

SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 C

TEXT TEIL B

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2.2 In Doppelhäusern sind maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

2.3 In Hausgruppen ist maximal eine Wohneinheit pro Reihenhaus zulässig.

3. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze sind hinsichtlich ihrer Lage verschieblich.

4. 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)

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

4.2 Die Straßenbäume sind hinsichtlich ihres Standortes verschieblich. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen je Planstrasse ist jedoch einzuhalten.

4.3 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

4.4 Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

4.5 In den öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen 'Parkanlage / Spielplatz' sind zur Eingrünung naturnahe Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

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

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

5.1 Die Lärmschutzwand der Wall-Wand-Kombination muß straßenseitig hochabsorbierend ausgeführt werden.

5.2 Für die Baukörper in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 sind Aufenthaltsräume, Schlaf- und Kinderzimmer zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin zu orientieren. 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.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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.

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

6.1 Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen bis zu 25% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderem Material zulässig.

6.2 Es sind geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon ist das Eindecken von bis zu 50% der Dachfläche mit Sonnenkollektoren zulässig.

6.3 Grasdächer sind mit einer Dachneigung von mind. 15° im Baugebiet zulässig, wenn die Traufhöhe eine maximale Höhe von 4,5 m nicht überschreitet. In diesen Fällen ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig.

6.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA9 wird eine maximale Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt.

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 der das Grundstück erschließenden Straße. Bezugspunkte für die Traufhöhen gem. Ziffer 6.3 und 6.4. Diese Bezugspunkte gelten auch für die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen.














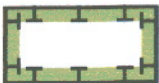
6.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA3 sind alternativ auch Mansarddächer mit abweichender Dachneigung zulässig, wobei flach geneigte Teilflächen mind. 15° haben müssen und steil geneigte Teilflächen max. 70° haben dürfen.

6.6 Garagen sind in ihrem Material den Hauptgebäuden anzupassen.

6.7 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.

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
0,2	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
Ⓜ	Zahl der Vollgeschosse, zwingend § 16 BauNVO
FH= 9,0m	Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
o	Offene Bauweise § 22 BauNVO
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
	Baugrenze § 23 BauNVO
	Baugrundstücksgrößen § 9 (1) 3 BauGB
z.B.	Mindestgrundstücksgröße
EH mind.= 500 qm	EH = Einzelhaus / DHH = Doppelhaushälfte
DHH mind.= 300 qm	
	Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Öffentliche Parkfläche
	Fußweg
	Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB hier: Trafostation
	Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
	
	Spielplatz
	Parkanlage
	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



Abgrenzung des Maßes und Art der baulichen Nutzung § 16 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNG



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

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen



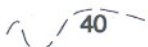
Vorgesehene Grundstücksgrenzen

z.B. 131/16

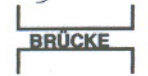
Flurstücksbezeichnung



Böschung



Höhenlinien



Brücke



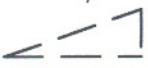
Verkehrsgrün



Künftig fortfallende Knick



Künftig fortfallende Bäume



Sichtdreieck



vorgesehene Wegeführung



vorgesehene offener Graben

Alle Maße sind in Meter angegeben

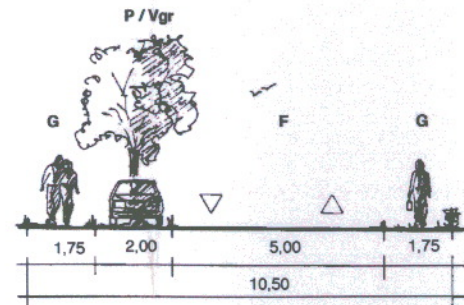
STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- F = Fahrbahn
- P / Vgr = Parken und Verkehrsgrün
- Vgr = Verkehrsgrün
- G = Gehweg

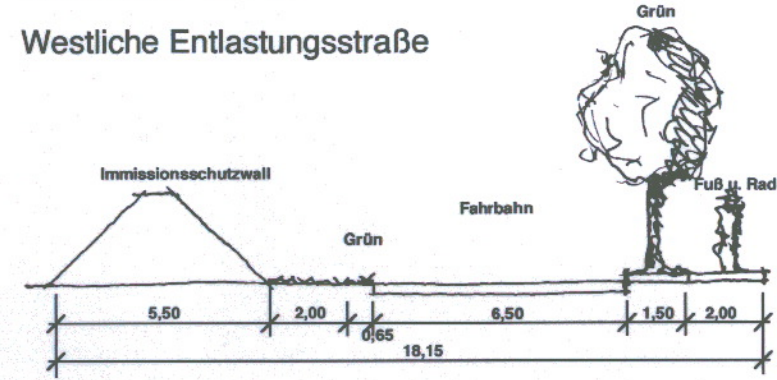
SCHNITTE A - A / B - B

Planstraßen A und B



NACHRICHTLICH SCHNITT C - C

Westliche Entlastungsstraße



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.06.2001 durchgeführt.
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die Gemeindevertretung hat am 13.02.2003 und am 26.01.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, 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 Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.02.2006 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Trittau, den 11. 7. 06



.....
(Bernd Geisler)
1. Stellv. Bürgermeister

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

Ahrensburg, den 10. JULI 2006



.....
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.05.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, 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 11. 7. 06



.....
(Bernd Geisler)
1. Stellv. Bürgermeister

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

Trittau, den 11. 7. 06



.....
(Bernd Geisler)
1. Stellv. 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 13.07.2006 im Stormarner Tageblatt 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 14.07.2006 in Kraft getreten.

Trittau, den 17. 7. 06



.....
(Bernd Geisler)
1. Stellv. Bürgermeister

PRÄAMBEL



H. Steinw. Bürgermeister

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 den Bebauungsplan Nr. 34 C, für das Gebiet: zwischen dem Ziegelbergweg und der Theodor-Steltzer-Straße sowie zwischen der Westlichen Entlastungsstraße, dem Alfred-Jessen-Weg und dem Ernst-Barlach-Ring, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.