

# TEIL B - TEXT -

## 1. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG § 82 LBO

### 1.1 FASSADEN

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie Sonnenreflektionsverglasungen sind nicht zulässig.

### 1.2 EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinien der Straßen A, B, C, D, E) und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 0,70m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur in einem Mindestabstand von 5,00m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

### 1.3 WERBUNG

Unbeleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zu einer Höhe der Traufe zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in den Bereichen mit maximal zulässiger Firsthöhe von 9,00m sowie südlich der Straße "B" soweit sie nach Süden und Westen ausgerichtet werden sollen, nicht zulässig. In allen anderen Fällen darf die Oberkante entsprechender Werbeanlagen eine Höhe von 5,00m über Gelände Höhe nicht überschreiten.

### 1.4 EINFahrTEN

Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkplätze = P) sowie Straßenbegleitgrün dürfen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

## 2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG § 9 (1) 1 + 2 BauGB

### 2.1 Die festgesetzte Geschoßflächenzahl kann ausnahmsweise erhöht werden :

a) bei Dachbegrünung um 0,2, wenn mindestens 60% der überbauten Flächen im Dachbereich begrünt werden.

### 2.2 Die maximale zulässige Firsthöhe wird mit 9,00m bzw. 14,00m über Straßenkrone unmittelbar vor dem entsprechenden Gebäude festgesetzt.

Bei den festgesetzten maximalen Firsthöhen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes diese erforderlich machen. Für diese Ausnahmen dürfen die maximal festgesetzten Firsthöhen um höchstens 3,00m überschritten werden, soweit es sich um einen untergeordneten Teil der Bebauung handelt.

### 2.3 Für die Berechnung der GFZ wird bei Geschossen ohne Zwischendecke 3,50m zugrunde gelegt.

### 2.4 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00m sind zulässig.

- 2.5 Zur Förderung des produzierenden Gewerbes innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes und im Interesse einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde wird nach §1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe, die ihre Waren an Endverbraucher veräußern, ausgeschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes, des Handels mit Bau- und Brennstoffen sowie des Versandhandels.
- 2.6 Nach § 1 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Vergnügungsstätten wie Tanzpalast, Bars, Diskotheken und Spielhallen, innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig sind.
- 2.7 innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenen Flächen" festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedigungen mit einer Höhe von mehr als 0,70m über der Höhe der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.

### 3. ANPFLANZ UND ERHALTUNGSGEBOTE / LANDSCHAFTSPFLEGE § 9 (1) 25a -b BauGB

- 3.1 Die Flächen zwischen straßenseitigen Baugrenzen und der öffentlichen Straßenbegrenzung sind mit Ausnahme notwendiger Ausfahrten gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb dieses Bereiches ("Vorgarten") ist nach § 9 (1) 25a BauGB pro angefangene 15,00m Grundstücksbreite (gemessene Länge des jeweiligen Abschnittes der Straßenbegrenzungslinie) ein hochstämmiger Laubbaum in den Arten Sandbirke, Stieleiche und Bergahorn mit einem Stammumfang von mindesten 16 cm, gemessen in 1,30m Höhe, zu pflanzen. Diese Anpflanzungen sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind notwendige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO (Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen) zulässig.
- 3.2 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Ausnahme der von dieser Festsetzung betroffenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzenreihe des Schlehens-Hasel-Knicks zu bepflanzen. Bei 5,00m breiten Festsetzungen sind entsprechende Knickanpflanzungen auf einen mindestens 0,80m hohen Wall vorzunehmen.
- 3.3 Es wird festgesetzt, daß fensterlose, ungliederte Fassaden mit einem Flächenanteil von mindestens 1/3 mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.
- 3.4 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.
- 3.5 Die nach § 9 (1) 25a BauGB zu pflanzenden Einzelbäume im Straßenraum sind als Stieleichen zu pflanzen und nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten. Bei Bereichen von Grundstückszufahrten darf maximal ein Baum entfallen. Höhe und Umfang der Bäume wie Ziffer 3.1.
- 3.6 Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Bereiche außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und der nach § 11 Landschaftspflegegesetz geschützten Flächen sind in ihrem jetzigen Zustand als Feuchtwiesen bzw. Wiesenflächen zu belassen und extensiv zu bewirtschaften (maximal ein Grasschnitt pro Jahr / keine Beweidung). Vorhandene Knickbestände, Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Neuanpflanzungen sind nur in den bereits vorhandenen Arten als Ergänzungspflanzungen zulässig. Eine Drainierung oder die Herstellung von Gräben ist unzulässig.
- 3.7 Die nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (Knicks) und sonstigen Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten. Beschädigte Teile sind entsprechend 3.2 dieses Textes zu ersetzen.

### 4. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN § 9 (1) 24 BauGB

- 4.1 Fenster von Schlafräumen sind - bezogen auf die jeweils nahegelegene Straße (L 93 oder Straße A) nach Gebäudeseitenfronten bzw. straßenabgewandten Gebäudefronten hin zu orientieren.

Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die Mindestanforderungen der DIN 4109 (11/89) entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen zu erfüllen. Für den gesamten Geltungsbereich wird innerhalb der Baugrenzen Lärmpegelbereich III festgesetzt, mit Ausnahme von Lärmpegelbereich IV für:

nahegelegene Straße	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	horizontaler Abstand (m) zur Straßenmitte für			
		Straßenfronten von	Straßenfronten bis	Gebäudeseitenfronten von	Gebäudeseitenfronten bis
L 93	III	30	-	-	-
	IV	-	30	-	-
Straße A	III	30	-	20	-
	IV	-	30	-	20

Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile nach DIN 4109 (11/89)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. R'w, res in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

# ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

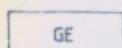
ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

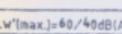
## I. FESTSETZUNGEN

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB



Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)



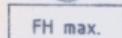
Gliederung der Baugebiete nach der Art der baulichen Nutzung (Begrenzung zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel) (Lw in dB(A) tags / nachts) ( § 1 Abs. 4 BauNVO )



Grundflächenzahl



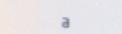
Geschoßflächenzahl



Firsthöhe (als Höchstgrenze)

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

§ 9 (1) 2 BauGB



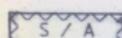
abweichende Bauweise



Baugrenze

### FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

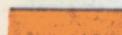
§ 9 (1) 10 BauGB



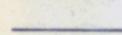
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (S=Sichtfläche und A=Anbauverbotszone)

### VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenbegleitgrün

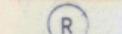


Flächen für das Parken von Fahrzeugen



### FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 (1) 14 BauGB

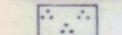


Regenwasserrückhaltebecken

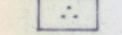


### ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB



Parkanlage (öffentlich)



Parkanlage (privat)

### WASSERFLÄCHEN

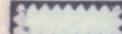
§ 9 (1) 16 BauGB



Wasserflächen

### FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

§ 9 (1) 17 BauGB



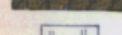
Wall

### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20 BauGB



Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Sukzessionsflächen

### FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25a BauGB  
§ 9 (1) 25b BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



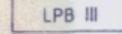
Anpflanzgebot für Einzelbäume



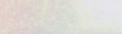
Erhaltungsgebot für Einzelbäume

### FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

§ 9 (1) 24 BauGB



Lärmpegelbereich (z.B. III) - siehe Text Ziffer 4 - § 1 Abs. 4 BauNVO

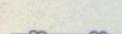


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 DER GEMEINDE TRITTAU

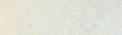
§ 9 (7) BauGB

### ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

§ 6 (5) BauNVO

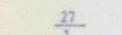


(unterschiedliche Festsetzung der Firsthöhe) und unterschiedlicher maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel

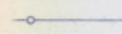


Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung



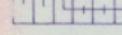
vorhandene Flurstücksgrenzen



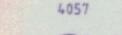
künftig entfallende Flurstücksgrenzen



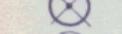
in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen



Böschung



Höhenpunkte



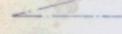
künftig entfallende Einzelbäume



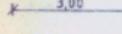
Bäume außerhalb des Geltungsbereiches



künftig entfallende Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Sichtfläche



Bemaßung

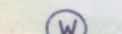
## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN



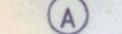
vorhandene Grenze des Landschaftsschutzgebietes (in der Fassung der 2. Kreisverordnung vom 04. 12. 1991)



Landschaftsschutzgebiet

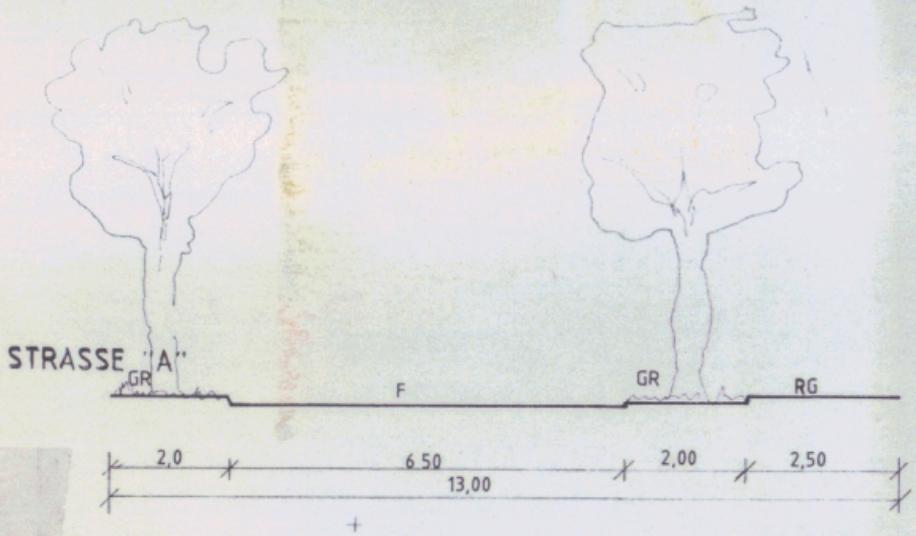
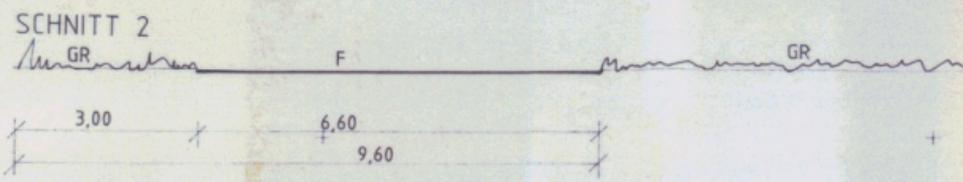
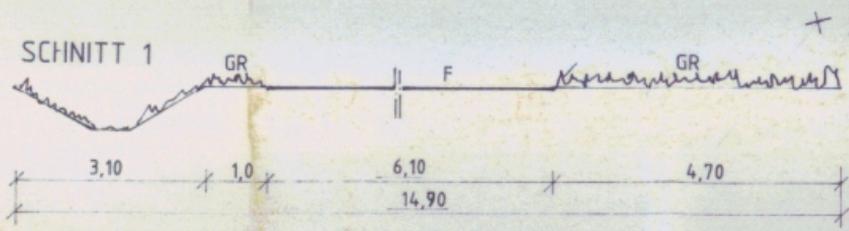


Grenze des Waldschutzabstandes

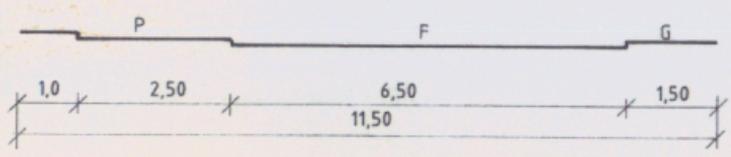


Grenze der Anbauverbotszone nach § 29 StrWG

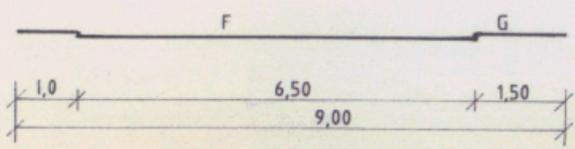
# STRASSENPROFILE M 1 : 100



**STRASSE " B " UND " C "**

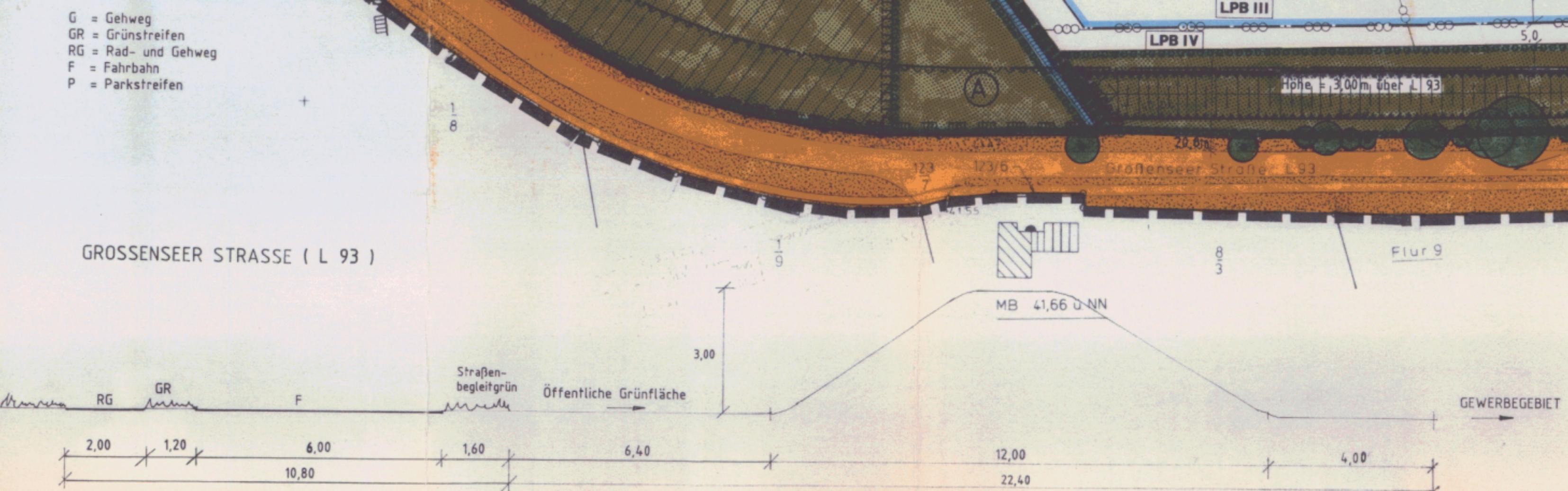


**STRASSE " D " UND " E "**



- G = Gehweg
- GR = Grünstreifen
- RG = Rad- und Gehweg
- F = Fahrbahn
- P = Parkstreifen

GROSSENSEER STRASSE ( L 93 )



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der  
Gemeindervertretung vom \_\_\_\_\_ die ortsübliche  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch  
Abdruck \_\_\_\_\_  
erfolgt

Trittau

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken  
und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger  
öffentlicher Belange am 10.10.1991 geprüft. Das  
Ergebnis ist mitgeteilt worden.



den 1.6.1992

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1  
BauGB ist am 3.6.1992 durchgeführt worden.  
Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_  
ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen  
Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Trittau

den 1.6.1992

Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung  
(Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.10.1991  
von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.  
Die Beantragung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss  
der Gemeindevertretung vom 10.10.1991  
gebittet.



den 1.6.1992

Bürgermeister

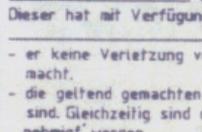
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Be-  
lange sind mit Schreiben vom 2.8.1990 zur Ab-  
gabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Trittau

den 1.6.1992

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 iabsatz 2 BauGB  
am \_\_\_\_\_ dem Landrat des Kreises  
Stormarn \_\_\_\_\_ angezeigt worden.  
Dieser hat mit Verfügung vom \_\_\_\_\_ Az. :  
\_\_\_\_\_ erklärt, daß



den 1.6.1992

Bürgermeister

- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,
- die geltend gemachten Rechtsverstoßbehebungen worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Die Gemeindevertretung hat am 28.5.1991 einen  
Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen  
und zur Abstimmung bestimmt.

Trittau

den 1.6.1992

Bürgermeister

Trittau, den \_\_\_\_\_

Die Übereinstimmung der  
Schrift/Fotokopie mit dem Ori-  
ginal wird hiermit beglaubigt.  
Trittau, den 26. MAI 1994



Bürgermeister

Bürgermeister

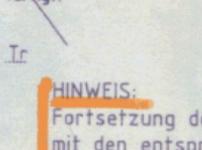
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der  
Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die  
Begründung haben in der Zeit vom 10.6.1994  
bis zum 12.8.1994 während der Dienststunden  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffent-  
liche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und  
Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann  
schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden  
können, am 30.5.1994 im Stadtsaal  
Lübeck ortsüblich bekanntge-  
macht worden.

Trittau

den 1.6.1992

Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeich-  
nung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausge-  
fertigt.



den 24.5.1994

Bürgermeister

HINWEIS:  
Fortsetzung des Planverfahrens  
mit den entsprechenden Vermerken  
siehe nachfolgende Leiste.

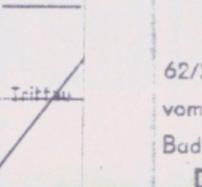
Der katastermäßige Bestand am 19.11.91 sowie  
die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen  
Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 19.11.91



Bürgermeister

Die  
Pla  
der  
unc  
der  
leh  
MS  
l  
lö  
sch  
vo  
ge  
v



den 24.5.1994

Bürgermeister

Anzeigeverfahren  
durchgeführt  
gemäß Verfügung  
62/22-62.082(31)  
vom 15.7.1992  
Bad Godessee, den 15.7.92  
DER LANDRAT  
des Kreises Stormarn  
Bauleitungs- und Planungsamt  
Planungsstelle

GEMEINDE TRITTAU BEBA

PLANUNGSBÜRO  
JÜRGEN ANDERSSSEN  
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1  
TEL. 8451 - 891932

Planungssta

J.V.  
Jürgen  
(Buschmann)  
Landrat

Anzeigeverfahren  
durchgeführt  
gemäß Verfügung

60/22-62.082 (31)

vom 23.6.1994

Bad Oldesloe, den 23.6.94

**DER LANDRAT**

des Kreises Stormarn

Bauamt

Planungsbehörde

*Wildberg*

(Dr. Wildberg)  
Landrat





# SATZUNG DER GEMEINDE TRITAU

über den Besäunungsantrag Nr. 34