

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 27C, 1. Änderung

Gebiet: Bahnhofstraße 18 und 20

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.

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

Die Breite des festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechtes beträgt 5,00 m. Die Begünstigten sind die Vor- und Hinterlieger. Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann abgewichen werden, wenn eine Einigung der Nachbarn nicht erfolgt oder die Erschließung der hinteren Grundstücke anders möglich ist.

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

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

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern mit Ausrichtung zur Bahnhofstraße und an den Seitenfronten in den Lärmpegelbereichen III bis IV 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 zur Bahnhofstraße und an den Seitenfronten bis zu einer Tiefe von 21 m von der Straßenmitte der Bahnhofstraße 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.

7. 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.

8. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

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

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

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

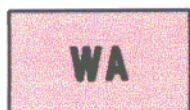
Die Außenwandgestaltung ist als rotes Sichtmauerwerk oder Putzfassade in hellen Farbtönen auszuführen.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

0,25

Grundflächenzahl, z. B. 0,25

0,75

Geschossflächenzahl

II

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

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

E

Nur Einzelhäuser zulässig

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

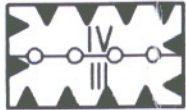
Sonstige Planzeichen



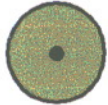
Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) 11 BauGB



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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen/Lärmpegelbereich mit Abgrenzung gem. § 9 (1) 24 BauGB



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

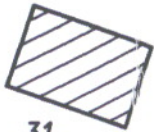


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

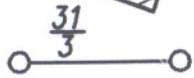


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



Lage der Schnittdarstellungen



Möglicher Mülltonnenstandplatz

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.07.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 07.08.2007 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.07.2007 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. v. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf die 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.
4. Die Gemeindevertretung hat am 10.07.2007 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 19.09.2007 bis 18.10.2007 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 11.09.2007 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 18.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Trittau, 04. 2. 08




(Walter Nussel)
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 04. DEZ. 2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 15. FEB. 2008





öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.11.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.11.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Trittau, 26. 2. 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, 26. 2. 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 ^{25.03.2008}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 ~~26.03.2008~~ in Kraft getreten.

Trittau, 26. März 2008



(Walter Nussel)
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.11.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27C, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen: