

SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16

Gebiet: Zwischen Vorburgstraße und Herrenruhweg sowie zwischen Schulstraße und Hamburger Straße

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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
- WA 1** Allgemeines Wohngebiet mit besonderen Festsetzungen
- MI** Mischgebiet
- MI 1** Mischgebiet mit besonderen Festsetzungen
- 0,3** Grundflächenzahl, z. B. 0,3
- 0,8** Geschossflächenzahl, z. B. 0,8
- I** Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. 1
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH** Max. zulässige Firsthöhe

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

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

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB

- S** Sichtfeld

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

- S** Straßenbegrenzungslinie
- S** Straßenverkehrsfläche
- S** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P** Öffentlicher Parkplatz
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich mit Ausschluss von Grundstückszufahrten

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

- S** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen mit Lärmpegelbereichen, z. B. III/IV

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

- S** Anpflanzen von Bäumen
- S** Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- S** Eingriffsbereich gem. § 9 (1) 20 BauGB
- S** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
- S** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
- S** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
- S** Vermaßung in m

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- S** Vorhandene Gebäude
- S** Künftig fortfallende Gebäude
- S** Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
- S** Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
- S** In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- S** Flurgrenze
- S** Sonstige vorhandene Bäume
- S** Sichtfeld
- S** Lage der Schnittdarstellungen

Empfehlungen zur Landschaftspflege

Die vorgesehenen Einzelbäume im Straßenraum sollten in den Arten Feldahorn, Schwedische Mehlbeere, Hainbuche oder Eberesche als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm (gemessen in 1 m Höhe über Gelände) angepflanzt werden. Die vegetationsfähigen Flächen/Baumstüben werden gegen Überfahren von Fahrzeugen geschützt. Eine genügend mächtige Humusschicht mit natürlichem Unterboden muss vorhanden sein. Der offene Wurzelbereich sollte entweder mit Mulchmaterial bedeckt oder mit geeigneten Unterpflanzungen versehen werden.

Geeignet für wasserdurchlässige Beläge sind: großflügig verlegte Pflasterungen, Befestigung nur der Fahrspuren mit Platten, Rasengittersteine, Schafrassen, spezielle Pflastersteine mit hoher Durchlässigkeit/Wasserspeicherfähigkeit oder ähnliche Oberflächenmaterialien über einem Unterbau mit guten Wasserleitfähigkeit (z. B. Kies).

Bei Bäumen gilt als wertvolle Wiederherstellung die Anpflanzung eines Baumes der gleichen oder einer verwandten Art je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, bei schwachwüchsigen Arten 8-10 cm je begonnene 40 cm Stammumfang.

Tousalze und lausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von mineralischen Düngern sollte dringend unterbleiben. Dachflächenwasser sollte aufgefangen und für gärtnerische o. ä. Zwecke genutzt werden. Pflanzenschutzmittel dürfen nur angewendet werden, wenn diese für die Anwendung in Hausgärten ausdrücklich geeignet sind (Hinweis auf Packung). Aus Gründen des Umweltschutzes sollte von einer Anwendung jedoch abgesehen werden.

Text (Teil B)

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

In den WA-Geieten mit dem Index 1 sind die in § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

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

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

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

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

In allen MI-Geieten 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.

In dem WA-Geiet mit dem Index 2 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.

Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO nicht mitzurechnen.

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

3. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von max. 15 m bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

In den WA-Geieten mit dem Index 1 und 2 muss die Größe der Baugrundstücke mind. 450 qm bei Einzelhausbebauung und 300 qm bei Doppelhausbebauung je Doppelhausfläche betragen.

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

In allen WA-Geieten ist die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

In allen MI-Geieten sind Garagen, Carports und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

In allen WA-Geieten sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

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

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

Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen nach § 18 BNatSchG vorgenommen werden müssen, werden gem. § 9 (1a) BauGB wie folgt den Eingriffsbereichen zugeordnet:

Für den mit 1 festgesetzten Bereich: 5.300 qm Ausgleich außerhalb des Plangebietes.

Innhalb der Eingriffsbereiche sind Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig herzustellen.

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

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Vorburgstraße im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Bürosräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß von R_{w,ref}: 45/40 dB einzuhalten. Für lärmabgewandte Gebäudeteile gilt Lärmpegelbereich IV.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Vorburgstraße und Hamburger Straße im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Bürosräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß von R_{w,ref}: 35/30 dB einzuhalten.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Vorburgstraße und Hamburger Straße im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Bürosräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß von R_{w,ref}: 35/30 dB einzuhalten.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern in den Lärmpegelbereichen III bis V sind mit entsprechend schalldämmenden Lösungen auszustatten, sofern eine ausreichende Lüftung zu lärmabgewandeten Gebäudeseiten nicht möglich ist.

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

Das festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit standortgerechten Laubbäumen zu erfüllen. Von den festgesetzten Baumfontänen sind Abweichungen um max. 2,00 m zulässig, wenn Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungslinien dieses zwingend erforderlich machen.

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

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

WA-Geiete:

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

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und -farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen, Flachdächer und Holzbalen sind nicht zulässig.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.02.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet

Zwischen Vorburgstraße und Herrenruhweg sowie zwischen Schulstraße und Hamburger Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.2000. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 16.01.2001 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 18.10.2001 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2002/11.2.2002/28.01.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 26.09.2002/12.12.2003/24.02.2004 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 14.12.2002 bis 24.01.2003 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 14.30 bis 16.30 Uhr und Do. von 14.30 bis 16.00 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 10.12.2002 im Stormarer Tageblatt örtlich bekannt gemacht.

Trittau, 14.6.05

6. Der katastermäßige Bestand am 06. MAI 2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden sorgfältig besichtigt.

Bad Oesdese, 25. FEB. 2005

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.09.2002/12.12.2003/24.02.2004/17.06.2004 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 29.01.2004 bis 11.02.2004 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 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 20.01.2004 im Stormarer Tageblatt örtlich bekannt gemacht.

9. 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 01.04.2004 bis 14.04.2004 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 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 23.03.2004 im Stormarer Tageblatt örtlich bekannt gemacht.

10. 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 08.02.2005 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 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 18.01.2005 im Stormarer Tageblatt örtlich bekannt gemacht.

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.02.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 14.6.05

12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und fertig gestellt.

Trittau, 27.6.05

13. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 24.06.2005 örtlich 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 mittin am 28.06.2005 in Kraft getreten.

Trittau, 27.6.05

Maßstab 1:1.000

Gemeinde Trittau Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 16

PLANLABOR STOLZENBERG ARCHITECTURE, STÄDTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. GERTJEN STOLZENBERG PRESS. ARCHITECT AND STADTPLANER

ST. JÜRGEN-RING 54 21064 LÜBBEN, TELEFON 0451 21 0605 FAX 0451 910024 INTERNET: www.planlabor.de E-MAIL: planlabor@planet.nl

Planstand: 3. Satzungsauflerung Bearbeiter: XP/MS

Planstand: 3. Satzungsauflerung Bearbeiter: XP/MS

Planstand: 3. Satzungsauflerung Bearbeiter: XP/MS

Planstand: 3. Satzungsauflerung Bearbeiter: XP/MS

Planstand: 3. Satzungsauflerung Bearbeiter: XP/MS

Planstand: 3. Satzungsauflerung Bearbeiter: XP/MS

Planstand: 3. Satzungsauflerung Bearbeiter: XP/MS

Planstand: 3. Satzungsauflerung Bearbeiter: XP/MS