

SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5, NEUAUFSTELLUNG

Gebiet: Zwischen Campestraße, Poststraße und Schulstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5, Neuaufstellung für das Gebiet

zwischen Campestraße, Poststraße und Schulstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Bauordnungsverordnung 1990 Maßstab 1:1.000



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- 0,3** Grundflächenzahl, z. B. 0,3
- 0,6** Geschossflächenzahl, z. B. 0,6
- I** Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH** Max. zulässige Firsthöhe

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

- g** Geschlossene Bauweise
- o** Offene Bauweise
- E** Nur Einzelhäuser zulässig

- Baulinie**
- Baugrenze**

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

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen**
- GSt** Gemeinschaftsstellplätze

Verkehrflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsfläche**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Fußweg**
- Öffentlicher Parkplatz**

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

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- Gehrechte**

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

- Anpflanzen von Bäumen**
- 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**
- Vermaßung in m**

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude**
- Künftig fortfallende Gebäude**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung**
- Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen**
- Flurgrenze**
- Sonstige vorhandene Bäume**
- Sichtdreieck**

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

In den MI-Gebieten mit dem Index 1 sind Vergnügungstätten 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. 0,8 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die jeweils zugehörige Erschließungsstraße. 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. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

In den WA-Gebieten sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Die Begünstigten der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind die Vor- und Hinterlieger. Das festgesetzte Gehrecht begünstigt die Allgemeinheit.

6. 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.

7. 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 schalldämmten 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.

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

Das Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit heimischen Laubgehölzen zu erfüllen.

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

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

WA-Gebiete:

Hauptbaukörper sind mit gleichwinklig geneigten Dächern mit einer Neigung von 30-48° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote, braune oder anthrazitfarbene Dachpflannen zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig.

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

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 28.05.2004/19.10.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Planungsausschuss hat am 29.04.2004 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 02.06.2004 bis 01.07.2004 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 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.05.2004 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der katastermäßige Bestand am 31.03.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.08.2004/09.12.2004 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 25.10.2004 bis 25.11.2004 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.10.2004 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.12.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.
11. 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 31.03.2005 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 mit dem 01.06.2005 in Kraft getreten.

Trittau, 18.4.05

 Bürgermeister

Ahrensburg, 18.4.05

 öffentlicher Vermessungsingenieur

Trittau, 18.4.05

 Bürgermeister

Trittau, 18.4.05

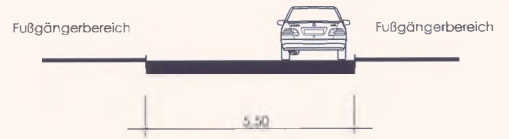
 Bürgermeister

Trittau, 02.06.05

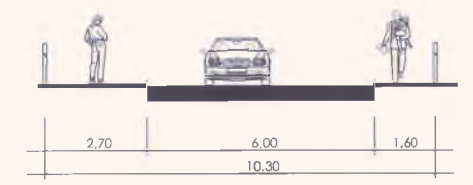
 Bürgermeister

Darstellungen

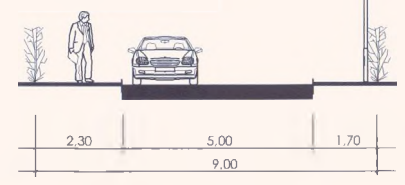
Straßenquerschnitte Maßstab 1:100
 Zahlenangaben in Metern
 Schnitt - Poststraße



Schnitt - Schulstraße



Schnitt - Campestraße



Gemeinde Trittau
 Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 5
 Neuaufstellung

Maßstab 1:1.000



Planstand: Satzungsausfertigung
 Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR
STOLZENBERG
 ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU
 ORDO · UMLANDSCHAFTSENTWICKLUNG
 DIPL. ING. BETTY STOLZENBERG
 FREIE ARCHITECT UND STADTPLANER
 WILHELMSTRASSE 28 · 22384 LÜBCKE
 TELEFON 0451 - 55095 FAX 55096
 INTERNET www.planlabor.de
 E-MAIL planlabor@t-online.de