

SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 35**

**"ALTER MARKT"**

# TEXT TEIL B

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

- 1.1 Für die festgesetzten Mischgebiete sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 5 - 8 BauNVO ausgeschlossen. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 ~~Für das im eingeschränkten Mischgebiet festgesetzte Baufenster Nr. 9 ist zusätzlich gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässige Nutzung nach § 6 (2) 1 BauNVO ausgeschlossen.~~ *Siehe Verfahrensmerk Ni. 17!*
- 1.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.4 Die höchstzulässigen Firsthöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt (§ 16 BauNVO). Die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt für die Firsthöhe sind die Oberkanten der Straßenoberfläche im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
- 1.5 Für das im eingeschränkten Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Zusammenhang mit § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzte Baufenster Nr. 1 A ist ausschließlich maximal eine Wohneinheit zulässig, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den nördlichen Gewerbebetrieben zugeordnet sind. Die übrigen Nutzungen nach § 8 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.6 Für das gesamte Gewerbegebiet wird der zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel auf  $L^w = 45 \text{ dB (A) / qm}$  von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr begrenzt (§ 1 (4) 1 Nr. 2 BauNVO).

## 2.0 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

- 2.1 Für das Gewerbegebiet 1 ist gem. § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von  $> 50\text{m}$  zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

## 3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

- 3.1 Für die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Baugrundstücke Nr. 3, 4, 6 und 7 sind jeweils maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Für die Baugrundstücke Nr. 5 und 8 sind jeweils maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Für das Baugrundstück Nr. 2 sind jeweils maximal 8 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Für das im Mischgebiet festgesetzte Baugrundstück Nr. 10 sind jeweils maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Für die im Mischgebiet festgesetzten Baugrundstücke Nr. 11 und 12 sind jeweils maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

## 4.0 Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
- 4.2 Im gesamten Geltungsbereich können die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden.

## 5.0 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 gestrichen
- 5.2 Alle zu erhaltenen Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens  $10 \text{ qm}$  zu versehen. Im Bereich von Park- und Stellplätzen, Straßen und Wegen ist eine Baumscheibe gegen ein Überfahren zu sichern.
- 5.3 Das von Dachflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Ausnahme hiervon erhält das Gewerbegebiet.
- 5.4 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen mit einer max. Höhe von  $0,70 \text{ m}$  über Fahrbahnniveau zulässig. Für hochstämmige Einzelbäume gilt diese Bindung nicht.
- 5.5 Geh- und Radwege, Geh- Fahr und Leitungsrechte, Grundstückszufahrten sowie Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Bodenaufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Ausnahme hiervon erhält das Gewerbegebiet.
- 5.6 Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur als Laubgehölzpflanzung, auch in Verbindung mit eingegrüntem Maschendraht- oder Holzlattenzaun, mit einer max. Höhe von  $1,00 \text{ m}$  zulässig. Es sind nur heimische Gehölzarten zulässig.

## 6.0 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor städtebaulichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG 9 (1) 24 BauGB

- 6.1 In den Baugebieten sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der Tabelle A aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Tabelle A :  
Lärmpegelbereich:  
Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß für:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)
V	45 dB (A)	40 dB (A)

Sofern aus Gründen der Grundrißgestaltung Teile von Schlafräumen an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, unvermeidbar sind, sind entsprechend schalldämpfte Lüftungsanlagen vorzusehen.

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

- 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen bis zu 25% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderem Material zulässig.
- 7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind nur geneigte Dächer mit  $30^\circ$  bis  $48^\circ$  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.
- 7.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können untergeordnete Anbauten vollverglast ausgeführt werden und eine abweichende Dachneigung von bis zu  $15^\circ$  haben.
- 7.4 Garagen mit Wänden aus Waschbeton sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

# ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

## ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

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

**WA**

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

**MI**

Mischgebiete § 6 BauNVO

**MI<sub>e</sub>**

eingeschränktes Mischgebiet § 6 BauNVO

**GE<sub>e</sub>**

eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO

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

Dezimalzahl

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

Römische  
Zahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

FH

Firsthöhe in Meter § 16 BauNVO

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

**a**

Abweichende Bauweise § 22 BauNVO

**o**

Offene Bauweise § 22 BauNVO

-----

Baulinie § 23 BauNVO

-----

Baugrenze § 23 BauNVO

----- / -----

Trennung Baulinie / Baugrenze

① bis ⑰

Numerierung der Bauflächen

### Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

-----

Straßenverkehrsflächen

-----

Straßenbegrenzungslinie

**P**

Öffentliche Parkplätze

-----

Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

☐

Spielplatz

## 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



LPB V

## 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, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB



Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

## Sonstige Planzeichen



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



Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB



Mit Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB



Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung § 1 und § 16 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen



Vorgesehene Grundstücksgrenzen

z.B.  $\frac{19}{21}$

Flurstücksbezeichnung



Sichtdreieck



Verkehrsgrün

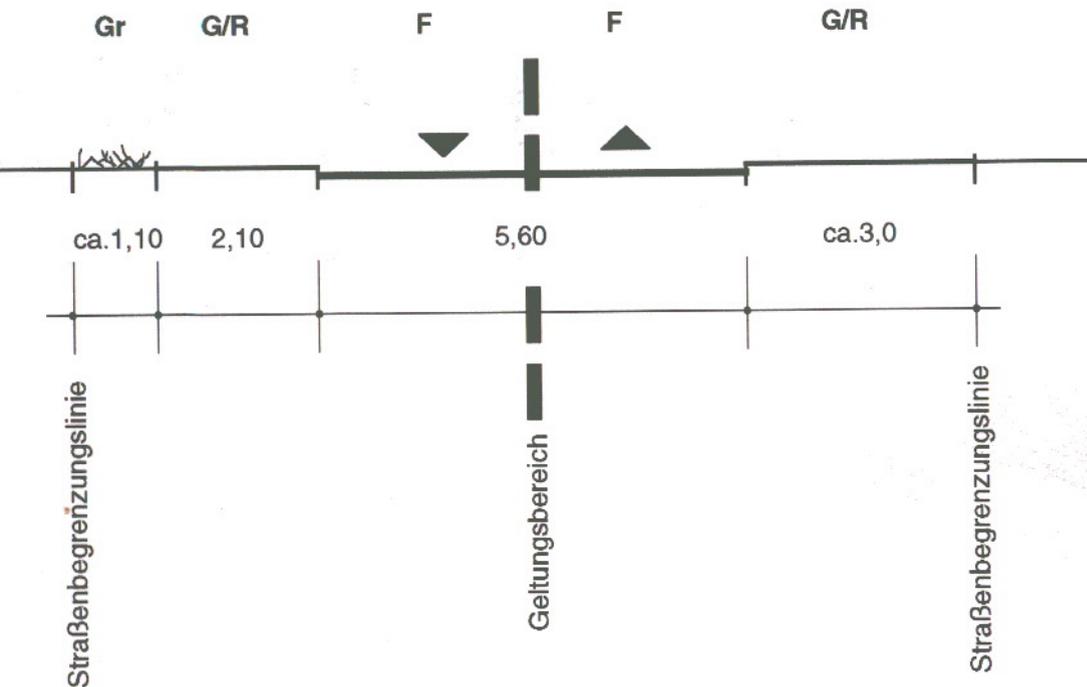
Alle Maße sind in Meter angegeben

# STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 100

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Schnitt A - A

- G/R = Geh- und Radweg
- F = Fahrbahn
- Gr = Grün



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.09.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 03.10.1995 erfolgt.

25. SEP. 1998

Trittau, den ..... Siegel



.....  
(Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.03.1998 durchgeführt worden.

27. NOV. 1998

Trittau, den ..... Siegel



.....  
(Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.04.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs.2 BauGB).

27. NOV. 1998

Trittau, den ..... Siegel



.....  
(Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am 05.03.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

27. NOV. 1998

Trittau, den ..... Siegel



.....  
(Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.03.1998 bis zum 28.04.1998 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 vorgebracht werden können, im Stormarner Tageblatt am 17.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

27. NOV. 1998

Trittau, den ..... Siegel



.....  
(Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.07.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

27. NOV. 1998

Trittau, den ..... Siegel



.....  
(Bürgermeister)

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 i.V. mit § 13 BauGB durchgeführt. Die Eigentümer, der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Grundstücke und die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.1998, 09.09.1998, 29.09.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.09.1998, 24.09.1998, 19.11.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

27. NOV. 1998

Trittau, den ..... Siegel



.....  
(Bürgermeister)

8. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.09.1998 beschlossen, das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB nach den Vorschriften der Neufassung des BauGB für die noch fehlenden Verfahrensschritte fortzusetzen.

27. NOV. 1998

Trittau, den ..... Siegel



.....  
(Bürgermeister)

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 02.07.1998 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

27. NOV. 1998

Trittau, den ..... Siegel



.....  
(Bürgermeister)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.09.1998 und 24.09.1998 als geänderte Satzung beschlossen, gleichzeitig wurde die geänderte Begründung gebilligt.

27. NOV. 1998

Trittau, den ..... Siegel



.....  
(Bürgermeister)

11. Der katastermäßige Bestand am **22. Juli 1998** ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den **23. Nov. 1998** Siegel



.....

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

30 NOV. 1998

Trittau, den ..... Siegel



.....  
(Bürgermeister)

13. 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 01.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht 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 02.12.1998 in Kraft getreten.

Die Satzung ist **3. DEZ. 1998** am 02.12.1998 in Kraft getreten.

Trittau, den ..... Siegel

Trittau, den ..... Siegel



  
.....  
(Bürgermeister)



14. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 215a Abs. 1 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141) sowie gem. § 92 Landesbauordnung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 08.03.2005 den Bebauungsplan für das Gebiet südlich Großenseer Straße, westlich Bahnhofstraße (L 93) und nördlich der Straße Alter Markt (Alter Markt) - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erneut als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Gleichzeitig ist der Beschluss gefasst worden, die Inkraftsetzung des Bauleitplanes rückwirkend auf den Zeitpunkt der ursprünglichen Bekanntmachung vom 02.12.1998 durchzuführen.

Trittau, den 11.3.05 Siegel



  
.....  
(Bürgermeister)

15. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit erneut ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Trittau, den 11.3.05 Siegel



  
.....  
(Bürgermeister)

16. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997) 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.

Der Bebauungsplan ist aus Gründen der vorsorglichen Fehlerheilung rückwirkend zum 02.12.1998 erneut in Kraft gesetzt worden (§ 215 a Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997).

Trittau, den 16.03.2005 Siegel



  
.....  
(Bürgermeister)

17. Gemäß dem Urteil des 1. Senates des Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgerichtes in Schleswig vom 17.03.2005 (Az.: 1 LB 35 / 04, 2 A 219/01) ist die textliche Festsetzung 1.2 des Bebauungsplanes Nr. 35 für unwirksam erklärt worden. Das Urteil ist am 23.05.2006 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht worden.

Trittau, den .....07.....8.....06..... Siegel



  
Walter Nussel  
(Bürgermeister)



# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.09.1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Alter Markt", für das Gebiet: südlich Großenseer Straße, westlich Bahnhofstraße (L 93) und nördlich der Straße Alter Markt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.