / 14.01.1994

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
BAUM EWERS GRUNDMANN GmbH  
BEARBEITER: J. CLAUSSEN