

# Gemeinde Trittau

Kreis Störmarn

## **Bebauungsplan Nr. 34D, 2. vereinfachte Änderung und Ergänzung**

Gebiet: Nördlich Gadebuscher Straße, Rodelberg

Die Festsetzungen des Ursprungsplans (Bebauungsplan Nr. 34 D) werden durch die 2. vereinfachte Änderung und Ergänzung 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.

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 75 % durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind zulässig gem. § 19 (4) BauNVO. Die Flächen von Zufahrten auf festgesetzten GFL-Rechten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche anzurechnen. Ausnahmsweise ist bei Grundstücken mit festgesetzten GFL-Rechten eine weitere Überschreitung nach § 19 (4) der BauNVO zulässig bis zu 100 % der festgesetzten Fläche des GFL-Rechtes.

Firsthöhe: Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe entspricht dem senkrechten Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

Sockelhöhe: Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf max. 0,50 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.

Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist max. 1 Wohneinheit je 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.

## 4. 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.

Der Lärmschutzwall ist bis zu 50 % seiner Gesamtfläche mit heimischen Laubgehölzen einer maximalen Wuchshöhe von 4,5 m entsprechend der potenziell natürlichen Vegetation zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die festgesetzten Schutzstreifen entlang der Knicks und der Lärmschutzwall-/wandkombination sind als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie wasserdichte Versiegelungen sind hier unzulässig.

## 5. 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) in einem Abstand von 14 m, gemessen von der Straßenmitte der Erschließungsstraße B (Hauskoppelweg), 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 Lärmschutzmaßnahmen die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern entlang der Gadebuscher Straße auf den der Gadebuscher Straße zugewandten südlichen 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-, Erweiterungs- 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 Lärmschutzmaßnahmen 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 Gebäudeseiten und die der Gadebuscher Straße zugewandten südlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten, für seitliche und rückwärtige Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen des passiven Schallschutzes einzuhalten.

Gemäß § 9 (1) 24 des 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 nördlich der festgesetzten Lärmschutzanlage entlang der Gadebuscher Straße auf den diesem Straßenzug 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.

## 6. 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. Die Pflanzfläche der anzupflanzenden Bäume muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen.

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

## 7. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

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

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

Zur Dacheindeckung geneigter Dächer ist rotes, rotbraunes oder anthrazitfarbendes Dacheindeckungsmaterial zu verwenden. Solaranlagen sind zulässig.

Zur Fassadengestaltung darf nur Sichtmauerwerk in roten bis braunen Farbtönen verwendet werden. In den Baugebieten sind bis zu 30% der geschlossenen Fassadenfläche in anderen Materialien zulässig.

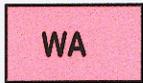
Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet

0,3

Grundflächenzahl

I

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe (s. Text (Teil B), Ziff. 1)

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

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußweg/Radweg

P

Parkplatz

V

Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünflächen



Extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit Lärmschutzwand-/wandkombination

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



Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen (Lärmschutzwand/-wandkombination) sowie extensive Gras- und Krautflur

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



Anpflanzung von Bäumen

## Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB



Höhenlinien über NN

## Sonstige Planzeichen



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



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



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

3,20

Vermaßung in Metern

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

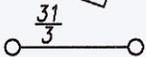


Knicks gem. § 21 LNatSchG

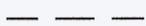
## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Vorhandene Böschungen



Mülltonnenstandplatz



Grundstücksnummerierung



Mögliche Straßenaufteilung



Höhenbezugspunkt in der geplanten Verkehrsfläche

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.09.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 22.11.2011 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.09.2011 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 17.11.2011 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 22.02.2012 bis 21.03.2012 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.02.2012 im Stormarner 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 21.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Trittau, 01.06.2012



Siegel

Bürgermeister

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

Ahrensburg, 19 JUNI 2012



Siegel

öff. bestellter Vermessungsingenieur

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. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2012 bis 02.05.2012 mit verkürzter Frist 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 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 geltend gemacht werden können, am 10.04.2012 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

10. 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, 01.06.2012



Bürgermeister

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

Trittau, 08.06.2012



Bürgermeister

12. 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 19.06.2012 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 20.06.2012 in Kraft getreten.

Trittau, 06.07.2012



Bürgermeister