

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 39

1. Änderung und Ergänzung

Text (Teil B)

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

In den MI-Gebieten sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In den WA-Gebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

In den Baugebieten mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 sind Überschreitungen durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,4 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

In den Baugebieten mit einer festgesetzten Grundfläche von max. 150 qm sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 75 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO. Die Fläche der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist hierauf nicht anzurechnen.

3. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von max. 20 m zulässig.

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

In den Baugebieten mit einer festgesetzten Grundfläche von max. 150 qm muss die Größe der Baugrundstücke mind. 600 qm betragen.

5. 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), 14 BauNVO.

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

In den WA-Gebieten ist je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine weitere Wohnung zugelassen werden.

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

Die mit **K** und **G** festgesetzten Flächen sind als Gras- und Krautflur auszubilden.

Auf der mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzten Fläche ist je angefangene 60 qm ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte oder ein heimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist als extensives Grünland zu nutzen.

Die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Eingriffsbereiche (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen nach § 18 BNatSchG vorgenommen werden müssen, werden gem. § 9 (1a) BauGB wie folgt den Eingriffsbereichen zugeordnet:

2.000 qm externer Ausgleichsfläche, 154 m Knickneuanlage, 32 Baumersatzpflanzungen

8. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

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

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern mit Ausrichtung zur Rausdorfer Straße sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

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

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

10. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße.

11. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, 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.

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

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

	WA	Allgemeines Wohngebiet
	MI	Mischgebiet
0,2		Grundflächenzahl
150		Max. zulässige Grundfläche in qm
I		Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
FH		Max. zulässige Firsthöhe in m

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

E	Nur Einzelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche
P	Parkplatz

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Öffentliche Grünflächen
	Parkanlage
	Retentionsraum

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
K/G	Knickschutzstreifen / Gewässerschutzstreifen
	Eingriffsbereich
	Entwicklungsmaßnahme

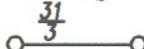
Sonstige Planzeichen

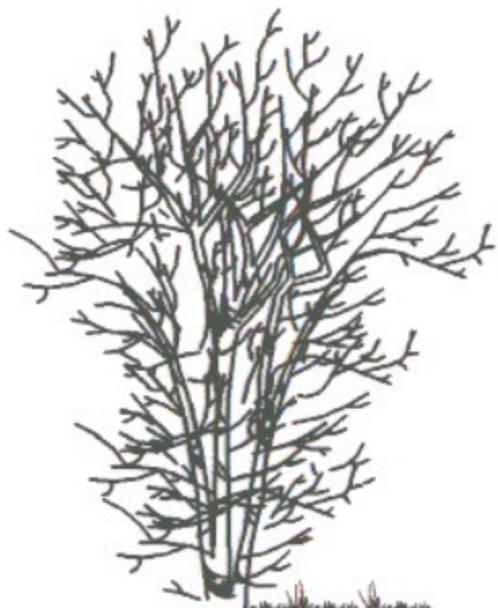
WE	Max. zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen; Lärmpegelbereich gem. § 9 (1) 24 BauGB
	Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) 25b BauGB
< 30°	Dachneigung gem. § 9 (4) BauGB, § 92 LBO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
4,00	Vermaßung in m

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

	Knicks gem. § 15b LNatSchG
	Landschaftsschutzgebiet gem. § 11 LNatSchG
	Anbauverbotszone gem. § 29 StrWG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

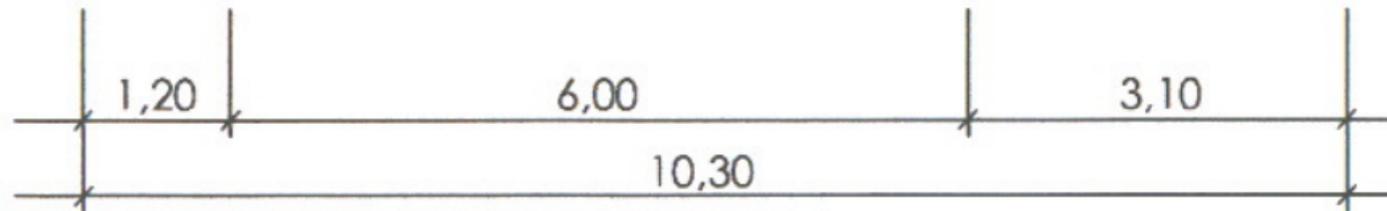
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Flurgrenze
	Sonstige vorhandene Bäume
	Vorhandene Böschungen
M	Mülltonnenstandplatz
	Sichtfeld



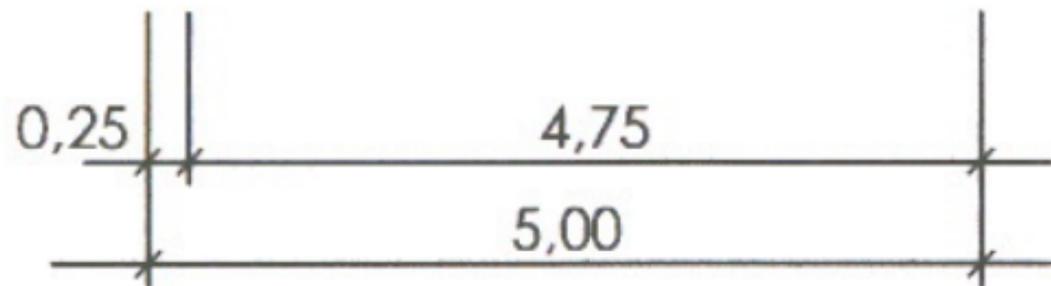
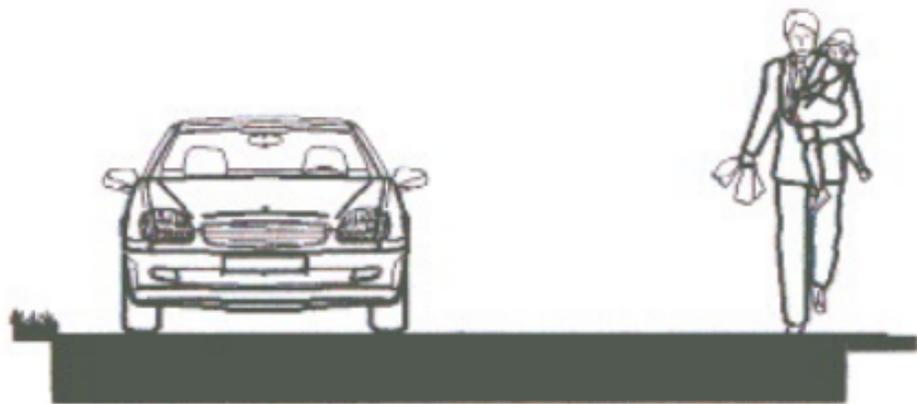
Schnitt Rausdorfer Straße



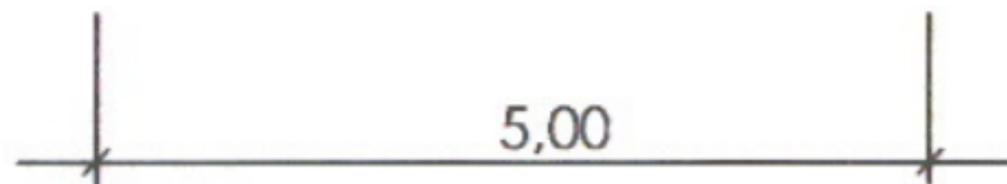
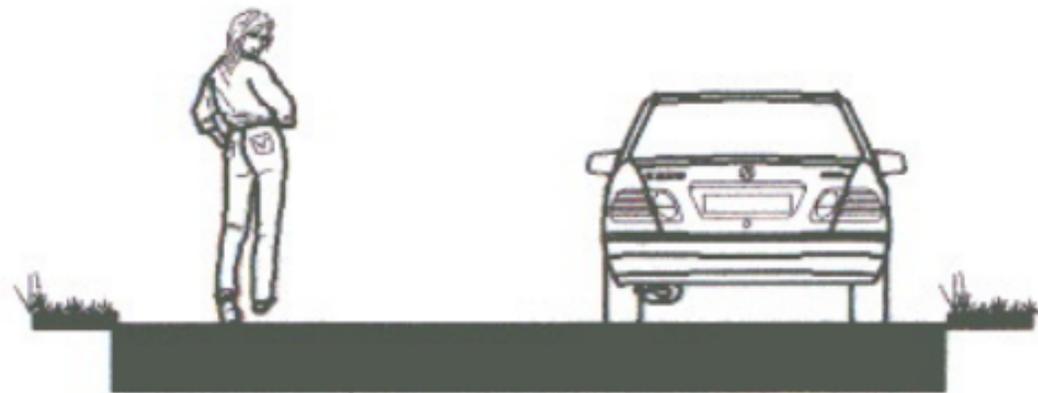
Betrieb Schlösser



Schnitt Sandfuhrtsmoor



Schnitt Planstraße



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.01.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 25.01.2005 erfolgt.
2. Die Öffentlichkeit wurde am 01.02.2005 nach § 3 (1) Satz 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 15.02.2005 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.07.2005/24.01.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am 02.06.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.08.2005 bis 12.09.2005 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 19.30 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.08.2005 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Trittau, den 24. 8. 06



(Walter Nussel)
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 1.1.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 23. 8. 06



öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.01.2006 bis 07.02.2006 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 19.30 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.01.2006 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.03.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, den 24. 8. 06



(Walter Nussel)
Bürgermeister

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

Trittau, den 24. 8. 06



(Walter Nussel)
Bürgermeister

12. 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 29.08.2006 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 30.08.2006 in Kraft getreten.

Trittau, den 25. 9. 06



(Walter Nussel)
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.03.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39, 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet

südlich Rausdorfer Straße (L 160), beidseitig der Straße Sandfuhrtsmoor, im Bereich der Grundstücke Rausdorfer Straße 61, Sandfuhrtsmoor 1 bis 4, Schäferteich, Schäferteichskoppeln und Schäferhof