

# SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6A

Gebiet: Nordöstlich Poststraße (L 93), Poststraße 27 bis 45 (ungerade Hausnummern)  
einschließlich der rückwärtigen Grundstücksflächen bis zur Mühlau



# Text (Teil B)

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

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

In allen MI-Gebieten sind Vergnügungsstätten im Erdgeschoss nicht zulässig gem. § 1 (7) BauNVO.

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

In den MI-Gebieten mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,6 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

In den MI-Gebieten mit dem Index 1 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die jeweils zugehörige Erschließungsstraße. Von den in der Planzeichnung mit max. 12 m festgesetzten Firsthöhen in den MI-Gebieten kann ausnahmsweise zur Betonung besonderer Bauteile auf max. 15 m für max. 1/5 der Gebäudelänge abgewichen werden.

## 3. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

In dem WA-Gebiet sind in der abweichenden Bauweise Wohngebäude nur als Einzelhäuser mit einer Länge von max. 18 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

In den MI-Gebieten mit festgesetzten nur zulässigen Doppelhäusern und Hausgruppen kann ausnahmsweise eine Einzelhausbebauung zugelassen werden, wenn zwischen den Nachbarn Einigkeit besteht.

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

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 5,00 breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

## 5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Der Querschnitt der Erschließungsstraße kann bei verkehrlicher Notwendigkeit von 7 m auf 9 m Breite erweitert werden. Wird die Erschließungsstraße nicht in einem Zuge realisiert, ist eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge auf dem Flurstück 10/2 herzustellen (§ 9 (2) BauGB).

## 6. Grünflächen gem. § 9 (1) 15, 20 BauGB

Auf allen Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Bezeichnung 1 ist die mit Bäumen bereits locker bestandene extensiv genutzte Wiese zu sichern. Neuer Gehölzaufwuchs durch Selbstaussaat ist zu vermeiden.

Die festgesetzte Grünfläche mit der Bezeichnung 2 dient der Sicherung und Entwicklung faunistischer Lebensräume südlich der Mühlau.

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Oberflächenwasserversickerung ist das anfallende Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke über ein Rigollensystem auf dem Grundstück zu versickern. Vorhandene Gebäude und Flächen sind hiervon ausgenommen.

In dem WA-Gebiet und dem MI-Gebiet nordöstlich der Planstraße sind die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen) mit wasserdurchlässigen Belägen auf einem gut wasserdurchlässigen Unterbau zu errichten.

Entlang der Planstraße und im MI-Gebiet nordöstlich der Planstraße sowie in dem Bereich des WA-Gebietes nördlich der Erschließungsstraße sind zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampflampen zulässig.

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

Begünstigter des festgesetzten Gehrechts ist die Allgemeinheit.

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

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

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) mit Ausrichtung zur Poststraße und an den Seitenfronten sind im Bereich des MI-Gebietes bis zu einer Tiefe von 32 m von der Straßenmitte und auf dem Flurstück 312/14 bis zu einer Tiefe von 48 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern mit Ausrichtung zur Poststraße und an den Seitenfronten in den Lärmpegelbereichen III bis V sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik 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.

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

Stellplatz- und Garagenanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist 1 Baum/5 Stellplätze bzw. Garagen.

Fassaden ohne Öffnungen mit direkter Ausrichtung zum Naturschutzgebiet sind dauerhaft zu begrünen. Anzupflanzen ist eine heimische standortgerechte Rank- oder Kletterpflanze je angefangene 4 m Fassadenlänge.

Im MI-Gebiet nordöstlich der Planstraße sowie in dem Bereich des WA-Gebietes nördlich der Erschließungsstraße sind bei der Errichtung von Flachdächern mind. 20 % der Dachfläche mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Auf den Grünflächen der Zweckbestimmung Distanzgrün mit der Bezeichnung 1 und 2 ist die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen und standortgerechten Gehölzen sehr locker zu bepflanzen, so dass kein dichter Gehölzgürtel entsteht. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

Auf der Grünfläche der Zweckbestimmung Distanzgrün mit der Bezeichnung 3 ist die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, so dass ein dichter Gehölzriegel entsteht. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

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

## 11. Ausgleichszuordnung gem. § 9 (1a) BauGB

Den Eingriffsbereichen des Bebauungsplangebietes werden insgesamt 15.866 qm externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

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

Für die Außenwand- und Dachgestaltung sind glänzende und spiegelnde Materialien nicht zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind zulässig. In dem WA-Gebiet und dem MI-Gebiet nordöstlich der Planstraße beträgt die Dachneigung max. 4,5°.

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

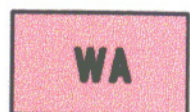


# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

0,3

Grundflächenzahl, z. B. 0,3

0,8

Geschossflächenzahl, z. B. 0,5

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend

II

Max. Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

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

o

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise

DH

Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig



Baulinie

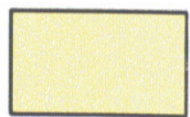


Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

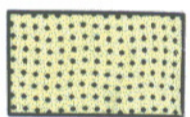


Straßenbegrenzungslinie

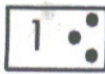


Straßenverkehrsfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) 15, 20 BauGB



Grünflächen



Privates Distanzgrün

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem § 9 (1) 21 BauGB



Gehrechte

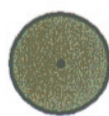


Leitungsrechte

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

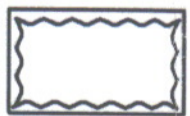


Erhaltung von Bäumen

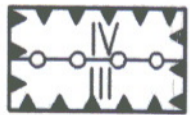
## Sonstige Planzeichen



Unterirdische Pumpstation / Regenrückhalte- und Behandlungsanlage gem. § 9 (1) 14 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Oberflächenwasserversickerung gem. § 9 (1) 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen, Lärmpegelbereiche gem. § 9 (1) 24 BauGB



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

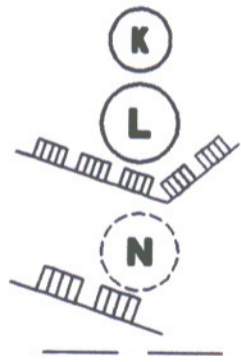


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

4,50

Vermaßung in m

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



Kulturdenkmal gem. § 1 (2) DSchG

Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG

Naturschutzgebiet gem. § 17 LNatSchG

Erholungsschutzstreifen

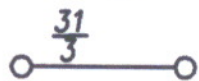
### III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Vorhandene Böschungen



Optionale Verkehrsfläche



Sichtfeld



# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.11.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 23.01.2004 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 09.02.2004 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.02.2004, 22.09.2004, 27.01.2005, 23.05.2006 und 22.09.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 31.08.2004 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 22.09.2004 bis 22.10.2004 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. 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 14.09.2004 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Trittau, 19. 12. 06



(Walter Nessel)  
Bürgermeister

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

Ahrensburg, 21. DEZ. 2006



öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.08.2004, 09.12.2004, 08.12.2004, 28.03.2006, 04.07.2006 und 31.10.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. 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 26.01.2005 bis 25.02.2005 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 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 18.01.2005 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.04.2005 und 08.12.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Der Satzungsbeschluss wurde am 08.12.2005 und 28.03.2006 aufgehoben.

Trittau, 19. 12. 06



(Walter Nessel)  
Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat am 28.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
11. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.05.2006 bis 23.06.2006 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 (3) 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 16.05.2006 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

12. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04.07.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Der Satzungsbeschluss wurde am 12.09.2006 aufgehoben.

Trittau, 19. 12. 06



(Walter Nessel)  
Bürgermeister

13. Die Gemeindevertretung hat am 12.09.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
14. 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 27.09.2006 bis 11.10.2006 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 § 4 a (3) 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 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

15. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 31.10.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 19. 12. 06



(Walter Nessel)  
Bürgermeister

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

Trittau, 19. 12. 06



(Walter Nessel)  
Bürgermeister

17. 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 27. 12. 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 28. 12. 2006 in Kraft getreten.

Trittau, 02. 1. 07



(Walter Nessel)  
Bürgermeister