

TEXT TEIL B

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

- 1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO die zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.
- 1.3 Die Firsthöhe der Gebäude beträgt im gesamten Geltungsbereich maximal 9,00 m. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.
- 1.4 Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich für Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoßbereich der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.

2.0 Mindestgrößen der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB

- 2.1 Eine Abweichung von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße um maximal 5% kann auf Antrag zugelassen werden.

3.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

- 3.1 In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach § 69 Abs. 1 (1) LBO genehmigungsfreien Vorhaben.

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

4.1 In Einzelhäusern ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 50% der Fläche der Hauptwohneinheit hat. In Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

5.0 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Zu- und Ausfahrten der Grundstücke festgesetzt.

- Ausser den gekennzeichneten Zu- und Ausfahrten sind keine weiteren zulässig.
- Auch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind als Zu- und Ausfahrten gekennzeichnet, da alle angrenzenden Grundstücke von dem jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gebündelt) zu erschließen sind.
- Die Zu- und Ausfahrten können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu maximal 5,00 m verschoben werden.

5.2 Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu maximal 5,00 m verschoben werden. Die Gesamtanzahl der Parkplätze ist einzuhalten.

5.3 Die festgesetzten anzupflanzenden Straßenbäume können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu 5,00 m verschoben werden. Die Gesamtanzahl der anzupflanzenden Bäume ist einzuhalten.

6.0 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.

6.1 Den Eingriffen des B-Plans 37 werden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 433/40 Flur 10 Gemarkung Trittau (Billewiese) sowie dem Flurstück 423/26 Flur 7 Gemarkung Trittau (Grünland am Schlachtergraben) mit einer Flächengröße von insgesamt 33.122 qm und einem Ausgleichsflächenwert von 16.561 qm zugeordnet.

6.2 Innerhalb der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Gehölze sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

6.3 Gehölzdurchbrüche und Zuwegungen zur Waldstraße sind nicht zulässig.

6.4 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.5 Für die Bepflanzung im Straßenraum sind klein- bis mittelkronige Laubbaumarten in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden.

6.6 Alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.

6.7 Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist hier nicht zulässig. Die Pflanzung ist mit Heistern, 2x verpflanzt, 125/150 cm (Baumarten) und Sträuchern, 2x verpflanzt, 60/100 cm (Straucharten) auszuführen. Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

6.8 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.

6.9 Stellplätze sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

6.10 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und -wegen oder Stellplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

6.11 Der öffentliche Fußweg ist in wassergebundenem Belag auszuführen.

6.12 Das Dachwasser der privaten Flächen mit Einzel- und Doppelhausbebauung ist so weit wie möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

6.13 Die als Parkanlage festgesetzte Grünfläche ist in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten und extensiv zu pflegen.

6.14 Die Kinderspielplätze sind durch Gehölzpflanzungen einzufrieden und zu gliedern.

6.15 Die Straßenbäume sind nach Abschluss der Erschließung und der Baumaßnahmen zu pflanzen.

6.16 Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend des Baufortschritts anzulegen.

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

7.1 Werden Schlaf- und Kinderzimmer im nördlichen Gebäude zur Nord- oder Westfront hin orientiert, so sind sie mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Gesamtkonstruktion (Wand/Dach, Fenster, Lüftung) muß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II entsprechen. Entsprechendes gilt für Schlaf- und Kinderzimmer im zweiten Gebäude von Norden aus.

Lärmpegelbereich:

Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß für:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
II	30 dB	30 dB

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109) zu führen.

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

- 8.1 Im gesamten Geltungsbereich sind geneigte Dächer mit 30° bis 48° Dachneigung zugelassen. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind nur zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten. Die Dächer sind mit Pfannen in roten Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.
Außerdem abweichend sind auch geneigte Dächer mit 15° - 20° Dachneigung zulässig, wenn diese als Grasdächer ausgeführt werden.
- 8.2 Im Geltungsbereich sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen bis zu 30% der Gesamtfassadenfläche sind auch aus anderen Materialien zulässig.
- 8.3 Garagen mit Wänden aus Sichtbeton sind ausgeschlossen.
Wände von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind zu begrünen.
- 8.4 Die ausgenommenen Gebäudeteile der Ziffer 8.1 Satz 2, können vollverglast ausgeführt werden und eine Dachneigung von mindestens 10° haben.
- 8.5 Garagen, Anbauten und Nebenanlagen sind in ihrer Materialwahl den Hauptgebäuden anzupassen. Sie können eine abweichende Dachneigung von mindestens 15° haben. Überdachte Stellplätze (Carports) sind in Holzbauweisen mit einer Dachneigung von mindestens 0° zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

WA

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

z.B. GR=180qm

Grundfläche als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB



Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO



Baugrenze § 23 BauNVO

Baugrundstücksgrößen § 9 (1) 3 BauGB

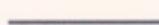
z.B. 280 qm

Mindestmaß der Baugrundstücke

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

P

Öffentliche Parkfläche



Verkehrsrün



Ein- und Ausfahrt

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



Parkanlage



Kinderspielplatz

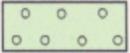
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a, b BauGB



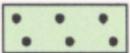
Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB



Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB



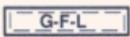
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

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



hier: Waldabstandsflächen



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



Fläche für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB
Mülltonnenstellplatz

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

Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)



LPB II



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB



Waldschutzstreifen gem. § 32 (5) LWaldSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen



Vorgesehene Grundstücksgrenzen

z.B. $\frac{64}{78}$

Flurstücksbezeichnung



Wall

z.B. \circ 38.16

Höhenpunkte (relatives System)



Vorgesehene Wegeführung



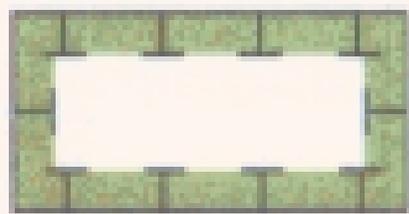
Künftig fortfallende Bäume

Alle Maße sind in Meter angegeben



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL C



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB



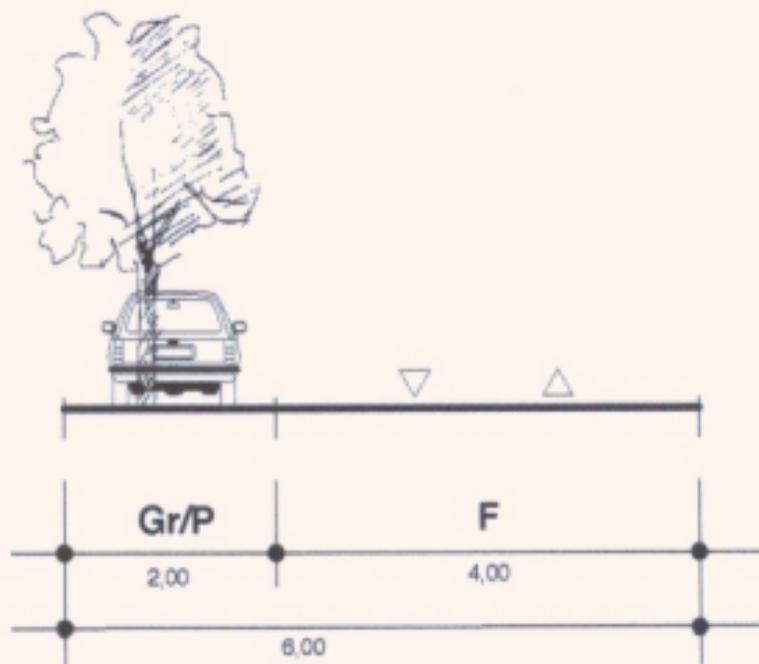
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 100

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

SCHNITT A - A PLANSTRASSE

- Gr = Grün
P = Parken
F = Fahrbahn
(Mischverkehrsfläche)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.09.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 01.12.1998 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 11.07.2000 durchgeführt.

3. Die Gemeindevertretung hat am 12.10.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A und Teil C), dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.12.2000 bis zum 12.01.2001 jeweils am Mo. bis Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 14.30 bis 18.30 Uhr und Do. von 14.30 bis 16.00 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 28.11.2000 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Bestätigung der Verfahrensschritte 1 bis 5.

Trittau, den 08.10.01 Siegel




.....
(Bürgermeister)
(Schop)

6. Der katastermäßige Bestand am 03. April 2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Odesloe, den 24. April 2001




.....

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.03.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und Teil C) und dem Text (Teil B) am 15.03.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bestätigung der Verfahrensschritte 7 und 8.

Trittau, den 08.10.01 Siegel




.....
(Bürgermeister)
(Schop)

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

Trittau, den 18.10.01 Siegel




.....
(Bürgermeister)
(Schop)

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 30.12.2001 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 31.10.2001 in Kraft getreten.

Trittau, den 30.10.01 Siegel




.....
(Bürgermeister)
(Schop)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.03.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Östlich Kieler Straße", für das Gebiet: zwischen der Kieler Straße und Waldstraße, im Süden begrenzt durch die Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr. 30 (Baugebiet Am Bahnhof) im Norden bis in Höhe der Einmündung der Straße Am Wehl in die Waldstraße, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A und Teil C) und dem Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37

"ÖSTLICH KIELER STRASSE"



Für das Gebiet:

zwischen der Kieler Straße und Waldstraße, im Süden begrenzt durch die Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr. 30 (Baugebiet Am Bahnhof), im Norden bis in Höhe der Einmündung der Straße Am Wehl in die Waldstraße

Endgültige Planfassung
15.03.2001

Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Graumannsweg 69, 22087 Hamburg

.....**Ausfertigung**