

SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6B

Gebiet: Nordöstlich Poststraße (L 93), Poststraße 11 bis 25 (ungerade Hausnummern) sowie Zum Schützenplatz 2 und 4
jeweils einschließlich der rückwärtigen Grundstücksflächen bis zur Mühlau

Text (Teil B)

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

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

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

In den MK-Gebieten mit dem Index 1 sind keine Wohnungen zulässig gem. § 1 (4) BauNVO.

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

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- und MK-Gebieten kann ausnahmsweise zur Betonung besonderer Bauteile auf max. 15 m für max. 1/5 der Gebäudelänge abgewichen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

Von der festgesetzten Baulinie an der Poststraße kann für großflächigen Einzelhandel abgewichen werden.

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 7m auf 9m Breite erweitert werden. Wird die Erschließungsstraße nicht in einem Zuge realisiert ist eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge auf dem Flurstück 9/6 herzustellen (§9 (2) BauGB).

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

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

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 Rigolensystem auf dem Grundstück zu versickern. Vorhandene Gebäude und Flächen sind hiervon ausgenommen.

Entlang der Planstraße sind zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampflampen zulässig.

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

Begünstigter des festgesetzten Gehrechts ist die Allgemeinheit. Eine Verschiebung des Gehrechts zwischen der Poststraße und der Planstraße auf die Flurstücke 9/3 und/oder 9/4 kann zugelassen werden.

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 MK-Gebietes bis zu einer Tiefe von 32 m von der Straßenmitte nicht zulässig.

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

In den MK-Gebieten mit dem Index 1 sind Büroräume nur an den Südwestfassaden zulässig.

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. Im MK-Gebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,5 ist 1 Baum/5 Stellplätze bzw. Garagen anzupflanzen. Im MK-Gebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,6 ist 1 Baum/10 Stellplätze bzw. Garagen anzupflanzen.

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.

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist 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 7.047 qm externe Ausgleichsfläche sowie 20 Einzelbaumneupflanzungen 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.

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



Kerngebiet

0,6

Grundflächenzahl, z. B. 0,6

1,2

Geschossflächenzahl, z. B. 1,2

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend

II

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB



Baulinie

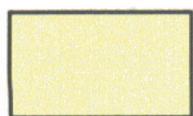


Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

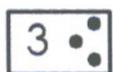


Straßenverkehrsfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) 15, 20 BauGB



Grünflächen



Privates Distanzgrün

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Erhaltung von Bäumen

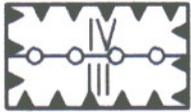
Sonstige Planzeichen



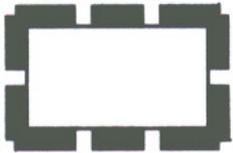
Umgrenzung von Flächen mit Oberflächenwasserversickerung
gem. § 9 (1) 20 BauGB



Mit Gehrechten belastete Flächen gem. § 9 (1) 21 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

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



Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG



Naturschutzgebiet gem. § 17 LNatSchG



Erholungsschutzstreifen

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Vorhandene Böschungen



Optionale Verkehrsfläche

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, 08.02.2005 und 23.05.2006 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, 02.1.07



(Walter Nussel)
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 06. SEP. 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, 30.12.2004, 08.12.2005 und 04.07.2006 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 09.02.2005 bis 22.02.2005 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 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 01.02.2005 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 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Der Satzungsbeschluss wurde am 08.12.2005 aufgehoben.

Trittau, 02.1.07



(Walter Nussel)
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 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 24.05.2006 bis 23.06.2006 und 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 § 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 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.

Trittau, 02.1.07



(Walter Nussel)
Bürgermeister

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

Trittau, 02.5.08



(Walter Nussel)
Bürgermeister

14. 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 26.05.2008 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 27.05.2008 in Kraft getreten.

Trittau, 02.6.08



(Walter Nussel)
Bürgermeister