



SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU, KREIS STOR MARN, ÜBER DEN BEBAU- UNGSPLAN NR. 3A

GEBIET: südlich der Kirchenstraße (L 93), Kirchenstraße 12 bis 30/30a
(gerade Hausnummern)

TEIL B - TEXT

Hinweis:

Die nachfolgenden Text-Ziffern 8, 9, 10, 11 und 12 beinhalten Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB.

1. Innerhalb der Erschließungsstraße B sind insgesamt 6 Parkplätze in Längsaufstellung zu errichten. (§9(1)11 BauGB)
2. Innerhalb der Erschließungsstraße A sind mindestens 6 Einzelbäume mit einer mindestens 6 qm großen Pflanzfläche zur Begrünung des Straßenraumes zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind anzurechnen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, wenn die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Einzelbäume eingehalten wird. Innerhalb der Fläche des Straßenbegleitgrüns am westlichen Knick der Erschließungsstraße A sind mindestens 5 Einzelbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die in der Planzeichnung bereits festgesetzten 2 Einzelbäume sind anzurechnen. (§9(1)20 BauGB + §9(1)25a BauGB i.V.m. §9(1)25b BauGB)
3. Innerhalb der Erschließungsstraße B sind mindestens 3 Einzelbäume mit einer mindestens 6 qm großen Pflanzfläche zur Begrünung des Straßenraumes zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§9(1)20 BauGB + §9(1)25a BauGB i.V.m. §9(1)25b BauGB)
4. Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Kirchenstraße sowie der Erschließungsstraße A und der Erschließungsstraße B sind nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradiente) zulässig. Sofern auf den Grundstückseinfriedigungen zusätzliche Bepflanzungen vorgenommen werden, gilt diese Höhenbeschränkung auch für die Einfriedigung und Bepflanzung als zulässige Gesamthöhe. Sofern diese Einfriedigungen auch mit möglicher Bepflanzung um mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgenommen werden, gelten diese Höhenbeschränkungen nicht. (§9(4) BauGB i.V.m. §92 LBO)
5. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) sind Einfriedigungen und bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 0,7 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradiente) der Kirchenstraße sowie der Erschließungsstraßen A und B zulässig. Eine Bepflanzung mit einer Höhe von bis zu 0,7 m über dem jeweiligen Straßenniveau (Fahrbahngradiente) ist gleichfalls zulässig. (§9(1)10 BauGB)
6. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig. (§9(1)13 BauGB)
7. Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen als Mobilfunksende und -empfangsanlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen als Mobilfunksende und -empfangsanlagen, soweit diese gewerblich betrieben werden. (§9(1)1 BauGB + §14(2) BauNVO + §1(9) BauNVO)
8. Nach § 9 Abs. 2 Ziffer 2 Baugesetzbuch wird festgesetzt, dass die nachfolgend aufgeführten Nutzungen des § 5 Abs. 2 Ziffer 3 "sonstige Wohngebäude" der Baunutzungsverordnung für Dorfgebiete innerhalb der Abgrenzung der Iso-Linie für Immissionshäufigkeiten von 15 % der Jahresstunden gemäß Vorgabe Variante 1 (Abb.1) bis spätestens 30. Juni 2011 unzulässig sind. - Sofern jedoch zu einem früheren Zeitpunkt in die vorhandenen Güllebehälter feste Schwimmedecken eingebaut werden oder die landwirtschaftlichen Betriebe bereits früher als zum 30. Juni 2011 ihre Intensivtierhaltung auf den Grundstücken Kirchenstraße Nr. 12 bzw. Nr. 14/16 aufgeben, darf von der festgesetzten Abgrenzung der Iso-Linie abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises zu den Intensivtierhaltungen ermittelt wird, dass die tatsächliche Geruchsbelastung in den betreffenden Bereichen des Plangebietes die 15 % der Jahresstunden der Immissionshäufigkeiten nicht überschreitet.
nur Hinweis:
Hierbei sind dann die jeweiligen Iso-Linien bei Immissionshäufigkeiten von 15 % der Jahresstunden für die jeweilige Bestandssituation der Varianten 2 bis 8 zu berücksichtigen.
Als Folgenutzung ist festgesetzt, dass die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Ziffer 3 "sonstige Wohngebäude" der Baunutzungsverordnung für die Grundstücke außerhalb der Abgrenzung der jeweils geltenden Iso-Linie für Immissionshäufigkeiten für 15 % der Jahresstunden gemäß Vorgabe Variante 1 (Abb. 1) bis Variante 8 (Abb. 8) allgemein zulässig sind. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 5 Abs. 3 "ausnahmsweise können Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden" der Baunutzungsverordnung ist weiterhin nicht Bestandteil des gesamten Bebauungsplanes.
nur Hinweis:
In der Begründung sind unter Ziffer 5 die Varianten 1 bis 8 zum Nachvollzug in entsprechenden Ausschnitten abgedruckt.
(§9(1)1 BauGB + §1(5) BauNVO + §1(6)1 BauNVO + §9(2) BauGB)
9. Nach § 9 Abs. 2 Ziffer 1 Baugesetzbuch wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung nur bis zum 30. Juni 2011 zulässig ist. (§9(1)1 BauGB + §5 BauNVO + §9(2) BauGB)
Als Folgenutzung ist festgesetzt, dass nach dem 30. Juni 2011 die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (M) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt ist. (§9(1)1 BauGB + §6 BauNVO + §9(2) BauGB)
10. Die nachfolgende Festsetzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Ziffer 1 Baugesetzbuch nur bis zum 30. Juni 2011 zulässig:
Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen des § 5 Abs. 2 Nr. 8 "Gartenbaubetriebe", Nr. 9 "Tankstellen", der Baunutzungsverordnung innerhalb des Dorfgebietes nicht zulässig sind. (§9(1)1 BauGB + §1(5) BauNVO + §9(2) BauGB)
Als Folgenutzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Ziffer 2 Baugesetzbuch festgesetzt:
Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 6 "Gartenbaubetriebe", Nr. 7 "Tankstellen", Nr. 8 "Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in den Teilen des Gebietes, die überwiegen durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Mischgebietes nicht zulässig sind. (§9(1)1 BauGB + §1(5) BauNVO + §9(2) BauGB)
11. Die nachfolgende Festsetzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Ziffer 1 Baugesetzbuch nur bis zum 30. Juni 2011 zulässig:
Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 5 Abs. 3 "Ausnahmsweise können Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Dorfgebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. (§9(1)1 BauGB + §1(6)1 BauNVO + §9(2) BauGB)
Als Folgenutzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Ziffer 2 Baugesetzbuch festgesetzt:
Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 6 Abs. 3 "Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Mischgebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. (§9(1)1 BauGB + §1(6)1 BauNVO + §9(2) BauGB)
12. Nach § 9 Abs. 2 Ziffer 1 Baugesetzbuch wird festgesetzt, dass bis zum 30. Juni 2011 auf den Grundstücken Kirchenstraße Nrn. 12, 14 und 16 die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 2 "Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen", Ziffer 3 "sonstige Wohngebäude", Ziffer 5 "Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes" und Ziffer 7 "Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" innerhalb des Dorfgebietes gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind. (§9(1)1 BauGB + §1(5) BauNVO + §9(2) BauGB)

Als Folgenutzung gelten nach dem 30. Juni 2011 dann die getroffenen Festsetzungen zur Nutzung als Mischgebiet. (§9(1)1 BauGB + §9(2) BauGB)
13. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 bzw. 0,5 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Die Flächen von Zufahrten auf festgesetzten GFL-Rechten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche anzurechnen. Ausnahmsweise ist bei Grundstücken mit festgesetzten GFL-Rechten eine weitere Überschreitung nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung zulässig bis zu 100 vom Hundert der festgesetzten Fläche des GFL-Rechtes. (§9(1)1 BauGB + §31(1) BauGB + §19(4) BauNVO)
14. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise - a(1) - sind Baukörperlängen bis 100 m zulässig, ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. (§9(1)2 BauGB + §22(4) BauNVO)
15. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise - a(2) - sind Baukörperlängen bis 75 m zulässig, ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. (§9(1)2 BauGB + §22(4) BauNVO)
16. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Kirchenstraße Nr. 12 darf ausnahmsweise nach Breite, Länge und Lage abweichend von der getroffenen Festsetzung errichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass die betreffenden rückwärtigen Grundstücksteile im erforderlichen Umfang erschlossen werden können. (§9(1)22 BauGB + §9(1)11 BauGB + §31(1) BauGB)
17. Auf den Baugrundstücken sind Müllgefäßstandplätze im Nahbereich der jeweiligen Grundstückszufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin im bedarfsgerechten Umfang anzulegen. Die notwendige Befestigung ist wasserdurchlässig auszubilden. (§9(1)14 BauGB + §9(1)20 BauGB)
18. Die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof- und Vorgartenflächen der Baugrundstücke um mindestens 1,5 m von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen. Diese gilt auch für Garagen, soweit diese keine direkte Einfahrt von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie her haben. Garagen mit direkter Einfahrt von der Straßenbegrenzungslinie her sind um mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen. (§9(1)4 BauGB)
19. Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den zugehörigen Hauptbaukörpern anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig. Darüber hinaus sind auch Holzbauten zulässig. (§9(4) BauGB + §14 BauNVO + §92 LBO)
20. Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 12,0 m Höhe über Erdgeschoss-Sockel (oberkante Fertigfußboden-Erdgeschoss) festgesetzt. (§9(1)1 BauGB)
21. Die Errichtung von Drempeln (Kniestock) ist bis 0,90 m Höhe zulässig. Ausnahmen nach § 31(1) Baugesetzbuch sind für Häuser mit Pultdächern bis 1,4 m Höhe (traufseitig) zulässig. (§9(4) BauGB + §92 LBO + §31(1) BauGB)
22. Als Dachformen sind nur Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer sowie Mischformen dieser Dachformen zulässig. Weiter sind ausnahmsweise Tonnendächer zulässig. (§9(4) BauGB + §92 LBO + §31(1) BauGB)
23. Die Dachneigungen für Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer werden mit Neigungen von 30 Grad bis 51 Grad festgesetzt. Die Dachneigungen für Pultdächer werden mit Neigungen von 7 Grad bis 15 Grad festgesetzt. Die Dachneigungen von Mansarddächern werden für den unteren Dachteil mit Neigungen von 60 Grad bis 75 Grad und für den oberen Dachteil mit Neigungen von 20 Grad bis 35 Grad festgesetzt, ohne weitere Ausnahme für Mansarddächer. Bei Errichtung von Gebäuden mit Frontspieß sind diese Frontspieße abweichend nach § 55 Grad bis 70 Grad Neigung zulässig. Für Tonnendächer gelten diese Dachneigungsvorschriften nicht. (§9(4) BauGB + §92 LBO)
24. Bei Giebelwälden ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig. (§9(4) BauGB + §92 LBO)
25. Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie bis 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude mit Mansarddächern. (§9(4) BauGB + §92 LBO + §31(1) BauGB)
26. Zur Fassadengestaltung darf nur Sichtmauerwerk in roten bis braunen Farbtönen verwendet werden. Bis zu 30 % der geschlossenen Fassadenfläche ist in anderen Materialien zulässig. (§9(4) BauGB + §92 LBO)
27. Zur Dacheindeckung ist rotes, rotbraunes oder anthrazitfarbenes Dacheindeckungsmaterial zu verwenden. (§9(4) BauGB + §92 LBO)
28. Für den als einfaches Kulturdenkmal gekennzeichneten Gebäudeteil "Wohngebäudeteil" auf dem Grundstück Kirchenstraße Nr. 12 gelten abweichend die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen:
 - a. Die Gebäudefront des Wohngebäudeteiles Kirchenstraße Nr. 12 ist traufständig mit seitlich angeordneten Frontspießen ohne jeden Gebäudeversatz zu errichten.
 - b. Die Gebäudefronten sind horizontal und vertikal zu gliedern.
 - c. Frontspieße und Erker sind symmetrisch anzuordnen.
 - d. Tür- und Fensteröffnungen sind als stehende Öffnungen mit horizontaler und vertikaler Gliederung anzuordnen.
 - e. Zur Fassadengestaltung ist nur rotes Sichtmauerwerk zulässig. Bis 20 % der geschlossenen Fassade ist als helle Putzfassade zulässig. Die geputzten Fassadenteile sind nur für die horizontale und vertikale Gliederung sowie zu einzelnen Schmuckelementen zu verwenden.
 - f. Für Fenster und Türen sind keine verspiegelten oder dunkel getönte Glasflächen zulässig.
 - g. Vordächer und Dachvorsprünge sind der vertikalen Gliederung der Fassade anzupassen.
 - h. Markisen und Werbetafeln sind unzulässig.
 - i. Als Dachformen sind nur Satteldächer in symmetrischer Dachform zulässig, wobei der Hauptfirst an seinem Ende mit Krüppelwälden zu versehen ist.
 - j. Die Dachneigungen werden für das Hauptdach und die Frontspieße mit 40 Grad bis 45 Grad Neigung festgesetzt.
 - k. Für die Gaubendächer, nur als stehende Gauben auszubilden, sind Dachneigungen bis 50 Grad zulässig.

TEIL B - TEXT

Noch Text-Ziffer 28:

- l. Zur Dacheindeckung sind nur rotbraune oder braune Dacheindeckungsmaterialien zulässig, die weder spiegeln noch glänzen.
 - m. Dachaufbauten sind nur in der unteren Hälfte der Dachfläche zulässig. Die Breite dieser Dachaufbauten darf maximal ein Drittel der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zwischen den Frontspießen betragen. Bei der Errichtung von Gauben (nur stehende) sind diese in einem Abstand von 0,5 m, in der Dachschräge gemessen, zur Traufe hin zulässig.
 - n. In der oberen Hälfte der Dachfläche entlang der Kirchenstraße sind keine Dachflächenfenster oder ähnliche Dachöffnungen zulässig.
 - o. Reflektierende Dacheinbauten, mit Ausnahme von Fenstern, sind entlang der auf die Kirchenstraße bezogene Gebäudeseite unzulässig.
- (§9(4) BauGB + §92 LBO + §31(1) BauGB)

29. Für die als einfaches Kulturdenkmal gekennzeichneten Gebäudeteile (Wohngebäude) auf dem Grundstück Kirchenstraße Nr. 30a gelten abweichend die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen:
- a. Die Gebäudefront entlang der Kirchenstraße ist giebelständig ohne jeden Gebäudeversatz zu errichten.
 - b. Die Gebäudefront zur Kirchenstraße hin ist horizontal und vertikal zu gliedern.
 - c. Erker sind symmetrisch anzuordnen.
 - d. Fensteröffnungen sind im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss vertikal in einer durchgehenden Achse anzuordnen.
 - e. Zur Fassadengestaltung ist nur rotes Sichtmauerwerk zulässig.
 - f. Für Fenster und Türen sind keine verspiegelten oder dunkel getönte Glasflächen zulässig.
 - g. Vordächer sind der vertikalen Gliederung der Fassade anzupassen.
 - h. Werbetafeln und Markisen sind im Bereich der straßenzugewandten Seite unzulässig.
 - i. Als Dachform sind nur Satteldächer in symmetrischer Dachform zulässig.
 - j. Die Dachneigungen werden für das Hauptdach mit 50 Grad bis 60 Grad Neigung festgesetzt.
 - k. Zur Dacheindeckung sind nur rote oder rotbraune Dacheindeckungsmaterialien zulässig, die weder spiegeln noch glänzen.
 - l. Dachaufbauten und Dachgauben (nur stehende) sind nur in der unteren Hälfte des Hauptdaches zulässig. Die Breite dieser Dachaufbauten darf maximal ein Drittel der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Bei der Errichtung von Gauben sind diese in einem Abstand von 0,5 m, in der Dachschräge gemessen, zur Traufe hin zulässig.
 - m. In der oberen Hälfte der Dachfläche sind keine Dachflächenfenster oder ähnliche Dachöffnungen zulässig.
 - n. Reflektierende Dacheinbauten, mit Ausnahme von Fenstern, sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Bauteile zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig, wenn sich hieraus keine unververtretbaren Beeinträchtigungen des Ortsbildes ergeben.
- (§9(4) BauGB + §92 LBO + §31(1) BauGB)

30. Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch sind südwestlich der Kirchenstraße in einem Abstand von 21 m, gemessen von der Straßenmitte der Kirchenstraße, bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Innerhalb dieses Abstandes sind Außenwohnbereiche nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite der Kirchenstraße zulässig. Die Errichtung von nicht beheizten Wintergärten oder von verglasten Loggien ist aus lärmtechnischer Sicht innerhalb dieses Abstandes zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudefronten sind Außenwohnbereiche ausnahmsweise zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass die tatsächliche Lärmbelastung in diesen Bereichen nicht zur Überschreitung des Tages-Immissionsgrenzwertes führt.
- (§9(1)24 BauGB + §31(1) BauGB)

31. Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern, entlang der Kirchenstraße (L 93) auf der der Kirchenstraße zugewandten nordöstlichen Gebäudeseite sowie entlang der Erschließungsstraße A auf der der Erschließungsstraße A zugewandten südöstlichen bzw. nordwestlichen/westlichen Gebäudeseiten innerhalb der Flächen mit festgesetzten Lärmpegelbereichen III, IV und V auch auf den jeweils seitlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume bzw. Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind. (§9(1)24 BauGB)

32. Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 für die Lärmpegelbereiche V, IV und III sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich V sind für auf die Kirchenstraße bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV einzuhalten, für rückwärtige Gebäudeseiten sind die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Im Lärmpegelbereich IV sind für auf die Kirchenstraße bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten, für rückwärtige Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten. Im Lärmpegelbereich III sind für auf die Kirchenstraße bzw. Erschließungsstraße A bezogenen seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten keine besonderen Anforderungen einzuhalten. (§9(1)24 BauGB)

33. Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schalldämmten Lüftungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern, entlang der Kirchenstraße auf der der Kirchenstraße zugewandten nordöstlichen Gebäudeseite und beidseitig der Erschließungsstraße A auf der der Erschließungsstraße A zugewandten südöstlichen bzw. nordwestlichen/westlichen Gebäudeseite unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der gesamten Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume bzw. Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind. (§9(1)24 BauGB)

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in den nachfolgenden Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil der Text-Ziffern 31, 32 und 33 sind:

DIN 4109 Seite 13

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2 .

Tabelle 10. Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

34. Die privaten Grünflächen der extensiv genutzten Gras- und Krautflur entlang der vorhandenen Einzelbaumreihe sind als naturnahe feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Bei der Neuanlage von extensiv genutzten Gras- und Krautfluren entlang der Einzelbaumreihe sind diese mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung der angrenzenden Einzelbaumreihe widersprechen, sind unzulässig. (§9(1)20 BauGB + §9(1)25a BauGB i.V.m. §9(1)25b BauGB)

35. Die privaten Grünflächen des Uferrandstreifens, teilweise mit Grabenlauf, sind als extensiv genutzte Gras- und Krautflur auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung des vorhandenen Grabenlaufes widersprechen sind unzulässig. (§9(1)20 BauGB + §9(1)25a BauGB i.V.m. §9(1)25b BauGB)

36. Innerhalb der Bauflächen des Plangebietes sind Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten, mit Ausnahme von festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, sowie nicht überdachte Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. (§9(1)20 BauGB)

37. Die Fläche für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch, die festgesetzten Maßnahmen der Textziffern 2, 3, 34, 35 und 36 sowie die Ersatzmaßnahmen des Ausgleichs innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden aufgrund des § 1a des Baugesetzbuches als Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Baugrundstücken des Plangebietes zugeordnet. (§1a BauGB)

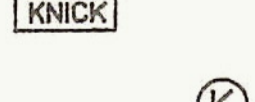


ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

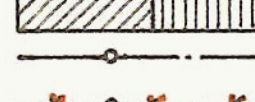


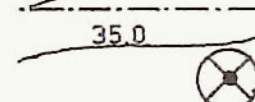


I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 A	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO
	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung	§9(1)1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse (z.B. II)	
	Grundflächenzahl (GRZ) (z.B. 0,4) Geschossflächenzahl (GFZ) (z.B. 0,8)	
	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u> Offene Bauweise Abweichende Bauweise	§9(1)2 BauGB
	Baulinie Baugrenze	
	<u>VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</u> Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§9(1)10 BauGB
	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u> Verkehrsfläche (Trennsystem)	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün Straßenbegrenzungslinie	
	Ladezone - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	<u>FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN</u> Fläche für Versorgungsanlagen Transformatorstation	§9(1)12 BauGB
	<u>FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG</u> Fläche für die Abfallbeseitigung Müllgefäßstandplatz	§9(1)14 BauGB
	<u>GRÜNFLÄCHEN - PRIVAT ODER ÖFFENTLICH</u> Grünfläche - privat oder öffentlich	§9(1)15 BauGB
	Extensiv genutzte Gras- und Krautflur - privat	
	Grabenlauf mit Uferrand - privat Parkanlage - öffentlich	
	<u>FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</u> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9(1)20 BauGB
	<u>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</u> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L) Baugrundstücksnummer als Zuordnung (z.B. 2)	§9(1)21 BauGB
	<u>FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES</u> Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10	§9(1)24 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schalldämmten Lüftungen	
	<u>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG</u> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung: - zu pflanzender und zu erhaltender Straßenbaum	§9(1)25a BauGB in Verbindung mit §9(1)25b BauGB
	<u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</u> Zu erhaltender Einzelbaum Zu erhaltender Knick	§9(1)25b BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN §9(6) BauGB

	Vorhandener Knick - besonders geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG	
	Einfaches Kulturdenkmal nach § 1 (2) DSchG (Haupthaus) Erhaltenswertes Gebäude oder Gebäudeteil	
	Mindestumgebungsschutzbereich von Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen	

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Vorhandene Flurstücksgrenze	
	künftig entfallende Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	Baugrundstücksbezeichnung als Zuordnung	
	Sichtfläche Höhenlinie	
	Künftig entfallender Einzelbaum	
	Künftig entfallender Knick	
	Künftig entfallendes Gebäude	
	Vorhandene Einzelbäume, als Einzelbaum, Baumreihe bzw. Baumgruppe außerhalb des Plangebietes	




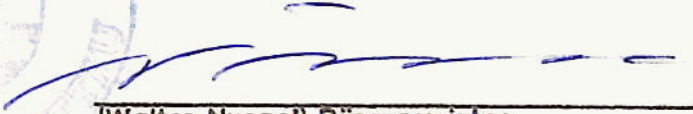



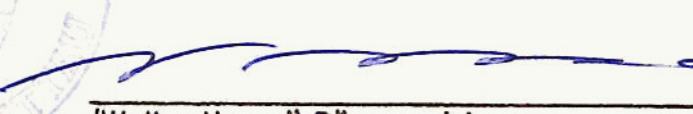



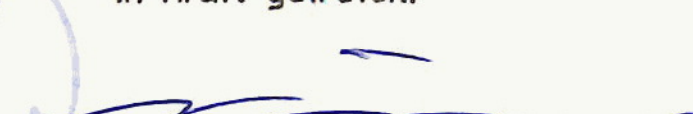
SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU, KREIS STOR MARN, ÜBER DEN BEBAU- UNGSPLAN NR. 3A

GEBIET: südlich der Kirchenstraße (L 93), Kirchenstraße 12 bis 30/30a
(gerade Hausnummern)

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10. April 2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3A für das Gebiet: südlich der Kirchenstraße (L 93), Kirchenstraße 12 bis 30/30a (gerade Hausnummern) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

- a) Auf einen formalen Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung im Sinne des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde verzichtet. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3A wurde mit dem Vorentwurfsbeschluss des Planungsausschusses eingeleitet.
Trittau, den 16. Juni 2008 (S)

(Walter Nussel) Bürgermeister
- b) Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22. August 2006 den Bebauungsplan Nr. 3A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu, als Vorentwurf beschlossen und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt.
Trittau, den 16. Juni 2008 (S)

(Walter Nussel) Bürgermeister
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch erfolgte als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr.3A in der Zeit vom 21. Februar 2007 bis 06. März 2007. Hierbei ist auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 13. Februar 2007.
Trittau, den 16. Juni 2008 (S)

(Walter Nussel) Bürgermeister
- d) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Vorentwurf mit Schreiben vom 12. Februar 2007 nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme war bis zum 16. März 2007 festgelegt.
Trittau, den 16. Juni 2008 (S)

(Walter Nussel) Bürgermeister
- e) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren geprüft am 14. Juni 2007. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Trittau, den 16. Juni 2008 (S)

(Walter Nussel) Bürgermeister
- f) Die Gemeindevertretung hat am 14. Juni 2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.3A mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.
Trittau, den 16. Juni 2008 (S)

(Walter Nussel) Bürgermeister
- g) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu, haben in der Zeit vom 30. August 2007 bis zum 01. Oktober 2007 während folgender Zeiten: montags von 7.00 bis 12.30 Uhr, dienstags und freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr sowie dienstags von 15.00 bis 17.00 Uhr und donnerstags von 15.00 bis 18.30 Uhr - nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 21. August 2007 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 21. August 2007 von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01. Oktober 2007 aufgefordert worden.
Trittau, den 16. Juni 2008 (S)

(Walter Nussel) Bürgermeister
- m) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10. April 2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10. April 2008 abschließend gebilligt.
Trittau, den 16. Juni 2008 (S)

(Walter Nussel) Bürgermeister
- o) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Trittau, den 16. Juni 2008 (S)

(Walter Nussel) Bürgermeister
- p) 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 24.06.2008 in dem "Stormarner Tageblatt" 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 Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 25.06.2008 in Kraft getreten.
Trittau, den 25. Juni 2008 (S)

(Walter Nussel) Bürgermeister

WEITERE VERFAHRENSVERMERKE:

- n) Der katastermäßige Bestand am **05. MAI 2008** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den **07. MAI 2008**





Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

WEITERE VERFAHRENSVERMERKE:


- h) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren geprüft am 15. November 2007. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Trittau, den **16. Juni 2008** (S)


(Walter Nussel) Bürgermeister


- i) Die Gemeindevertretung hat am 15. November 2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung hierzu geändert und gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch zur erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Trittau, den **16. Juni 2008** (S)


(Walter Nussel) Bürgermeister


- j) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31. Januar 2008 bis 15. Februar 2008 während folgender Zeiten:
- montags von 7.00 bis 12.30 Uhr, dienstags und freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr sowie dienstags von 15.00 bis 17.00 Uhr und donnerstags von 15.00 bis 18.30 Uhr
 - erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 22. Januar 2008 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Trittau, den **16. Juni 2008** (S)


(Walter Nussel) Bürgermeister


- k) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22. Januar 2008 gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch zum geänderten Entwurf erneut beteiligt, bzw. nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch von der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15. Februar 2008 aufgefordert worden.

Trittau, den **18. Juni 2008** (S)


(Walter Nussel) Bürgermeister

- l) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus Anlass der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren am 10. April 2008 geprüft, abgewogen und entschieden. Hieraus ergaben sich keine Abwägungsentscheidungen, die zu einer inhaltlichen Änderung der Planung führten. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Trittau, den **16. Juni 2008** (S)


(Walter Nussel) Bürgermeister