

# SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DIE

## **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34 B (HAUSKOPPELBERG / VON-STAUFFENBERG-STRASSE)**



FÜR DAS GEBIET  
VON-STAUFFENBERG-STRASSE, NORDWESTLICH DER  
RAUSDORFER STRASSE UND SÜDWESTLICH DER STRASSEN  
HAUSKOPPELBERG UND THIEBENWEG



# TEXT TEIL B

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

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. SONST. NICHT STÖRENDE GEMISCHTBEREICHE  
3. VERWALTUNGEN  
4. GARTENBAUBEREICHE 5. PARKSTELLEN

## 2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Flächen für Stellplätze / zulässige Grundfläche (§19 (4) Satz 3 BauNVO)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl nach §19 (4) Satz 2 BauNVO für Stellplätze und Zufahrten um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. (§19 (4) Satz 3 BauNVO)

## 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte und heimische Gehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- 3.2 Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- 3.2 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann abgewichen werden, wenn die Verschiebung durch die Lage der Zufahrten oder Anordnung der Stellplätze erforderlich ist.

- 3.3 Die Knickschutzstreifen entlang der vorhandenen Knicks sind als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Fläche für die Erhaltung des angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig.

- 3.4 Die Oberflächen von Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag zu gestalten.

## 4. Festsetzungen nach §1a BauGB

- 4.1 Der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches werden 7.112 qm Ausgleichsfläche des Flurstückes 7/2 der Flur 2 aus dem Ausgleichsflächenkataster der Gemeinde Trittau zugeordnet. Die Fläche ist auf 2.000 qm im Norden und Osten als Feldgehölz mit Sträuchern und Heistern zu bepflanzen. Auf 5.112 qm ist die Fläche als Wildkrautflur zu entwickeln.

## 5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG § 9 (1) 24 BauGB

- 5.1 Für die erste Baureihe (WA 1 und WA 4) entlang der westlichen Entlastungsstraße sowie der Planstraße A sind Aufenthaltsräume, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) in den Obergeschossen zu den straßenabgewandten Gebäudeseiten bzw. zu den Gebäudeseitenfronten hin anzuordnen. Soweit dies nicht möglich ist, ist der erforderliche Schallschutz der Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche in den betroffenen Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 sichergestellt werden.

- 5.2 Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die konkret geplanten Gebäude festzulegen. Hierbei sind insbesondere in den Lärmpegelbereichen III und IV die Türen und Fenster von Aufenthaltsräumen, Schlaf- und Kinderzimmern mit schalldämmten Lüftungen zu versehen sind, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete, Weise sichergestellt werden kann.

- 5.3 Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Sofern schalldämmte Lüftungen erforderlich sind, sind diese in die Nachweise einzubeziehen.

- 5.4 Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlass des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a - 516.533.11) zu führen.

- 5.5 Für Lärmpegelbereiche III / IV sind gemäß DIN 4109 resultierende bewertete Schalldämmmaße (erfR'w, res) von 35 / 40 dB für Wohnräume und von 30 / 35 dB für Büroräume erforderlich.

- 5.6 Die Lärmschutzwand der Wall-Wand-Kombination ist straßenseitig hochabsorbierend auszuführen.

## 6.0 Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) Nr.2 BauGB)

- 6.1 Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA3 ist nur zulässig, wenn der Lärmschutz in diesen Bereichen durch die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 gewährleistet ist.

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

- 7.1 In den Baugebieten sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Ausnahmsweise sind Putzfassaden zulässig. Diese müssen in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem Eingangsbereich stehen und dürfen eine Fläche von 30% der Gesamtfassadenfläche nicht überschreiten. Putzfassaden sind nur in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Putzfassaden sind auch in hellen Farbtönen zulässig, sofern der Remissionswert in einem Bereich zwischen 60% und 90% liegt.

- 7.2 In den Baugebieten sind nur geneigte Dächer mit 15° bis 30° Dachneigung zugelassen. Sie sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Solaranlagen zulässig. Darüber hinaus sind dauerhaft und extensiv begrünte Dächer zulässig.

- 7.3 Die gemäß Planzeichnung - Teil A - festgesetzte Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut.

a) Bezugspunkt für die Firsthöhe der Gebäude in WA1 und WA2 ist mit +0,00 m die Höhe von 37,50 über NN.

b) Bezugspunkt für die Firsthöhe der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 ist mit +0,00 m die Höhe von 37,00 m über NN.

- 7.4 Die gemäß Planzeichnung - Teil A - festgesetzte Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt von Mauerwerksflucht und Dachunterkante. Bezugspunkt für die Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet s. Ziffer 7.3

- 7.5 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrün.

- 7.6 Garagen und Anbauten sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Garagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.

- 7.7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Wintergärten vollverglast ausgeführt werden und eine abweichende Dachneigung von weniger als 15° haben.

- 7.8 Als Einfriedungen sind entlang der Verkehrsflächen Laubhecken, ggf. in Verbindung mit Maschendrahtzaun, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt, zulässig.

- 7.9 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Staffelgeschosse gem. § 2 (4) Satz 2 sowie § 2 (5) LBO Schleswig-Holstein ausgeschlossen.



# ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

## ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

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

**WA 1**

Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. **0,3**

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

z.B. **II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

FH

Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

TH

Traufhöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

### Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

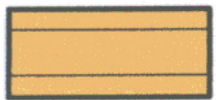
**o**

Offene Bauweise § 22 BauNVO



Baugrenze § 23 BauNVO

### Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

### Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB



Trafostation

### Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

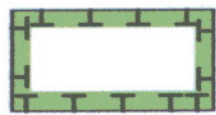


### Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



Zweckbestimmung: Parkanlage

### Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB



**KS**

Knickschutz

### Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB



**M**

Aufstellfläche Müllsammelbehälter

### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 (1) 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit



Gehrechte zugunsten der Anwohner der Grundstücke 78/43, 78/44, 78/45, 78/46, 78/47, 78/48, 78/49, 78/50, 78/51, 78/52



Leitungsrecht  
hier: zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger  
(Fernwärmeleitung)



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



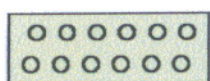
Umgrenzung der Flächen mit Festsetzungen für passive und aktive Schallschutzmaßnahmen

Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)



LPB III  
LPB IV

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB



Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB



Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

## Sonstige Planzelichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNG



Knick, zu erhalten § 25 LNatSchG



Abgrenzung der Art der Nutzung § 1 BauNVO

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Gebäude



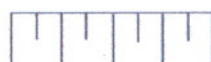
Vorhandene Flurstücksgrenzen



Vorgesehene Grundstücksgrenzen

z.B. 27/1

Flurstücksbezeichnung



Böschung



Höhenlinien



Sichtdreieck

**ST**

Private Stellplätze

Alle Maße sind in Meter angegeben



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.11.2007.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.11.2007 sowie am 25.03.2008 durchgeführt.
3. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 10.04.2008 sowie am 17.07.2008 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2008 und mit Schreiben vom 28.07.2008 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.04.2008 bis zum 29.05.2008 jeweils montags von 7.00 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 Uhr bis 17.00 Uhr und donnerstags in der Zeit von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.04.2008 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Weiter ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Trittau, den 23. 10. 08



( Walter Nussel )  
Bürgermeister

13. OKT. 2008

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

Ahrensburg, den 21. OKT. 2008



Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten privaten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.07.2008 und 25.09.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.07.2008 bis zum 12.08.2008 jeweils montags von 7.00 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 Uhr bis 17.00 Uhr und donnerstags in der Zeit von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.07.2008 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Weiter ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Trittau, den 23. 10. 08



( Walter Nussel )  
Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.09.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, den 23. 10. 08



( Walter Nussel )  
Bürgermeister

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

Trittau, den 23. 10. 08



( Walter Nussel )  
Bürgermeister

12. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 B durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.10.2008 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 29.10.2008 in Kraft getreten.

Trittau, den 30. 10. 08



( Walter Nussel )  
Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.09.2008 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 B Hauskoppelberg, für das Gebiet nordöstlich der Von-Stauffenberg-Straße, nordwestlich der Rausdorfer Straße und südwestlich der Straßen Hauskoppelberg und Thießweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen: