

Übersichtsplan Nr. 1: 0.000
SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DIE

**1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 30,
"AM BAHNHOF"**



FÜR DAS GEBIET
BAHNHOFSTRASSE, UNGERADE HAUSNUMMERN 7 BIS 15 B, UND
DER STRASSE AM BAHNHOF, HAUSNUMMERN 2 UND 21 A BIS G

TEXT TEIL B

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

1.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden gem. § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiete (MI) werden gem. § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO ausgeschlossen. Gemäß § 1 (B) BauNVO werden die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 In der Planzeichnung (Teil A) wird gem. § 22 (4) BauNVO für das Mischgebiet (MI) südlich der Straße Am Bahnhof eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass parallel zur Straßenbegrenzungslinie, östliche Seite Bahnhofstraße, nur eine Gebäudebreite von 19,0 m zulässig ist. Darüber hinaus gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

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

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Geh- und Leitungsrechte sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind auch zugunsten der Versorgungsträger.

4. Schallschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

4.1 Gemäß § 9 (1) 24 BauGB werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudefassaden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden und Maßnahmen der Grundrissgestaltung zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen festgesetzt. Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sollen an den der Straße abgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden. Ersatzweise sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, entsprechend der im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche III, IV und V vorzusehen.

4.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf.R'wres) unter Berücksichtigung aller Außenbauteile (auch der Schall gedämpften Lüftungen) beträgt:

erf.R'wres = 30 dB(A) im Lärmpegelbereich II
erf.R'wres = 35 dB(A) im Lärmpegelbereich III
erf.R'wres = 40 dB(A) im Lärmpegelbereich IV
erf.R'wres = 45 dB(A) im Lärmpegelbereich V

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (11/89) zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

4.3 Fenster von Schlafräumen sind zu weniger betroffenen Gebäudefronten hin zu orientieren. Werden sie ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die in den Lärmpegelbereichen II, III, IV und V liegen, so sind sie mit Schall gedämpften Lüftungen zu versehen.

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)

5.1 In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen bis zu einem Flächenanteil von 25 % der Gesamtfassade können mit anderen Materialien gestaltet werden.

5.2 In den Baugebieten sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung zulässig. In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind solche Dächer mit Pfannen in den Farbtönen rot bis rotbraun einzudecken.

5.3 In den Reinen Wohngebieten sind Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen in Gestaltung der Außenwand, Dachform und Dacheinung wie die Hauptgebäude zu errichten. Werden Nebengebäude und Garagen direkt an die Hauptgebäude angebaut, sind einseitig geneigte Dächer (Pultdächer) zulässig.

5.4 Dachaufbauten und Schornsteinköpfe sind im Farbton der Dacheindeckung zu gestalten.

5.5 Als Einfriedungen sind nur eingegrünte Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken oder senkrechte Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Sichtschutzwände in Terrassenbereichen sind nur aus Holz zulässig.

5.6 In den Reinen Wohngebieten können abweichend von Ziff. 5.1, 5.2 und 5.3 Wintergärten voll verglast ausgeführt werden und eine Dachneigung von bis zu 15° haben.

5.7 Die privaten Grundstückszufahrten sind mit kleinformatigem (max. 20 x 20 cm) Pflastermaterial zu belegen.

6. Grünfestsetzungen

6.1 Werden Fassadenbereiche über eine Breite $\geq 5,0$ m ohne Fenster gestaltet, sind sie mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (§9(1)25a BauGB): Clematis vitalba - Waldrebe, Hedera helix - Efeu, Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie, Parthenocissus tricuspidata Veitchii - Wilder Wein, Wisterian sinensis - Blauregen (sonniger Standort)

6.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Einzelbäume im Bereich der Erschließungsstraße sind als Hochstamm oder Stammbusch, aus extraweitem Stand, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18 bis 20 cm, zu pflanzen. Es sollen folgende Arten verwendet werden (§9(1)25a BauGB): Quercus robur - Stieleiche, Betula pendula - Birke

6.3 Für Bäume sind mind. 12 qm große, offene vegetationsfähige Bodenflächen zu schaffen und dauerhaft zu erhalten (§9(1)25a BauGB).

6.4 Gehen Einzelbäume, die durch Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzt sind (§9(1)25b BauGB) in Folge der Bauarbeiten verloren, sind sie durch Bäume derselben Art in der unter Ziff. 6.2 genannten Pflanzqualität nachzupflanzen (§9(1)25a BauGB).

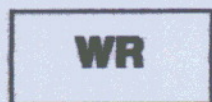
HINWEIS:

Es sind nur die geänderten Festsetzungen farbig dargestellt.
Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

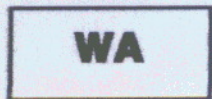
ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



Reine Wohngebiete § 3 BauNVO



Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO



Mischgebiete § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. **0,2**

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

z.B. **II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

z.B. **II**

Zahl der Vollgeschosse, zwingend § 16 BauNVO

TH/FH

Traufhöhe/Firsthöhe mit Angabe der m ü. NN § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

o

Offene Bauweise § 22 BauNVO

a 1

Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
siehe Text, Ziffer 2.1



nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO



nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO

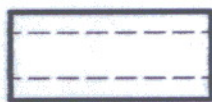


Baugrenze § 23 BauNVO

z.B. **11a**

Nummerierung der Bauflächen

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Rad- und Gehweg



Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche)



LPB II



LPB III

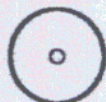


LPB IV



LPB V

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a und b BauGB

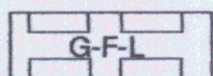


Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB



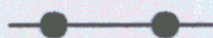
Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



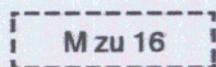
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, mit Angabe der Begünstigten

§ 9 (1) 21 BauGB



Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

§ 1 (4) und § 16 BauNVO



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschafts- und Nebenanlagen

§ 9 (1) 22 BauGB

Mülltonnenstellplatz, mit Angabe der Begünstigten



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen



Vorgesehene Grundstücksgrenzen



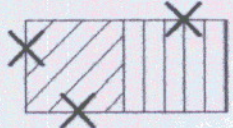
künftig fortfallende Flurstücksgrenzen

z.B. 189/62

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude



künftig fortfallende Gebäude

Alle Maße sind in Meter angegeben

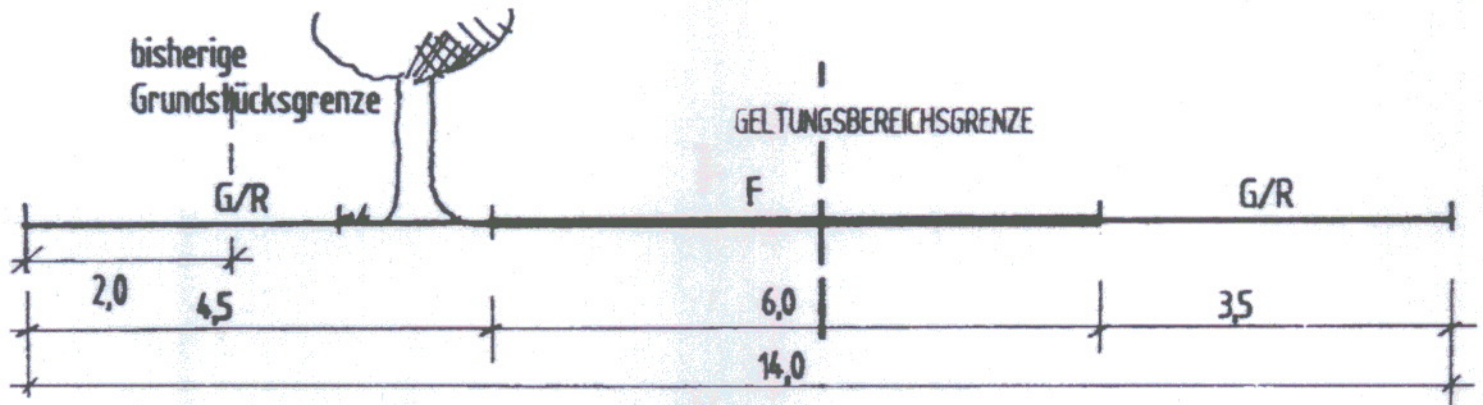
STRASSENPROFILE M 1 : 100

(Darstellung ohne Normcharakter)

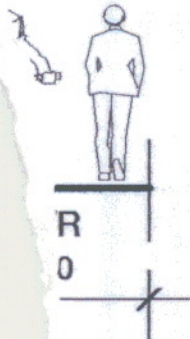
G/R= Geh- und Radweg

F= Fahrbahn

SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.06.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 15.07.2003 erfolgt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.06.2003 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am 21.08.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.09.2003 und 14.08.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben mit verkürzter Auslegungsfrist in der Zeit vom 12.09.2003 bis 26.09.2003 während folgender Zeiten jeweils dienstags in der Zeit von 14.30 bis 18.30 Uhr und donnerstags in der Zeit von 14.30 bis 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Stormarner Tageblatt am 04.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. 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 16.08.2006 bis zum 15.09.2006 während folgender Zeiten jeweils montags von 07.00 bis 12.30 Uhr, dienstags und freitags in der Zeit von 8.30 bis 12.30 Uhr sowie dienstags in der Zeit von 15.00 bis 17.00 Uhr und donnerstags in der Zeit von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 4 a Abs.3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Stormarner Tageblatt am 08.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.11.2003 und 30.01.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.01.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 8 wird hiermit bescheinigt.

Trittau, den 06. 7. 09



..... Walter Mussel
(Bürgermeister)

9. Der katastermäßige Bestand am 09. 08. 07 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 21. 08. 07



.....
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

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

Trittau, den 06. 7. 09



..... Walter Mussel
(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind im Stormarner Tageblatt am 04.08.2009 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 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 05.08.2009 in Kraft getreten.

Trittau, den 12. 8. 09



..... Walter Mussel
(Bürgermeister)