

SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27C

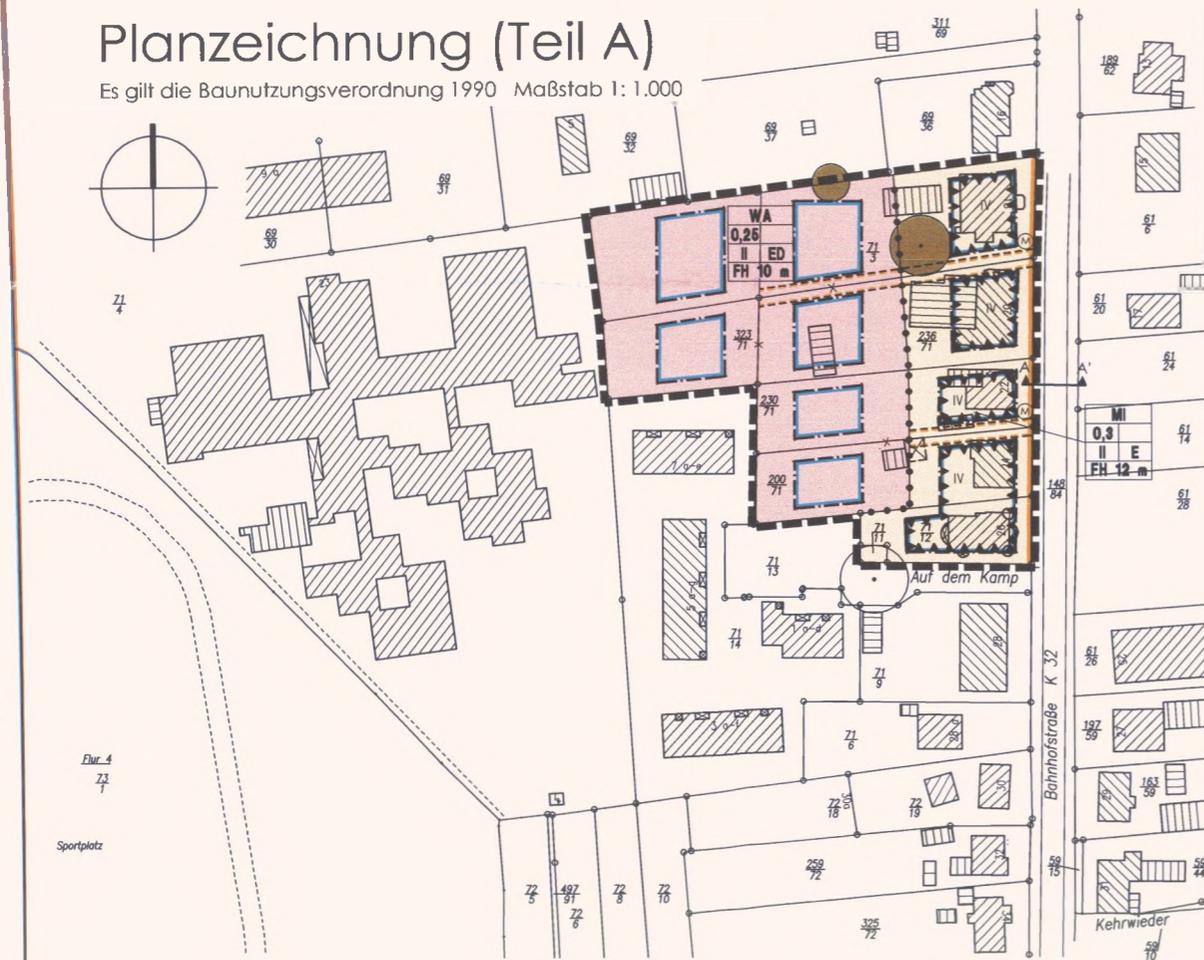
Gebiet: Nördlich der Straße "Auf dem Kamp", östlich des Schulkomplexes und westlich der Bahnhofstraße (K 32), Bahnhofstraße 18-26 (gerade Hausnummern)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.04.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27C für das Gebiet

nördlich der Straße „Auf dem Kamp“, östlich des Schulkomplexes und westlich der Bahnhofstraße (K 32), Bahnhofstraße 18 bis 26 (gerade Hausnummern) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

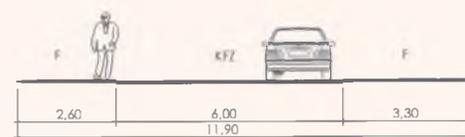
Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 Maßstab 1:1.000



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
0,26	Grundflächenzahl, z. B. 0,25
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

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
--	-------------------------

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen/Lärmpegelbereich
--	-------------------------------------------------------

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

	Erhaltung von Bäumen
--	----------------------

Sonstige Planzeichen

	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 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
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Sonstige vorhandene Bäume
	Lage der Schnittdarstellungen
	Möglicher Müllannenstandplatz

Text (Teil B)

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

In den MI-Gebieten sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

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

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

In den WA-Gebieten sind Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,5 zulässig.

In den MI-Gebieten sind Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,6 zulässig.

3. 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.

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 Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beträgt 5,00 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 Erschließung der hinteren Grundstücke anders möglich ist.

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

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Bahnhofstraße im Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Bürosräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w,res} = 40/35$ dB einzuhalten.

Fenster von Schlafzimmern einschließlich Kinderzimmern mit Ausrichtung zur Bahnhofstraße sind mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, sofern eine ausreichende Lüftung zu lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist.

7. 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.

8. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

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

9. 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

1. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 15.06.2004 durchgeführt.

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Der Planungsausschuss hat am 24.08.2004/13.01.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. 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 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 12.10.2004 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Trittau, 2 8 12. 05



(Walter Nessel) Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 23. JUNI 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden hinsichtlich bescheinigt.

Bad Oldesloe, 14. DEZ. 2005



Öff. bestellter Vermessungsingenieur

6. Der Planungsausschuss hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.01.2005 geprüft. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.04.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. 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 16.02.2005 bis 01.03.2005 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 ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08.02.2005 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

8. 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.

Trittau, 2 8 12. 05



(Walter Nessel) Bürgermeister

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

Trittau, 2 8 12. 05



(Walter Nessel) Bürgermeister

10. 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 26.04.2006 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 27.04.2006 in Kraft getreten.

Trittau, 3 0 1. 06



(Walter Nessel) Bürgermeister

Gemeinde Trittau
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 27C

Maßstab 1:1.000



PLANLABOR
STOLZENBERG
ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU
ORTS- UND LÄNDLICHKEITSPLANUNG
DIPL.-ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER
ST. JÜRGEN-RING 34 22564 LÜBBECK
TELEFON 0451 - 55095 FAX 55096
INTERNET www.planlabor.de
E-MAIL planlabor@t-online.de

Planstand: 2. Satzungsauflerung
Bearbeitung: MP/ms