

# Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr. 32, 1. Änderung

Gebiet: Teilgebiet 1: Bahnhofstraße 17 bis 25 sowie Teilgebiet 2: Bahnhofstraße 33 bis 39 sowie Kehrwieder 2

# Text (Teil B)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

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

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt.

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

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 4. Grundstückszufahrten gem. § 9 (1) 11 BauGB

Es ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt bis zu einer Breite von max. 6 m zulässig. An der Bahnhofstraße sind nur die festgesetzten Zufahrten zulässig. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Grundstücke sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## 5. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) 1 Nr. 2 BauNVO

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

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern im Lärmpegelbereich III sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

## 6. Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

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

## 7. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Für die Außenwand- und Dachgestaltung sind glänzende und spiegelnde Materialien nicht zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldach mit 30° bis 48° Dachneigung und einer Dacheindeckung mit roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Materialien auszuführen.

Grundstückseinfriedungen (Zäune, Wände und Wälle) zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m anzulegen.

# Hinweise

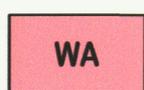
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Trittau eingesehen werden.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet

**0,35**

Grundflächenzahl

**II**

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

**FH**

Max. zulässige Firsthöhe

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

**o**

Offene Bauweise



Baugrenze

### Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Festgesetzte Grundstückszufahrten Bahnhofstraße

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



Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen mit Lärmpegelbereich

## Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen



Erhaltung von Bäumen

## Sonstige Planzeichen



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



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

## II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Flurgrenze



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



Sonstige vorhandene Bäume

**39,00 m.ü.NHN**



Höhenbezugspunkt in m. ü. NHN

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.03.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und Trittauer Markt am 08.06.2016 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.03.2016 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 21.07.2016 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 11.08.2016 bis 12.09.2016 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 § 13 a i.V.m. § 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 03.08.2016 im Stormarner Tageblatt und Trittauer Markt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Trittau, 16. 01. 2017



  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am **23. 01. 17** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, **23. 01. 17**



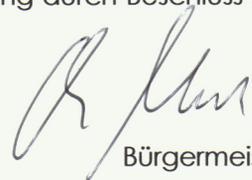
  
öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.12.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.12.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.

Trittau, 25.01.2017



  
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, 01.02.2017

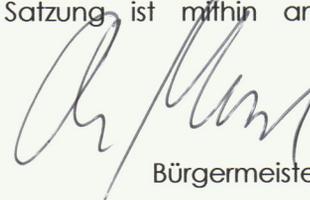


  
Bürgermeister

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 04.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrensvorschriften 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 05.07.2017 in Kraft getreten.

Trittau, 06.07.2017



  
Bürgermeister