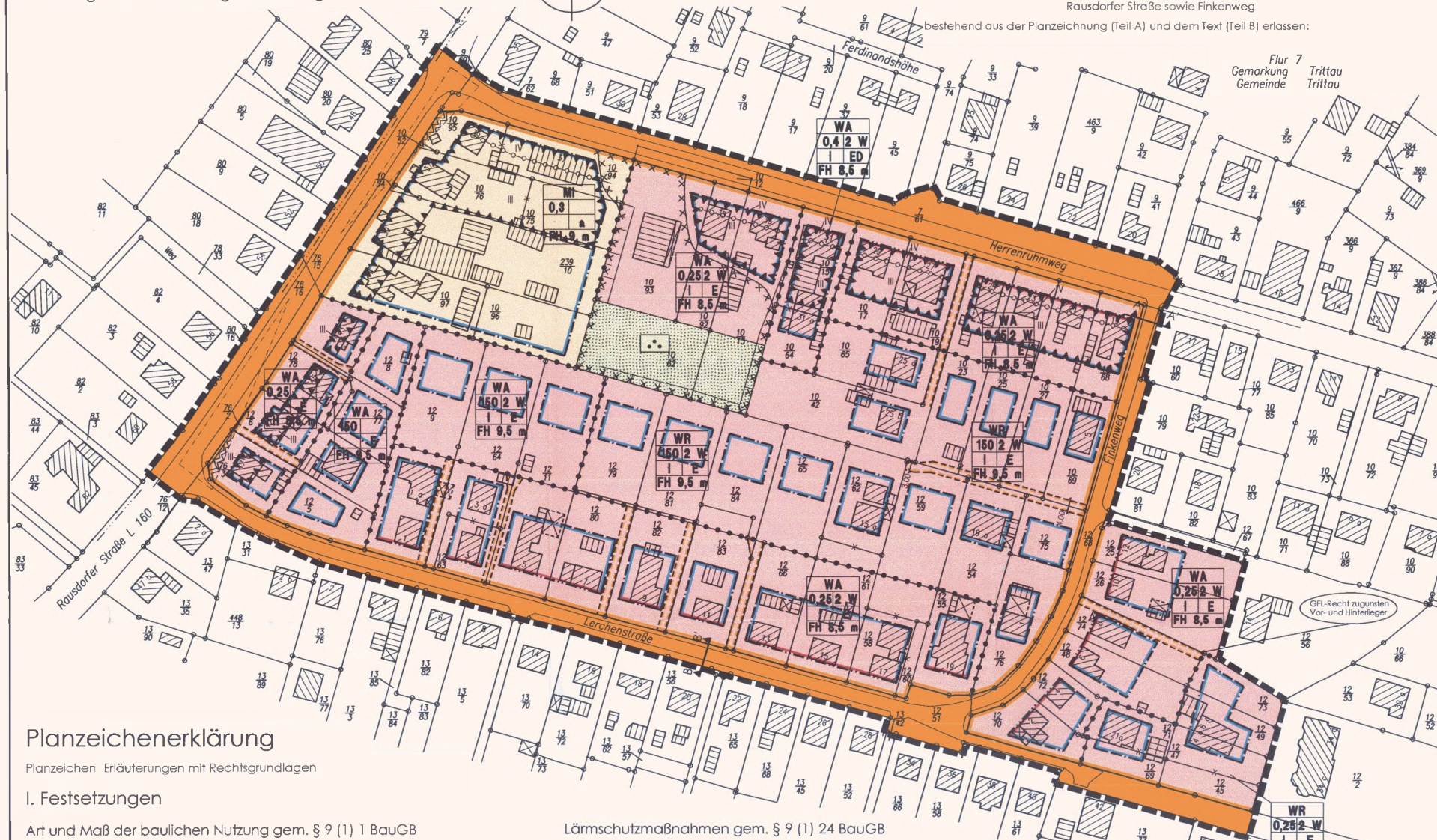


# SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A

Gebiet: Zwischen Herrenruhweg und Lerchenstraße, Rausdorfer Straße sowie Finkenweg

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 Maßstab 1:1.000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.05.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12A für das Gebiet

zwischen Herrenruhweg und Lerchenstraße, Rausdorfer Straße sowie Finkenweg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Text (Teil B)

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

In den WA-Gebieten sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

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

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

In dem MI-Gebiet ist die in § 6 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

In der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen gem. § 19 (4) BauNVO.

### 3. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude nur bis zu einer Länge von max. 30 m bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstands zulässig.

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

Garagen, Carports und Nebengebäude sind zwischen Baulinie bzw. straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie einschließlich seitlicher Verlängerung zur Grundstücksgrenze nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

### 5. Von der Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

innerhalb der festgesetzten Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume.

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

In den Baugebieten mit einer festgesetzten max. zulässigen Grundfläche von 150 qm sind die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig herzustellen. Hiervon ausgenommen sind vorhandene Zufahrten und befestigte Flächen.

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

Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt beträgt die Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 3,20 m. Die Begünstigten sind die Vor- und Hinterlieger. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten kann abgewichen werden, wenn eine Einigung der Nachbarn nicht erfolgt oder die Erschießung der hinteren Grundstücke anders möglich ist.

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

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zu Rausdorfer Straße und Herrenruhweg im 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 Rausdorfer Straße und Herrenruhweg im 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 mit Ausrichtung zu Rausdorfer Straße und Herrenruhweg sind mit schalldämmenden Lüftungen auszustatten, sofern eine ausreichende Lüftung zu lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist.

### 9. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

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

In den WR- und WA-Gebieten gelten die folgenden Festsetzungen:

Die Gestaltung des Hauptdaches ist gleichwinklig mit einer Neigung von 38-48° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Solaranlagen sind zulässig.

Die Außenwandgestaltung ist als rotes Sichtmauerwerk oder Putz in hellen (mind. 80% weiß, max. 20% Abtönfarbe) auszuführen. Max. 30% der Fläche können zur Gliederung des Baukörpers in anderen Materialien erstellt werden. In den Baugebieten mit festgesetzter max. zulässiger Grundfläche von 150 qm sind auch Holzfassaden zulässig.

Anbauten an bestehende Gebäude müssen sich in Form, Farbe und Gestalt dem Hauptbaukörper angleichen. Die Trauf- und Firsthöhe des bestehenden Gebäudes dürfen durch den Anbau nicht überschritten werden.

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

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 07.01.2003 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.10.2003/28.01.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 13.02.2003/11.12.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.10.2003 bis 14.11.2003 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.10.2003 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Trittau, 29.10.04



(Bernad Geisler)  
1. stellv. Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 01.01.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 29.10.2004



Öff. bestellter Vermessungsingenieur

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.12.2003/06.05.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- 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 29.01.2004 bis 01.03.2004 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.01.2004 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.05.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 29.10.04



(Bernad Geisler)  
1. stellv. Bürgermeister

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

Trittau, 29.10.04



(Bernad Geisler)  
1. stellv. Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes über 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 04.11.2004 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 05.11.2004 in Kraft getreten.

Trittau, 18.11.04



(Bernad Geisler)  
1. stellv. Bürgermeister

Gemeinde Trittau  
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 12 A

Maßstab 1:1.000



Planstand: 1. Satzungsauflage  
Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR  
STOLZENBERG  
ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU  
UND LÄNDLICHE ENTWICKLUNG  
DIPLOM-ING. DETLEV STOLZENBERG  
FRIEDR. ARCHIT. UND STADTPLANER  
ST. JÜRGEN STR. 34 22389 LERCHEN-  
TRITTAU (SH) 1 43005 FAX 43005  
INTERNET www.planlabor.de  
E-MAIL planlabor@t-online.de

## Planzeichenerklärung

Planzeichen: Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

### I. Festsetzungen

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

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
0,25	Grundflächenzahl, z. B. 0,25
160	Max. zulässige Grundfläche
I	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
FH	Max. zulässige Firsthöhe
2 W	Max. zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

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

E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
A	Abweichende Bauweise
Baulinie	Baulinie
Baugrenze	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenverkehrsfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

■	Private Grünfläche
■	Hausgärten

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
■	Abgrenzung Lärmpegelbereiche

Sonstige Planzeichen

■	Von der Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB
—	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
■	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
■	Vernaßung in m

II. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

■	Allablagerung
---	---------------

III. Darstellungen ohne Normcharakter

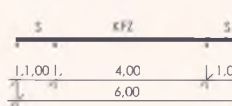
■	Vorhandene Gebäude
■	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
■	Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
■	Böschungen
■	Sichtdreieck
■	Lage der Schnittdarstellungen

## Darstellungen

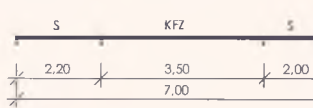
Maßstab 1:100  
Zahlenangaben in Metern

KFZ = Fahrbahn  
R = Radweg  
F = Fußweg  
S = Sandstreifen  
T = Trennstreifen

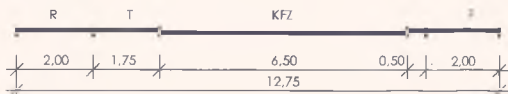
Schnitt A-A' - Finkenweg



Schnitt B-B' - Lerchenstraße



Schnitt Rausdorfer Straße - L 160  
Planung



Schnitt Herrenruhweg  
Planung

