

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 34D, 4. Änderung

Gebiet: Nordwestlich Hauskoppelberg, südöstlich Scharnbergstieg und südwestlich Zum Riden, Hauskoppelberg 56

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34D werden durch die 4. 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.

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.

Im Bereich WA 4, 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.

Firsthöhe: Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe entspricht dem senkrechten Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt des Gebäudedaches. Im Bereich WA 4 ist ausnahmsweise für Staffelgeschosse eine Firsthöhe von max. 10,5 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 gem. § 9 (1) 3 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.

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. 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 Wallkronenhöhe 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 BauGB sind beidseitig der Straße Hauskoppelberg, von Süden her bis zur Einmündung der Straße Zum Riden und weiter entlang der Straße Zum Riden in einem Abstand von 14 m, gemessen von der Straßenmitte der Erschließungsstraßen Hauskoppelberg bzw. 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-Immissionschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern entlang den Straßen Bestmannweg, Hauskoppelberg und 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-, 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 Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes 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-Immissionschutzgesetzes 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

0,35

Grundflächenzahl

FH

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

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

0

Offene Bauweise



Baugrenze

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



Sichtfeld

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung
gem. § 9 (1) 12, 14 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität



Abfall

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünflächen

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 Maßnahmen mit Lärmpegelbereich



Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schallgedämmten Lüftungen

Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB



Höhenlinien über NN

Sonstige Planzeichen



Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) 25a BauGB



Knickneuanlage gem. § 9 (1) 25a BauGB



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

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



Knicks gem. § 21 LNatSchG

Mindestumgebungsschutzbereich

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



Höhenbezugspunkt in der geplanten Verkehrsfläche

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.04.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 28.05.2013 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.04.2013 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
3. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 25.04.2013 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 12.06.2013 bis 11.07.2013 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 Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.06.2013 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 12.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Trittau, 10. 9. 13

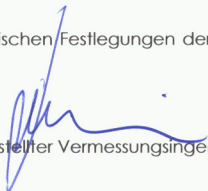



(Walter Nussel)
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 06. NOV 2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 07. JAN. 2014




öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.08.2013 und 31.10.2013 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 20.09.2013 bis 04.10.2013 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 ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.09.2013 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 31.10.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Trittau, 14. 11. 13



(Walter Nussel)
Bürgermeister

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

Trittau, 20. 1. 14



(Walter Nussel)
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 28.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und 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 28.01.2014 in Kraft getreten.

Trittau, 30. 1. 14



(Walter Nussel)
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.10.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34D, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: