

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 58, Teilgebiet 2

Gebiet: Südlich Poststraße, östlich Amtsweg, nördlich
Campestraße

Text (Teil B)

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

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

In allen MI-Gebieten sind die in § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In dem MI-Gebiet mit dem Index 1 sind Wohnungen im Erdgeschoss nur auf max. 50 % der Nutzfläche je Gebäude zulässig gem. § 1 (7) BauNVO.

In dem MI-Gebiet mit dem Index 1 sind Vergnügungsstätten im Erdgeschoss nicht zulässig gem. § 1 (7) BauNVO.

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

In allen MI-Gebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,9 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Bezugspunkte der festgesetzten Firsthöhen sind die im Plan eingetragenen Höhenpunkte mit dortiger Angabe der jeweiligen Baufelder.

Von den in der Planzeichnung mit max. 12 m festgesetzten Firsthöhen kann ausnahmsweise zur Betonung besonderer Bauteile auf max. 15 m für max. 1/5 der Gebäudelänge abgewichen werden.

Von der im MI-Gebiet mit dem Index 1 festgesetzten Baulinie ist ein Zurücktreten sämtlicher Gebäudeteile um 3 m zulässig gem. § 23 (2) BauNVO.

3. Garagen, Carports und Nebengebäude gem. § 9 (1) 4 BauGB

In den WA-Gebieten sind Garagen, Carports und Nebengebäude zwischen vorderer Baugrenze bzw. ihrer Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

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

In dem WA-Gebiet mit dem Index 2 sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zu Poststraße im festgesetzten Lärmpegelbereich V ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} = 45/40$ dB einzuhalten.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zu Poststraße im festgesetzten 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 zu Poststraße im festgesetzten 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 in den Lärmpegelbereichen III bis V sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf der von der Poststraße lärmabgewandten Seite auszuführen.

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.

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

Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind je 6 Stellplätze mit einem standortheimischen mittel- bis großkronigen Laubbaum, mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm, in einer 10 m² großen Vegetationsfläche zu überstellen und auf Dauer zu erhalten.

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

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

WA-Gebiete:

Einfriedungen zur Campestraße sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Die Sockelhöhe (entspricht der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens) darf max. 0,80 cm über angrenzendes Gelände betragen.

8. Planaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung wird überplant.

Die Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 5 Neu werden in Teilbereichen überplant.

Hinweise

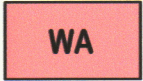
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Trittau eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

0,5

Grundflächenzahl, z. B. 0,5

1,0

Geschossflächenzahl, z. B. 1,0

II

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. II

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend

FH

Max. zulässige Firsthöhe

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

E

Nur Einzelhäuser zulässig

0

Offene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

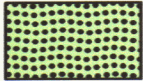
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

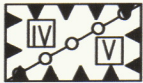
 Parkplatz

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

 Öffentliche Grünflächen

 Straßenbegleitgrün

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

 Flächen für Lärmschutzmaßnahmen mit Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

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

 Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen


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


 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

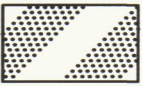
II. Nachrichtliche Darstellungen aus dem Teilgebiet 1

 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB

 Öffentliche Verwaltungen gem. § 9 (1) 5 BauGB

 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 9 (1) 5 BauGB

 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 9 (1) 5 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
gem. § 9 (1) 11 BauGB

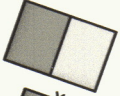


Fußweg gem. § 9 (1) 11 BauGB

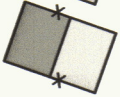


Verkehrsberuhigter Bereich gem. § 9 (1) 11 BauGB

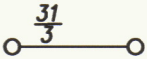
III. Darstellungen ohne Normcharakter



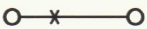
Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Vorhandene Böschungen



Vorhandene Grundstückszufahrten



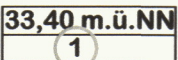
Sonstige vorhandene Bäume



Angrenzender Bebauungsplan



Abgrenzung der Höhenbezüge mit Nummerierung der betroffenen Baufelder



Höhenbezugspunkt (Höhenangabe in m.ü.Normalhöhennull) mit Angabe der betroffenen Baufelder



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.06.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und Trittauer Markt am 20.07.2016 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 28.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016 durchgeführt.
3. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2016 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 19.01.2017 bis 20.02.2017 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 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 11.01.2017 im Stormarner Tageblatt und Trittauer 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 17.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Trittau, 30. Okt. 2017




(Oliver Mesch)
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01.12.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 23.10.17.



öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.03.2017 und 28.09.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.05.2017 bis 22.06.2017 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 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.05.2017 im Stormarner Tageblatt und Trittauer Markt ortsüblich bekannt gemacht.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.09.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 30. Okt. 2017

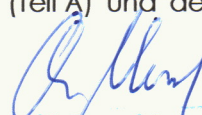



(Oliver Mesch)
Bürgermeister

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

Trittau, 01. Nov. 2017




(Oliver Mesch)
Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 08.11.2017 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 09.11.2017 in Kraft getreten.

Trittau, 09. Nov. 2017




(Oliver Mesch)
Bürgermeister