

SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DIE

1. 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 THIEßENWEG

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. Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

2.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

3.1 In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3.2 In Doppelhäusern sind maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

3.3 In Hausgruppen ist maximal eine Wohneinheit pro Reihenhaus zulässig.

4. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

4.1 Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu maximal 5.00 m verschoben werden.

5. 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)

5.1 Die festgesetzten Flächen zum Erhalt von Einzelbäumen und Knicks sind langfristig zu sichern und zu erhalten.

5.2 Die anzupflanzenden Einzelbäume sind in der Art Quercus robur - Stieleiche; Acer campestre - Feldahorn; Sorbus aucuparia - Eberesche oder Betula pendula - Sandbirke vorzusehen.

5.3 Die Anpflanzungen von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten bis maximal 5.00 m verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist jedoch einzuhalten.

5.4 Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen folgender Arten zu bepflanzen:

Acer campestre - Feldahorn; Betula pendula - Sandbirke; Carpinus betulus - Hainbuche; Corylus avellana - Haselnuß; Crataegus monogyna - Weißdorn; Prunus avium - Vogelkirsche; Prunus spinosa - Schlehe; Quercus robur - Stieleich; Rosa canina - Hundsrose; Sambucus nigra - Schwarzer Holunder; Sorbus aucuparia - Eberesche

5.5 Je Grundstück ist mindestens 1 St. Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

5.6 Die in der Planzeichnung als „Knickschutzstreifen“ umgrenzten Flächen sind als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung der angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig.

6. Festsetzungen nach §1a BauGB

Der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches werden 7.312 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 5.312 qm ist die Fläche als Wildkrautflur zu entwickeln.

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

7.1 Für die erste Baureihe entlang der westlichen Entlastungsstraße sind Aufenthaltsräume, Schlaf- und Kinderzimmer in den Obergeschossen zu den straßenabgewandten Gebäudeseiten bzw. zu den gebäudeseitenfronten hin anzuordnen. Türen und Fenster von Aufenthaltsräumen, Schlaf- und Kinderzimmern sind in den Lärmpegelbereichen III und IV mit schalldämmten Lüftungen zu versehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete, Weise sichergestellt werden kann.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 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.

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

8.1 In den Baugebieten sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen bis zu 25% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderem Material zulässig.

8.2 In den Baugebieten sind nur geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung zugelassen. Sie sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.

8.2.1 Alternativ sind Grasdächer mit einer Dachneigung von mind. 15° im Baugebiet zulässig, wenn die Traufhöhe eine maximale Höhe von 4,5 m nicht überschreitet. In diesen Fällen darf das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebildet werden. Bezugspunkte für die Traufhöhe sind die Schnittpunkte der Dachhaut mit der Aussenwand des Gebäudes und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges im Eingangsbereich des Gebäudes.

8.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind alternativ auch Mansarddächer mit abweichender Dachneigung zulässig, wobei flachgeneigte Teilflächen mind. 15° haben müssen und steilgeneigte Teilflächen max. 70° haben dürfen.

8.3 Für die Baugebiete mit II Vollgeschossen wird eine maximale Traufhöhe von 6.00 m festgesetzt. Bezugspunkte für die Traufhöhe siehe Ziff. 8.2.1

8.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf der First eine maximale Höhe von 11,00 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut des Gebäudes und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines, bzw. des Gehweges der das Grundstück zu erschließenden Straße.

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

8.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Wintergärten, vollverglast ausgeführt werden und eine abweichende Dachneigung von bis zu 15° haben.

8.7 Überdachte Stellplätze (Carports) sind offen zu gestalten.

8.8 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.

8.9 Die privaten Grundstücke sind mit ca. 1,20 m hohen Maschendrahtzäunen zu den festgesetzten Knickschutzstreifen hin einzufrieden.

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

0,3

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB



Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO



Offene Bauweise § 22 BauNVO



Baugrenze § 23 BauNVO

Baugrundstücksgrößen § 9 (1) 3 BauGB

z.B..

EH mind.= 450 qm

DHH mind.= 250 qm

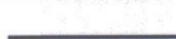
Mindestgrundstücksgröße

EH = Einzelhaus / DHH = Doppelhaushälfte

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P

Öffentliche Parkfläche

Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

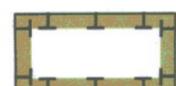


Trafostation

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



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



KS

Knickschutz

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



Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB



Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNG

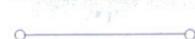


Knick, zu erhalten (gem. § 15b LNatSchG)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen



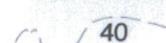
Vorgesehene Grundstücksgrenzen

z.B. 27/1

Flurstücksbezeichnung



Böschung



Höhenlinien



Verkehrsgrün



Sichtdreieck

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.01.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.02.2006 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt erfolgt.
2. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.02.2006 durchgeführt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.02.2006 durchgeführt.
4. Die Gemeindevertretung hat am 26.01.2006 den Entwurf der 1. 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 28.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf der 1. 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 01.03.2006 bis zum 31.03.2006 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 21.02.2006 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 07. 6. 06



(Walter Nussel)
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01. DEZ. 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 30. MAI 2006 Siegel



8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten privaten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.05.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.05.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, den 07. 6. 06



(Walter Nussel)
Bürgermeister

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

Trittau, den 07. 6. 06



(Walter Nussel)
Bürgermeister

11. Der Beschluss der 1. 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 13.06.2006 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 14.06.2006 in Kraft getreten.

Trittau, den 15. 6. 06



(Walter Nussel)
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.05.2006 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 B, für das Gebiet nordöstlich der Von-Stauffenberg-Straße, nordwestlich der Rausdorfer Straße und südwestlich der Straßen Hauskoppelberg und Thießenweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen: