

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 27B

Gebiet: Nördlich Großenseer Straße, westlich Bahnhofstraße,
östlich des Sportplatz- und Schulgeländes

Text (Teil B)

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

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

In dem WA-Gebiet sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO

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

In dem WA-Gebiet sind Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,5 zulässig.

In dem MI-Gebiet sind Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,6 zulässig.

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

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

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

In dem WA-Gebiet sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 (1) 4 BauGB

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

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

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.

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

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zu Großenseer Straße und Bahnhofstraße und an den Seitenfronten im Lärmpegelbereich V – IV - III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 45/40 - 40/35 - 35/30$ dB einzuhalten.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern mit Ausrichtung zu Großenseer Straße und Bahnhofstraße und an den Seitenfronten in den Lärmpegelbereichen III bis V sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) mit Ausrichtung zu Großenseer Straße und Bahnhofstraße und an den Seitenfronten bis zu einer Tiefe von 21 m von der Straßenmitte der Bahnhofstraße und von 25 m von der Straßenmitte der Großenseer Straße sind nicht zulässig.

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.

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

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

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

9. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der Bahnhofstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

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

Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Die Außenwandgestaltung ist als rotes Sichtmauerwerk oder Putzfassade in hellen Farbtönen auszuführen.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

0,3

Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

II

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

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

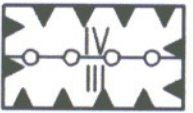
E

Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen/Lärmpegelbereich

Sonstige Planzeichen



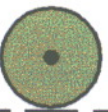
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB



Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) 11 BauGB



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



Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) 25b BauGB



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

3,50

Vermaßung in m

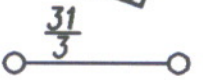
II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Flurgrenze



Sichtdreieck



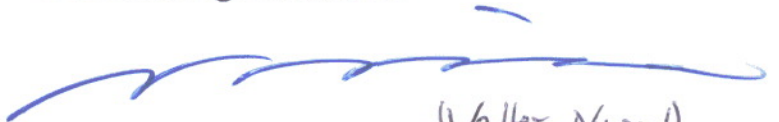
Lage der Schnittdarstellungen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.07.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 06.10.1998 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 15.06.2004/18.04.2005 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 02.06.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.03.2006 bis 31.03.2006 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 und Do. von 15.00 bis 18.30 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 21.02.2006 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Trittau, 16. 6. 08




(Walter Nussel)
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am **28. MAI 2008** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 06. JUNI 2008




öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.10.2007/10.04.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.10.2007 wurde das Verfahren auf das neue Baugesetzbuch (2004) umgestellt.

8. 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 mit verkürzter Frist in der Zeit vom 30.01.2008 bis 12.02.2008 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 22.01.2008 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 10.04.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Trittau, 16. 6. 08



(Walter Nussel)
Bürgermeister

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

Trittau, 16. 6. 08



(Walter Nussel)
Bürgermeister

11. 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 24.06.2008 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 25.06.2008 in Kraft getreten.

Trittau, 26. 6. 08



(Walter Nussel)
Bürgermeister