

TEXT TEIL B

1. Allgemeine Festsetzungen

1.1 Für die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Mischgebiete (§ 6 BauNVO) wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, daß parallel zur Straßenbegrenzungslinie nur eine Gebäudebreite von 19,00m zulässig ist, darüber hinaus gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

1.3 Gemäß § 20(3) BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (als Vollgeschossen), einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, ganz mitzurechnen sind.

1.4 Gemäß § 9(1) 24 BauGB sind in der Planzeichnung, Teil A, Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Es sind an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen erforderlich:

Bereich A An den Straßenfronten sind für Wohnräume schalldämmende Fenster mit einem Mindestdämmmaß von 45 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit einem Mindestdämmmaß von 50 dB, sowie für Büroräume Fenster mit 40 dB und Außenwände mit 40 dB vorzusehen.

An den Seitenfronten sind für Wohnräume schalldämmende Fenster mit einem Mindestdämmmaß von 40 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit 45 dB, sowie für Büroräume sind Fenster mit 35 dB und Außenwände mit 35 dB vorzusehen.

Bereich B An den Straßenfronten sind für Wohnräume schalldämmende Fenster mit einem Mindestdämmmaß von 40 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit einem Mindestdämmmaß von 45 dB, sowie für Büroräume Fenster mit 35 dB und Außenwände mit 35 dB vorzusehen.

An den Seitenfronten sind für Wohnräume schalldämmende Fenster mit einem Mindestdämmmaß von 35 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit einem Mindestdämmmaß von 40 dB vorzusehen.

~~1.5 Auf Grundstücken, die über sogenannte Pfeifenstiele erschlossen werden (CFL), muß jeweils ein zusätzlicher Stellplatz zu den notwendigen Stellplätzen auf dem Grundstück angelegt werden. (§ 9(1) 4 BauGB)~~

2. Grünfestsetzungen

2.1 Der Baum- und Strauchbestand innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen und innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung, ist gemäß § 9(1) 25b BauGB dauernd zu erhalten und bei eventuellem Abgang mit heimischen Laubgehölzen nachzupflanzen.

2.2 Für die in der Bahnhofstraße gemäß § 9(1) 25a BauGB als anzupflanzen festgesetzten Einzelbäume sind Linden, "Tilia cordata", Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang in 1.20 m Höhe, zu verwenden.

3. Gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Gebäude als rote Verblendbauten zu errichten.

3.2 Es sind nur geneigte Dächer mit 30° - 45° Dachneigung zugelassen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind sie mit Pfannen in anthrazit oder Brauntönen einzudecken.

4. Sichtflächen

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtflächen (§ 9(1) 10 BauGB) ist eine Bepflanzung und Einfriedung über 0,70 m Höhe, gemessen Straßenniveau aus, unzulässig.

HINWEISE

A. Einzelbäume in befestigten Flächen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Baumscheiben von mind. 5 qm zu versehen.

B. Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung der Bäume durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen (DIN 18920) zu vermeiden. Erdarbeiten sind in einem Bereich von 3,5 m Umkreis um den Stamm zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.








Im Traufbereich der Bäume ist das Lagern von Baumaterial und die Nutzung als Baustellenzufahrt nicht zulässig.

C. Bei geeigneten Untergrundverhältnissen soll das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden.




ZEICHENERKLÄRUNG




PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN





	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4	BauNVO
	Mischgebiete	§ 6	BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
	Geschoßflächenzahl	§ 16	BauNVO
0,2	Grundflächenzahl	§ 16	BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16	BauNVO
	Bauweise, Baugrenze	§ 9 (1) 2	BauGB
	Abweichende Bauweise	§ 22	BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22	BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22	BauNVO
	Baugrenze	§ 23	BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB









	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigte Wohnstraße, Rad- und Gehweg		
p	öffentliche Parkplätze		

	öffentliche Grünfläche, Parkanlage	§ 9 (1) 15	BauGB
	private Grünfläche, Wiese	§ 9 (1) 15	BauGB
	Fläche für die Abwasserbehandlung (Regenrückhaltebecken)	§ 9 (1) 14	BauGB








Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25a	BauGB
	Bäume, anzupflanzen	§ 9 (1) 25a	BauGB
	Flächen mit der Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	§ 9 (1) 25b	BauGB
	Bäume, zu erhalten	§ 9 (1) 25b	BauGB

Sonstige Planzeichen

	Flächen für Gemeinschaftsanlagen Mülltonnenstellplatz	§ 9 (1) 22	BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, mit Angabe der Begünstigten	§ 9 (1) 21	BauGB
	mit Fahrrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Begünstigten	§ 9 (1) 21	BauGB
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes siehe Text Teil B Ziffer 1.4	§ 9 (1) 24	BauGB
	Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, Sichtflächen	§ 9 (1) 10	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise innerhalb eines Baugebietes		
	Abgrenzung unterschiedlicher Art und des Maßes der Nutzung	§ 16 (5)	BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Gebäude		
	künftig fortfallende Gebäude		
	vorhandene Flurstücksgrenzen		
	künftig fortfallende Flurstücksgrenzen		
$\frac{59}{3}$	Flurstücksbezeichnungen		
	vorgesehene Grundstücksgrenzen		
	Baum, künftig fortfallend		
	Sichtdreieck		
1 bis 17	Nummerierung der vorgesehenen Neubaugrundstücke		
	alle Maße sind in Meter angegeben		

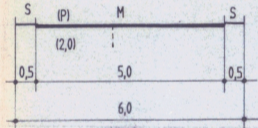
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

STRASSENPROFILE

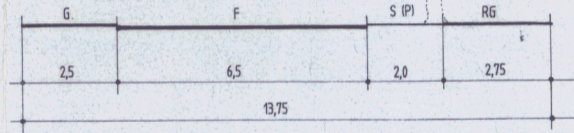
M 1 : 100

DARSTELLUNG OHNE
NORMCHARAKTER

KEHRWIEDER C - C



KIRCHENSTRASSE L 93 A - A
BAHNHOFSTRASSE K 32 B - B



F - FAHRBAHN
M - MISCHFLÄCHE
RG - RAD- UND GEHWEG
G - GEHWEG
S - SCHUTZSTREIFEN
P - PARKPLATZ

VERFAHRENSVERMERKE

1. ~~Aufgestellt~~ aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung Stormarner Tageblatt am erfolgt.

Trittau, den Siegel

.....
(Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.4.1990 durchgeführt worden.

Trittau, den 1.3.1993 1 Siegel



.....
(Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.4.1990 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Trittau, den 1.3.1993 1 Siegel



.....
(Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am 28.2.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Trittau, den 1.3.1993 1 Siegel



.....
(Bürgermeister)

5a. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 7.5.1991 bis zum 4.4.1991 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeitung Stormarner Tageblatt am 26.3.1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Trittau, den 1.3.1993 1 Siegel



.....
(Bürgermeister)

5b. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Deshalb haben der Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 18.12.1991 bis zum 20.1.1992 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeitung Stormarner Tageblatt am 10.12.1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Trittau, den 1.3.1993 1 Siegel



.....
(Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.10.1991 / 16.6.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Trittau, den 1.3.1993 1 Siegel



.....
(Bürgermeister)

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.6.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.6.1992 gebilligt.

Trittau, den 1.3.1993 1 Siegel



.....
(Bürgermeister)

03. Juli 1992

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

Ahrensburg, den 22. Sep. 1994 Siegel



9. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs.1 Halbsatz 2 und Abs.3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Stormarn hat am 3.8.1994 bestätigt, daß

- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Außerdem hat der Landrat des Kreises Stormarn die Genehmigungen gemäß § 82 Abs. 4 LBO erteilt. AZ.: 60122-62,082 (32)

Trittau, den 24.8.1994



(Bürgermeister)

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

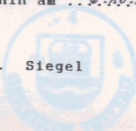
Trittau, den 26.9.1994



(Bürgermeister)

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gemäß § 82 Abs. 4 LBO, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 5.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 6.10.1994 in Kraft getreten.

Trittau, den 12.10.1994



(Bürgermeister)

PRAAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVOB I. Schl.-H. S. 86), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom **16. 6. 1992 / 27. 5. 1993** und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB und mit Genehmigung gemäß § 82 Abs. 4 LBO durch den Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 für das Gebiet: östlich der Bahnhofstr., nördlich des Friedhofes, westlich des alten Bahndammes und im Norden begrenzt durch die Flurstücke 208/61 und 61/2 (incl.), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 32

FÜR DAS GEBIET: ÖSTLICH DER BAHNHOFSTR., NÖRDLICH DES
FRIEDHOFES, WESTLICH DES ALTEN BAHNDAMMES UND IM NORDEN
BEGRENZT DURCH DIE FLURSTÜCKE 208/61 + 61/2

"KEHRWIEDER" ^{z.}Ausfertigung

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG

18.05.1992 / 16.06.1992

BÜRO: ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG IN OLDENBURG /HOLST.