

# Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

## **Bebauungsplan Nr. 34D, 1. Änderung**

Gebiet: Südwestlich zur Straße Zum Riden, nordwestlich  
Hauskoppelberg, östlich Bestmannweg

Die Festsetzungen des Ursprungsplans (Bebauungsplan Nr. 34 D) werden durch die 1. Änderung vollständig ersetzt. Für den Geltungsbereich der Planänderung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

# Text (Teil B)

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

In den WA-Gebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den WA-Gebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gem. § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig.

Im MI-Gebiet sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

Im MI-Gebiet ist die Ausnahme des § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Im Bereich WA1, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,2 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, und um 0,1 für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, zugelassen werden.

In allen Baugebieten sind innerhalb der Baugrenzen Tiefgaragen zulässig. Für diese wird gemäß § 19 (4) 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, um bis zu 100 % überschritten werden darf.

Firsthöhe: Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe entspricht dem senkrechten Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt des Gebäudedaches. Im MI-Gebiet sowie im Bereich WA2 ist ausnahmsweise für Staffelgeschosse, die allseitig um mind. 2 m zurückspringen, eine Firsthöhe von max. 12 m zulässig.

Sockelhöhe: Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländeniveaus im Bereich des Gebäudes liegen.

## 2. Mindestgröße der Baugrundstücke/Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße selbstständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 425 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße selbstständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 285 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße selbstständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 250 qm bei einer Bebauung mit einer Reihenhausscheibe festgesetzt.

Im Bereich WA 1 sind bei einer Einzelhausbebauung max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung ist max. 1 Wohneinheit je Reihenhausscheibe oder Doppelhaushälfte zulässig.

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

In den Baugebieten sind Garagen, Carports und Nebengebäude innerhalb eines Abstandes von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

Im MI-Gebiet sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch Gemeinschaftsstellplätze um bis zu 100 % zulässig.

## 4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. § 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten. Ausnahmsweise sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einfügung baulicher Anlagen bis max. 0,60 m zulässig. Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,60 m sind ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb der Baugebiete sind Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten sowie nicht überdachte Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden. Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze - sind gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.

Neu anzulegende Knicks bzw. zu versetzende Knicks erhalten eine Grundbreite von mindestens 3,0 m und eine Walkronenhöhe von mindestens 0,75 m. Die Bepflanzung ist zweireihig mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie wasserdichte Versiegelungen sind hier unzulässig.

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

Gemäß § 9 (1) 24 des BauGB sind beidseitig der Erschließungsstraße B (Hauskoppelberg), von Süden her bis zur Einmündung Erschließungsstraße C (Zum Riden) und weiter entlang der Erschließungsstraße C (Zum Riden) in einem Abstand von 14 m, gemessen von der Straßenmitte der Erschließungsstraßen B (Hauskoppelweg) bzw. C (Zum Riden), bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Innerhalb dieses Abstandes sind Außenwohnbereiche nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Die Errichtung von nicht beheizten Wintergärten oder von verglasten Loggien ist aus lärmtechnischer Sicht innerhalb dieses Abstandes zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudefronten sind Außenwohnbereiche ausnahmsweise zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass die tatsächliche Lärmbelastung in diesen Bereichen nicht zur Überschreitung des Tages-Immissionsgrenzwertes führt.

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern entlang den Erschließungsstraßen A (Bestmannweg), B (Hauskoppelberg) und C (Zum Riden) auf den Erschließungsstraßen zugewandten jeweiligen Gebäudeseiten innerhalb der Flächen mit dem festgesetzten Lärmpegelbereich III unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterung- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume bzw. Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Bei den nach § 9 (1) 24 BauGB innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989 Tabellen 8, 9 und 10 für den Lärmpegelbereich III sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich III sind für die der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten, für seitliche und rückwärtige Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen des passiven Schallschutzes einzuhalten.

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schallgedämmten Lüftungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der den Straßenzügen zugewandten Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der gesamten Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9, und 10 erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume bzw. Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Von den vorgenannten Lärmschutzfestsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises durch ergänzende Schalluntersuchungen ermittelt wird, dass aus der resultierenden Außenlärmbelastung für konkrete Planvorhaben geringere Schutzansprüche erwachsen.

## 7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen als Hochstamm zu erfüllen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 5 m zulässig, wenn die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses erforderlich machen.

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen sind diese, wie in Satz 1 festgesetzt, zu ersetzen.

## 8. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Das natürliche Geländeniveau wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen gebildet.

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

Zur Dacheindeckung geeigneter Dächer ist rotes, rotbraunes oder anthrazitfarbenes Dacheindeckungsmaterial zu verwenden. Solaranlagen sind zulässig.

Zur Fassadengestaltung darf nur Sichtmauerwerk in roten bis braunen Farbtönen verwendet werden. In den Baugebieten sind bis zu 50% der geschlossenen Fassadenfläche in anderen Materialien zulässig.

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

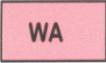
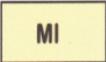
Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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

	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
<b>0,3</b>	Grundflächenzahl, z. B. 0,3
<b>FH</b>	Max. zulässige Firsthöhe (s. Text (Teil B), Ziff. 1)

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

<b>o</b>	Offene Bauweise
	Baugrenze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB

	Sichtfeld
--	-----------

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Fußweg/Radweg
	Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 12, 14 BauGB

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Abfall
	Elektrizität

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Private Grünflächen
	Abschirmgrün

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

**K**

Knickschutzstreifen

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



Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen mit Lärmpegelbereich



Umgrenzung von Flächen für die Anordnung schallgedämmter Lüftungen

## Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB



Anpflanzung von Bäumen



Knickneuanlage



Erhaltung von Bäumen

## Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB



Höhenlinien über NN

## Sonstige Planzeichen



Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Trittau sowie der Ver- und Entsorgungsträger



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

3,20

Vermaßung in m

## II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB



Knicks gem. § 21 LNatSchG

**K**

Einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG



Mindestumgebungsschutzbereich

## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



Sonstige vorhandene Bäume



Höhenbezugspunkt in der geplanten Verkehrsfläche

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 07.02.2012 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.02.2012 bis 29.02.2012 durch einen Aushang durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 14.02.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 29.03.2012 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 11.04.2012 bis 10.05.2012 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 § 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 03.04.2012 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Trittau, 25. Okt. 2012



(Walter Nussel)  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 19 JAN 2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.



öff. bestellter Vermessungsingenieur

Ahrensburg, 19 JUNI 2012

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.03.2012 und 24.05.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.05.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Trittau, 25. Okt. 2012

(Walter Nussel)  
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. Nov. 2012

(Walter Nussel)  
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel 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 07.11.2012 in Kraft getreten.



Trittau, 21. Nov. 2012

(Walter Nussel)  
Bürgermeister