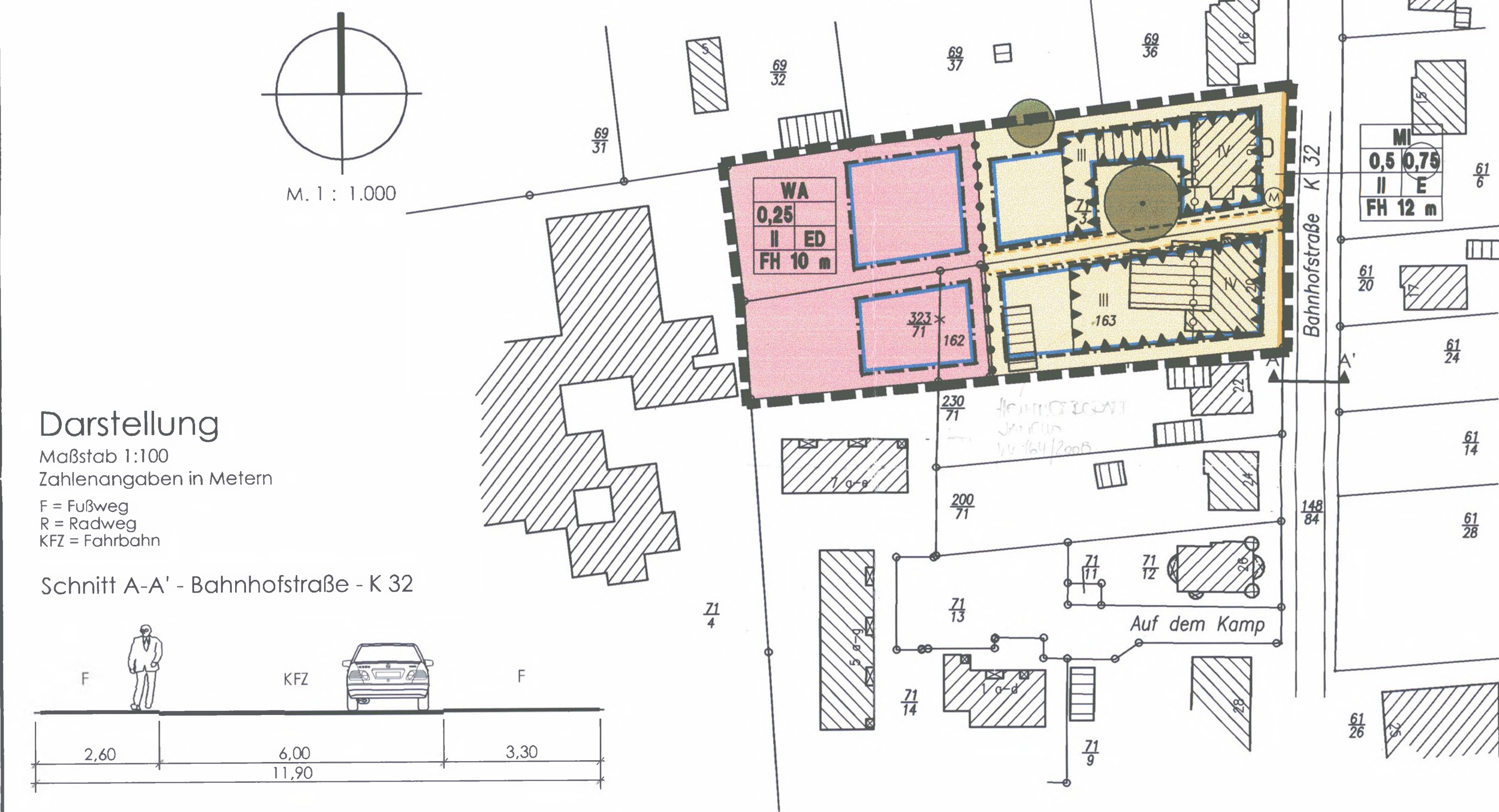


Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr. 27C, 1. Änderung

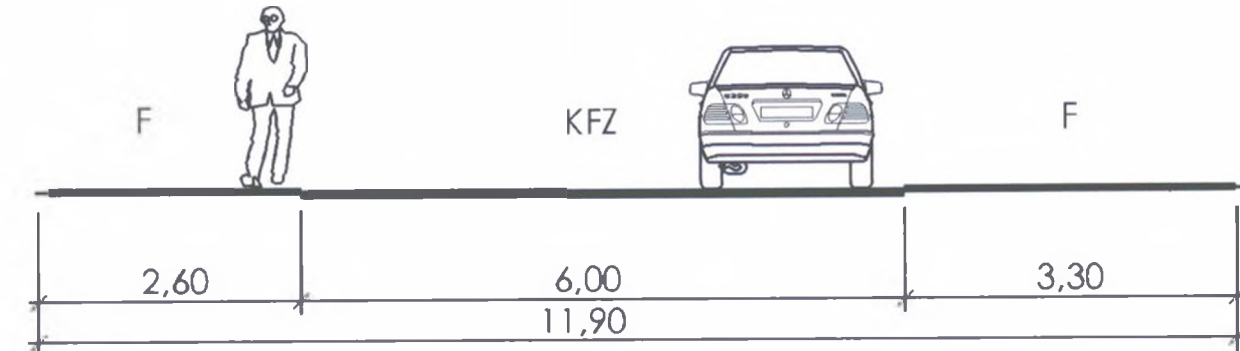
Planzeichnung (Teil A)



Darstellung

Maßstab 1:100
Zahlenangaben in Metern
F = Fußweg
R = Radweg
KFZ = Fahrbahn

Schnitt A-A' - Bahnhofstraße - K 32



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
0,25	Grundflächenzahl, z. B. 0,25
0,75	Geschossflächenzahl
II	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
FH	Max. zulässige Firsthöhe

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

E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	Baugrenze

Sonstige Planzeichen

	Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) 11 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen/Lärmpegelbereich mit Abgrenzung gem. § 9 (1) 24 BauGB
	Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) 25b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
	Lage der Schnittdarstellungen
	Möglicher Mülltonnenstandplatz

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
In dem MI-Gebiet sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.
In dem WA-Gebiet sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
In dem WA-Gebiet sind Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,5 zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB**
Garagen, Carports und Nebengebäude sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie einschließlich seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB**
In dem WA-Gebiet sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB**
Die Breite des festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechtes beträgt 5,00 m. Die Begünstigten sind die Vor- und Hinterlieger. Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann abgewichen werden, wenn eine Einigung der Nachbarn nicht erfolgt oder die Erschließung der hinteren Grundstücke anders möglich ist.
- Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB**
Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Bahnhofstraße und an den Seitenfronten im Lärmpegelbereich IV - III ist für Aufenthaltsräume/Büro Räume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R_{w, res} = 40/35 - 35/30$ dB einzuhalten.
Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern mit Ausrichtung zur Bahnhofstraße und an den Seitenfronten in den Lärmpegelbereichen III bis IV 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.
Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) mit Ausrichtung zur Bahnhofstraße und an den Seitenfronten bis zu einer Tiefe von 21 m von der Straßenmitte der Bahnhofstraße nicht 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.
- Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB**
Stellplatz- und Garagenanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit standortgerechten Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist mind. 1 Baum je 5 Stellplätze bzw. Garagen.
Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.
- Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB**
Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.
- Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO**
Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.
Die Außenwandgestaltung ist als rotes Sichtmauerwerk oder Putzfassade in hellen Farbtönen auszuführen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.07.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 07.08.2007 erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.07.2007 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. v. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. v. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 10.07.2007 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 19.09.2007 bis 18.10.2007 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 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.09.2007 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 18.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am **04. DEZ. 2007** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden **ortsüblich** bescheinigt.
Bad Oldesloe, 15. FEB. 2008
öff. bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.11.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.11.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

10. (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Trittau, 26. 2. 08

Siegel

(Walter Nasse) Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **23.08.2007** 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **23.08.2007** in Kraft getreten.

Trittau, 26. 2. 08

Siegel

(Walter Nasse) Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.11.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27C, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

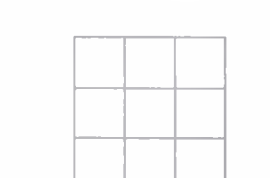
Bebauungsplan Nr. 27C, 1. Änderung

Gebiet: Bahnhofstraße 18 und 20

Planstand: 2. Satzungs-ausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung
Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Rechtsgrundlagen:

BauGB 2007 BauNVO 1990 PlanZV 1990