

Text (Teil B)

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

In den WA-Gebieten sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen gem. § 19 (4) BauNVO.

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

Garagen, Carports und Nebengebäude sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie einschließlich seitlicher Verlängerung zur Grundstücksgrenze nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

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

In den Baugebieten mit einer festgesetzten max. zulässigen Grundfläche von 130 qm bzw. 150 qm sind Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig herzustellen. Hiervon ausgenommen sind vorhandene Zufahrten und befestigte Flächen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die Breite der festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechte beträgt 3,20 m. Die Begünstigten sind die Vor- und Hinterlieger. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten kann abgewichen werden, wenn eine Einigung der Nachbarn nicht erfolgt oder die Erschließung der hinteren Grundstücke anders möglich ist.

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

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zum Herrenruhmweg im Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res}=40/35$ dB einzuhalten.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zum Herrenruhmweg 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 zum Herrenruhmweg im Lärmpegelbereich III und IV sind mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, sofern eine ausreichende Lüftung zu lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist.

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

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

8. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

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

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

Die Gestaltung des Hauptdaches ist gleichwinklig mit einer Neigung von 38-48° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Solaranlagen sind zulässig.

Die Außenwandgestaltung ist als rotes Sichtmauerwerk oder Putz in hellen (mind. 80 % weiß, max. 20 % Abtönfarbe) auszuführen. Max. 30 % der Fläche können zur Gliederung des Baukörpers in anderen Materialien erstellt werden. In den Baugebieten mit festgesetzter max. zulässiger Grundfläche von 150 qm bzw. 130 qm sind auch Holzfassaden zulässig.

Anbauten an bestehende Gebäude müssen sich in Form, Farbe und Gestalt dem Hauptbaukörper angleichen. Die Trauf- und Firsthöhe des bestehenden Gebäudes darf durch den Anbau nicht überschritten werden.

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

Planzeichenerklärung

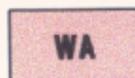
Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Reines Wohngebiet



Allgemeines Wohngebiet

0,25

Grundflächenzahl

130

Max. zulässige Grundfläche, z. B. 150 qm

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

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen



Lärmpegelbereiche mit Abgrenzung

Sonstige Planzeichen

2 W

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



Elektrizität gem. § 9 (1) 14 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB



Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) 25b BauGB



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

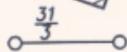


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Lage der Schnittdarstellungen

Darstellungen

Maßstab 1:100

Zahlenangaben in Metern

F = Fußweg

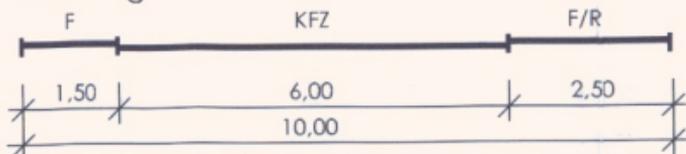
R = Radweg

KFZ = Fahrbahn

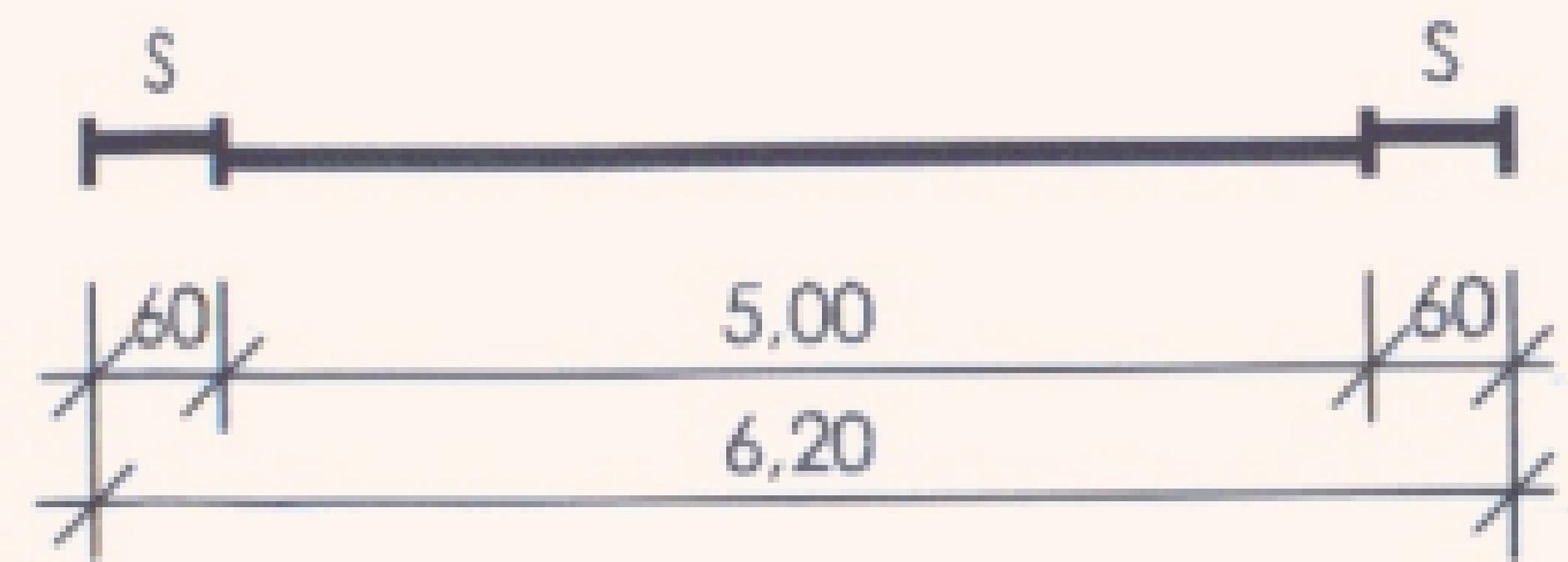
S = Sandstreifen

Schnitt Herrenruhweg

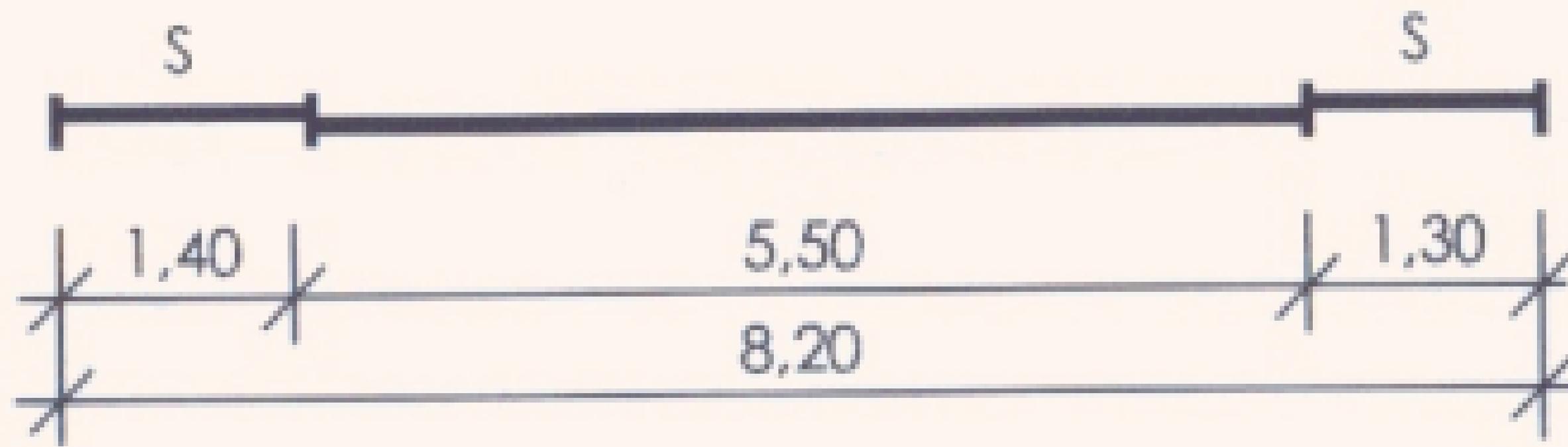
Planung



Schnitt A-A' - Ferdinandshöhe



Schnitt B-B' - Ostlandring



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.09.2002.
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.11.2003/24.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die Gemeindevertretung hat am 06.11.2003/24.02.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.11.2003 bis 19.12.2003 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 12.11.2004 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Trittau, 02. 8. 04



[Signature]
Bürgermeister
(Nassel)

5. Der katastermäßige Bestand am 14. Juli 2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 5. JULI 2004



[Signature]
öff. bestellter Vermessungsingenieur

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.2004/17.06.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. 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 01.04.2004 bis 14.04.2004 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 23.03.2004 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.06.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 02. 8. 04



[Signature]
Bürgermeister
(Nassel)

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

Trittau, 02. 8. 04



[Signature]
Bürgermeister
(Nassel)

10. 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 28.01.2005 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 29.01.2005 in Kraft getreten.

Trittau,



[Signature]
Bürgermeister
(Nassel)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.06.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 für das Gebiet

östlich Rausdorfer Straße (L 160), nordöstlich Herrenruhweg,
westlich Lindenweg, südwestlich Birkenweg, Ferdinandshöhe

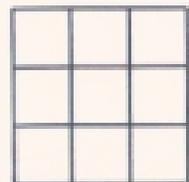
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 42

Maßstab 1: 1.000



Planstand: 2. Satzungsausfertigung
Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR
STOLZENBERG

ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU
ORTS- UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG

DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER

ST. JÜRGEN-RING 34 23564 LÜBECK
TELEFON 0451 - 55095 FAX 55096

INTERNET www.planlabor.de
E-MAIL planlabor@t-online.de