

# Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

## **Bebauungsplan Nr. 39, 2. Änderung und Ergänzung**

Gebiet: Südlich Rausdorfer Straße (L 160), rückwärtig der  
Grundstücke Rausdorfer Straße 63 bis 73  
(ungerade Hausnummern)

# Text (Teil B)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,4 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO. Die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechte sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Firsthöhe:

Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe für die Grundstücke, die über die neue Erschließungsstraße erschlossen werden, sind die im Plan eingetragenen Höhenpunkte mit dortiger Angabe der jeweiligen Baugrundstücke. Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe für die Grundstücke, die über die Rausdorfer Straße erschlossen werden, ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

## 2. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße selbstständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße selbstständig bebaubarer Baugrundstücke in den Gebieten, in welchen Doppelhäuser zulässig sind, wird mit 275 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.

## 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO.

## 4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist max. eine Wohnung zulässig.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Auf der Fläche mit der Maßnahmennummer 1 werden die vorhandenen Knicklücken mit einer 3-reihigen Strauchanpflanzung mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks geschlossen.

Auf der Fläche mit der Maßnahmennummer 2 werden die vorhandenen Knicklücken mit einer 3-reihigen Strauchanpflanzung mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks geschlossen. In die Gehölzanpflanzung sind 8 standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm als Überhälter mit einem Abstand von mindestens 20 m zueinander zu integrieren.

Auf der Fläche mit der Maßnahmennummer 3 ist eine Abschirmpflanzung aus einer ebenerdigen, 3-reihigen Strauchanpflanzung mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks herzustellen.

Auf der Fläche mit der Maßnahmennummer 4 werden die vorhandenen Knicklücken mit einer 3-reihigen Strauchanpflanzung mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks geschlossen. In die Gehölzanpflanzung ist ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm als Überhälter zu integrieren.

Auf den Flächen mit der Maßnahmennummer 5 werden die vorhandenen Knicklücken mit einem Erdwall geschlossen. Die ergänzten Erdwälle sind mit einer 2-reihigen Strauchanpflanzung mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen. In dem Knick sind 3 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 25-30 cm als Überhälter mit einem Abstand von mindestens 20 m zueinander zu integrieren.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Dem Plangebiet werden 11.657 m<sup>2</sup> externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

## 6. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm wird der in der Planzeichnung enthaltene Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Rausdorfer Straße und an den Seiten im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Wohnräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 35/30$  dB einzuhalten.

Innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen im straßennahen Bereich sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) bis zu einem Abstand von 29 m zur Straßenmitte der Rausdorfer Straße geschlossen auszuführen.

Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder geschlossenen Loggien / Balkonen sowie die Anordnung von offenen Außenwohnbereichen auf den der Rausdorfer Straße abgewandten südlichen Gebäudefassaden ist generell innerhalb dieser Abstände zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den als WA ausgewiesenen Bereichen für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

## 7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Es ist je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.

Im Bereich der Erschließungsstraße sind 4 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen.

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

## 8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Gestaltung des Hauptdaches gleichwinklig mit einer Neigung von 30-45° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Nebengebäude in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

# Hinweise

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Fledermäuse) dürfen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 20-50 cm nur in der Zeit zwischen 1. Dezember bis 1. März gerodet werden. Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 50 cm müssen vor Fällung auf Fledermausbesatz geprüft werden bzw. potentielle Höhlen im Herbst vor Fällung verschlossen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Amphibien) ist das westliche Baufeld spätestens im Winter vor Baubeginn mit einem Amphibiensperrzaun mit einseitiger Schleusenfunktion abzusperren, während der Bauphase stehenzulassen und alle 10 Tage zu kontrollieren.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Fledermäuse) ist die mit der Nr. 5 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zeitnah als CEF-Maßnahme gem. Vorgabe des artenschutzrechtlichen Gutachtens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 umzusetzen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Fledermäuse) sind im Plangebiet Leuchtkörper mit geringer Höhe mit Lichtabstrahlung nach unten als LED mit gelblichem Licht zu verwenden

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Brutvögel) sind im Plangebiet oder deren unmittelbarer Umgebung 5 Nistkästen für Höhlenbrüter und weitere 5 Nistkästen für Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüter während der Bauphase nachzuweisen. Zudem sind 12 heimische Laubbäume im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet anzupflanzen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Fledermäuse) sind im Plangebiet oder deren unmittelbarer Umgebung 15 Fledermaus-Ersatzquartiere vor Beginn der Bauarbeiten als CEF-Maßnahme nachzuweisen.

Dem Plangebiet werden 1,5 ha Extensivgrünland als artenschutzrechtlicher Ausgleich zugeordnet. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Feldlerche und Schafstelze) sind die Flächen zeitnah als CEF-Maßnahme umzusetzen.

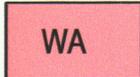
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u.ä.) können während der Dienstzeiten in der Gemeinde Trittau, Europaplatz 5 in 22946 Trittau, eingesehen werden.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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

 WA	Allgemeines Wohngebiet
0,2	Grundflächenzahl
GR	Max. zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup>
I	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
FH	Max. zulässige Firsthöhe

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

E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Parkplatz
	Grundstückzufahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung  
gem. § 9 (1) 12, 14 BauGB

	Pumpwerk
--	----------

Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 (1) 18a+b BauGB

	Flächen für die Landwirtschaft
--	--------------------------------

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
	Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme, z.B. 1

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen mit Lärmpegel
--	--

# Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB



Erhaltung von Bäumen

## Sonstige Planzeichen



Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

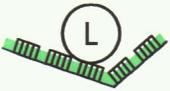
3,50

Vermaßung in m

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



Knicks gem. § 21 LNatSchG

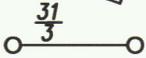


Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG

## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Höhenlinien



Vorhandene Böschungen



Lage der Schnittdarstellung



Sichtdreieck

①

Grundstücksnummerierung

Ⓜ

Mülltonnenstandplatz



Sonstige vorhandene Bäume



Von Bebauung freizuhaltender Schutzstreifen entlang Verbandsgewässern



Höhenbezugspunkt mit Angabe der betroffenen Grundstücke



Mögliche Baumstandorte

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.11.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 12.03.2013 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.03.2013 bis 02.04.2013 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 13.03.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 01.10.2015 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 22.10.2015 bis 23.11.2015 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 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 14.10.2015 im Stormarner Tageblatt und im Markt 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 21.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Trittau, 19.12.2014

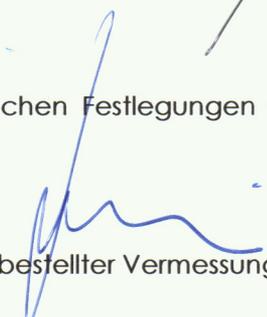


  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 12.04.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 21.12.16

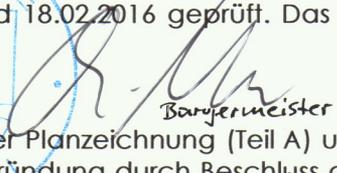


  
Öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.10.2015 und 18.02.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10.07.2014



  
Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.02.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 28.12.2016



  
Bürgermeister

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

Trittau, 31.01.2017



  
Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung (und zusammenfassender Erklärung) auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04.02.2017 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 05.02.2017 in Kraft getreten.

Trittau, 06.02.2017



  
Bürgermeister