

# 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 Knickschutzstreifen sind als extensiv zu pflegende Gras- und Krautflur zu entwickeln.

## 6. Festsetzungen nach §1a BauGB

Der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches werden 14.184 qm Ausgleichsfläche des Flurstückes 7/2 der Flur 11 aus dem Ausgleichsflächenkataster der Gemeinde Trittau zugeordnet. Die Fläche ist auf 2.336 qm im Norden und Osten als Feldgehölz mit leichtern Sträuchern bzw. wenigen Heistern zu bepflanzen. Auf 4.756 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 Schlafräume auf der Südseite zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin zu orientieren. Für die Nordseiten sind Schlafräume in Obergeschossen zur straßenabgewandten Gebäudeseite bzw. zu den Gebäudeseitenfronten hin anzuordnen. Türen und Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind in den Lärmpegelbereichen III und IV regelmäßig mit Schall gedämmten Lüftungen der jeweiligen Dämmklasse zu versehen.

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 schallgedämpfte 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 Baugebieten Nr. 3, 4, 5, 6, und 7 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 Baugebiet Nr. 1 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



Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

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

0,2

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

○ Offene Bauweise § 22 BauNVO



Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO



nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO



nur Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO



Baugrenze § 23 BauNVO



Stellung der baulichen Anlagen (hier : Firstrichtung)

### Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Parkfläche



Ein- und Ausfahrt



Flächen für Abwasserbeseitigung § 9 (1) 14 BauGB  
hier: Regenrückhaltebecken



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



Knickschutz



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

Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)

LPB III

LPB IV



z.B. 10

Baukörpernummern zum Lärmschutz

### 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



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB

St

Stellplätze

gst

Gemeinschaftsstellplätze mit Zufahrt



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten Anlieger und Versorgungsträger § 9 (1) 21 BauGB

G

Gehrecht

F

Fahrrecht

L

Leitungsrecht



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



Abgrenzung des Maßes und Art der baulichen Nutzung § 16 BauNVO



Abfallbehältersammelstandorte mit Angabe der zugeordneten überbaubaren Fläche

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNG



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



Entlastungsstraße (gesondertes Planfeststellungsverfahren)

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen



Vorgesehene Grundstücksgrenzen

z.B. 27/1

Flurstücksbezeichnung



Böschung



Höhenlinien



Verkehrsgrün



Sichtdreieck

z.B. WA<sub>5</sub>

Baugebietsnummerierung

Alle Maße sind in Meter angegeben

# STRASSENQUERSCHNITTE

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

SCHNITT A - A

M 1 : 100

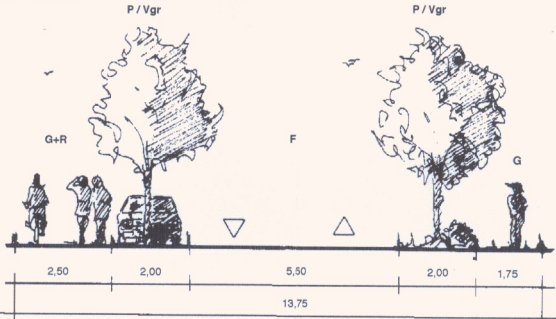
Planstraße A

G+R = Geh - und Radweg

F = Fahrbahn

P / Vgr = Parken und Verkehrsgrün

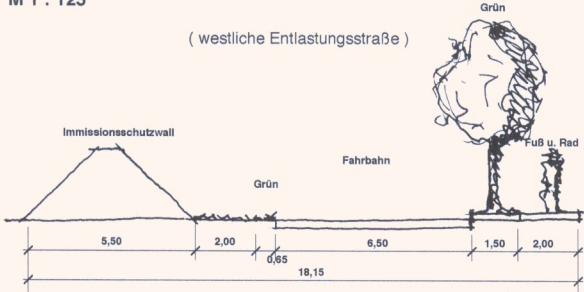
G = Gehweg



**SCHNITT B - B**  
**M 1 : 125**

Regelprofil von- Stauffenberg- Straße

( westliche Entlastungsstraße )



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.06.2001 durchgeführt worden.

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.08.2001 und 14.01.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).

3. Die Gemeindevertretung hat am 12.07.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.08.2001 bis zum 14.09.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, im Stormarner Tageblatt am 07.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Verfahrensschritte Nr. 2 und 4 wurden nach § 4 Abs. 1 Satz 2 gleichzeitig durchgeführt.

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.12.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.12.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2001 gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 6 wird hiermit bescheinigt.

Trittau, den 25.7.02



  
(Schop)  
Bürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung ist nach dem 13.12.2001 geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.06.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

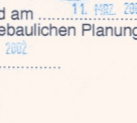
Trittau, den 25.7.02



  
(Schop)  
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 11. MRZ. 2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 15. JULI 2002



  
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

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

Trittau, den 10.12.02



Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.01.2003 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 22.01.2003 in Kraft getreten.

Trittau, den 23.1.03 Siegel



(Bürgermeister)

11. Die Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt vom 21.01.2003 über den Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 34 B durch die Gemeindevertretung und über die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, war fehlerhaft. Die Bekanntmachung wurde durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 11.02.2003 wiederholt. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen 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 12.02.2003 in Kraft getreten.

Trittau, den 20. 2. 03 .....



.....  
(Walter Nussel)  
Bürgermeister

# PRÄAMBEL



Zur Fortsetzung des Verfahrens siehe unten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2001 und 06.06.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.B, für das Gebiet nordöstlich der Von-Stauffenberg-Strasse, nordwestlich der Rausdorfer Strasse und südwestlich der Strasse Hauskoppelberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

# SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 34.B ( HAUSKOPPELBERG / VON-STAUFFENBERG-STRASSE )**



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

Endgültige Planfassung  
06. Juni 2002

2  
.....Ausfertigung

**ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG**

Dipl. - Ing. M. Baum  
22087 Hamburg, Graumannsweg 69  
Tel. 040 / 44 14 19  
Fax. 040 / 44 31 05