

# Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung

Gebiet: Nordwestlich Schulstraße, südwestlich Poststraße,  
nordöstlich Campestraße

# Text (Teil B)

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

In den MK-Gebieten sind Vergnügungsstätten und Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig gem. § 1 (7) BauNVO.

In den MI-Gebieten sind die in § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die jeweils zugehörige Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt. 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.

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

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports zwischen straßenseitiger Baulinie bzw. Baugrenze und Poststraße, Vorburgstraße, Schulstraße und Campestraße ist nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

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

Das festgesetzte Gehrecht begünstigt die Allgemeinheit.

## 5. Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 (1) 22 BauGB

Die Gemeinschaftsstellplätze sind zu Gunsten der Flurstücke 144/26, 144/24, 140/8, 140/12 und 140/4 festgesetzt.

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

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

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zu Poststraße und Vorburgstraße 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 und Vorburgstraße 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.

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

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

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

MI-Gebiete:

Die Dachgestaltung ist mit gleichwinklig geneigten Dächern mit einer Neigung von 30-48° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote, braune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachneigungen und Materialien zulässig. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie die zugehörige Hauptanlage auszuführen, Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



Kerngebiet



Mischgebiet

**0,3**

Grundflächenzahl, z. B. 0,3

**0,8**

Geschossflächenzahl

**I**

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

**II**

Zahl der Vollgeschosse zwingend

**FH**

Max. zulässige Firsthöhe

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

**E**

Nur Einzelhäuser zulässig



Baulinie



Baugrenze

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



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

**Gst**

Gemeinschaftsstellplätze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

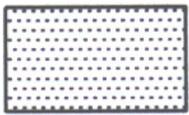


Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

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



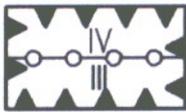
Gehrechte

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



Erhaltung von Bäumen

## Sonstige Planzeichen



Lärmschutzmaßnahmen / Lärmpegelbereich gem. § 9 (1) 24 BauGB

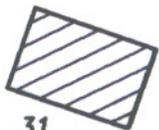


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

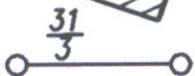


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

## II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Sonstige vorhandene Bäume



Sichtdreieck



Öffentlicher Parkplatz

# Verfahrensvermerke

1. Die Öffentlichkeit wurde am 16.02.2006 nach § 3 (1) Satz 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 13.06.2006 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 22.09.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 12.09.2006 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 27.09.2006 bis 26.10.2006 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 19.09.2006 in Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Trittau,

7 2 2 07



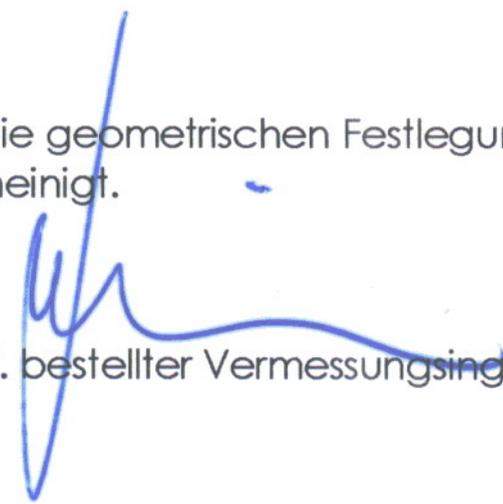
  
(Walter Mussel)  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 21. DEZ. 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg,

29. JAN. 2007



  
öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.12.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05.12.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 12.2.07



  
(Walter Nussel)  
Bürgermeister

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

Trittau, 12.2.07



  
(Walter Nussel)  
Bürgermeister

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 06.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1, Satz 1 BauGB) und den in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften sowie beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang nach § 214 Abs. 3 BauGB und auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Abs. 3, Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 07.03.2007 in Kraft getreten.

Trittau, 08.3.07



  
(Walter Nussel)  
Bürgermeister