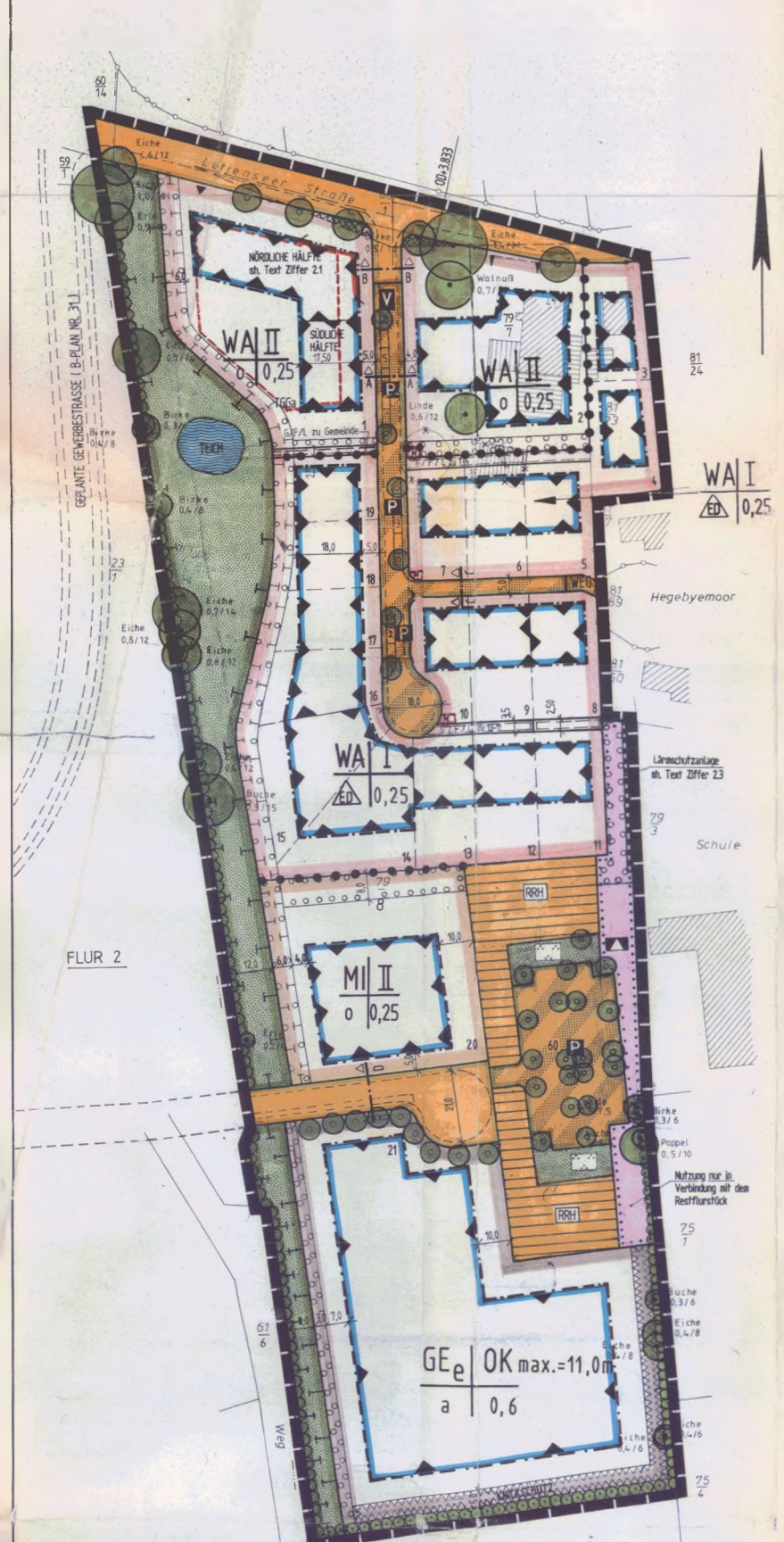


SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BaunVO) VOM 23. JAN. 1990 (BGBl. S 132)



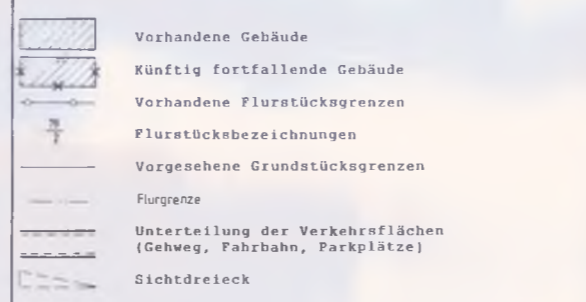
ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG (TEIL A)

AUSGLEICHMASSNAHMEN IM BEREICH DER BILLENIEDERUNG
ZEICHNERKLÄRUNG, FESTSETZUNG
Getulungsarbeiten der Ausgleichsmaßnahme § 9 (7) BauGB
Fischen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (10) BauGB
Extensive Wiesennutzung

ZEICHNERKLÄRUNG, FESTSETZUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete, siehe Text Ziffer 1.2, 2.1
 - M Hochgebiete, siehe Text Ziffer 1.1, 2.1
 - GE Eingeschränkte Gewerbegebiete, siehe Text Ziffer 3.1, 3.2, 2.2
- Maß der baulichen Nutzung**
 - DEZIMALZAHL z.B. 0,25 Grundflächenzahl
 - RÖMISCHE ZIFFER z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - OK Maximal zulässige Gebäudehöhe über der Straßenebene gleich 11,0 m
- Bauweise, Bauweise**
 - 0 Offene Bauweise, siehe Text Ziffer 1.3
 - 1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, siehe Text Ziffer 1.2
 - 2 Abweichende Bauweise, siehe Text Ziffer 3.3
 - 3 Bauweise
 - 4 Daulinie
- Fläche für den Gemeinbedarf**
 - Schule
- Verkehrsmittel**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, siehe Text Ziffer 5.3
- Öffentliche Parkfläche**
 - Verkehrsmittelbereich Weg (Rad und Gehweg) Einfahrtbereich
- Öffentliche Grünfläche**
 - Parkanlage
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, siehe Text Ziffer 6.5
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, siehe Text Ziffer 6.3
 - Pflanzstreifen als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe Text Ziffer 6.7
 - Bäume, anzupflanzen, siehe Text Ziffer 6.4
 - Bäume, zu erhalten, siehe Text Ziffer 6.2
 - Knick, anzupflanzen, siehe Text Ziffer 6.2
 - Knick, zu erhalten, siehe Text Ziffer 6.1
- Fische für die Abwasserbeseitigung**
 - Regenrückhaltung
- Wasserflächen**

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

- 1-71 Nummerierung der vorgesehenen Baugrundstücke
- Vorhandene Gebäude
- Künftig fortfallende Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnungen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Fugengrenz
- Unterstellung der Verkehrsflächen (Gehweg, Fahrweg, Parkplatze)
- Sichtdreieck
- Alle Maße sind in Meter angegeben
- Ortsdurchfahrtsgrenze

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2353) und nach § 102 BauGB-HdV vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (OVBl. Schl.-H. S. 86), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung am 23.06.1994...

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.06.1994. Das Verfahren wird gemäß § 2 (1) BauGB-HdV durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung 'Storamer Tageblatt' am 30.8.1994 erfolgt.
- 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.8.1994 durchgeführt worden.
- 3. Die in der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.8.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Belange, die von den Trägern öffentlicher Belange nicht fristgerecht vorgebracht wurden, müssen in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB nicht berücksichtigt werden, dies gilt nicht, wenn später von Träger öffentlicher Belange vorgebrachte Belange der Gemeinde auch ohne sein Vorbringen bekannt sind oder hätten bekannt sein können.

3. Eingeschränkte Gewerbegebiet

3.1 Für das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (5) BauGB die allg. zulässige Nutzung nach § 1 (2) BauGB ausgeschlossen. Gemäß § 1 (6) BauGB sind die zulässigen Nebenbenutzungen zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Die Gemeindevertretung hat am 23.06.1994...

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Hochgebiet sind die Gebäude als Verbindungsbauten mit roten bis rotenbraunen Vorkornen zu gestalten. In eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Hauptgebäude bzw. Verwaltungsgebäude als Verbindungsbauten mit roten bis rotenbraunen Vorkornen zu gestalten.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung...

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Hochgebiet sind nur geneigte Dächer mit 30° - 45° Dachneigung zugelassen. In den eingeschränkten Gewerbegebiet sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit 30° - 45° Dachneigung zugelassen. Gewerliche Dächer sind mit Flächen in Anstrich oder Braunstein einzudecken.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Belangen und Anregungen...

6.1 Der katastraltypische Bestand an 23.06.1994 sowie die geographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig becheinigt.

9. Der Bebauungsplan bedarf nach § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmen...

9.1 Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes ist im Bereich zwischen Straßengrenze und städtebaulicher Bauweise die Herstellung von Stellplätzen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten unzulässig. Sie sind als Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Strauchgruppen zu gestalten (§ 9 (4) BauGB und § 9 (11) BauGB). Es sind die unter 6.2 genannten Gehölze zu verwenden.

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann...

10.1 Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes ist im Bereich zwischen Straßengrenze und städtebaulicher Bauweise die Herstellung von Stellplätzen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten unzulässig. Sie sind als Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Strauchgruppen zu gestalten (§ 9 (4) BauGB und § 9 (11) BauGB). Es sind die unter 6.2 genannten Gehölze zu verwenden.

TEXT TEIL B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Für das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Hochgebiet werden gemäß § 1 (5) BauGB die allg. zulässigen Nutzungen nach § 1 (2) 4, 7, 8 BauGB ausgeschlossen. Gemäß § 1 (6) BauGB werden die zulässigen Nebenbenutzungen zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Schallschutz

2.1 Gemäß § 9 (1) 24 BauGB werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden und Maßnahmen der Grundriestaltung zum Schutz vor schädlichen Schallemissionen festgesetzt.

3. Eingeschränkte Gewerbegebiet

3.1 Für das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (5) BauGB die allg. zulässige Nutzung nach § 1 (2) BauGB ausgeschlossen. Gemäß § 1 (6) BauGB sind die zulässigen Nebenbenutzungen zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Die Gemeindevertretung hat am 23.06.1994...

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Hochgebiet sind die Gebäude als Verbindungsbauten mit roten bis rotenbraunen Vorkornen zu gestalten. In eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Hauptgebäude bzw. Verwaltungsgebäude als Verbindungsbauten mit roten bis rotenbraunen Vorkornen zu gestalten.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung...

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Hochgebiet sind nur geneigte Dächer mit 30° - 45° Dachneigung zugelassen. In den eingeschränkten Gewerbegebiet sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit 30° - 45° Dachneigung zugelassen. Gewerliche Dächer sind mit Flächen in Anstrich oder Braunstein einzudecken.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Belangen und Anregungen...

6.1 Der katastraltypische Bestand an 23.06.1994 sowie die geographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig becheinigt.

9. Der Bebauungsplan bedarf nach § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmen...

9.1 Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes ist im Bereich zwischen Straßengrenze und städtebaulicher Bauweise die Herstellung von Stellplätzen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten unzulässig. Sie sind als Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Strauchgruppen zu gestalten (§ 9 (4) BauGB und § 9 (11) BauGB). Es sind die unter 6.2 genannten Gehölze zu verwenden.

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann...

10.1 Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes ist im Bereich zwischen Straßengrenze und städtebaulicher Bauweise die Herstellung von Stellplätzen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten unzulässig. Sie sind als Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Strauchgruppen zu gestalten (§ 9 (4) BauGB und § 9 (11) BauGB). Es sind die unter 6.2 genannten Gehölze zu verwenden.

6.2 Der in der Planzeichnung (Teil A) entlang der südlichen Geländegrenze...

6.2 Der in der Planzeichnung (Teil A) entlang der südlichen Geländegrenze nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte, neu anzufertigende Knick, ist mit dem Bodenmaß aus weiches ausbleibendes Graben als 1,0 m hoher Wall anzulegen. Die Begründung ist in einer Flanzliste zweifach und mit einem Pflanzabstand von 1,0 m zu erfolgen. Die Begründung ist mit folgenden Gehölzen zulässig (§ 9 (1) 25a BauGB):

6.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen...

6.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB) sind u.a. mit heimischen Laubbäumen der vorstehenden Pflanzlisten (6.2) zu bepflanzen.

6.4 Die in der Planzeichnung (Teil A) gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Flächen...

6.4 Die in der Planzeichnung (Teil A) gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB) sind u.a. mit heimischen Laubbäumen der vorstehenden Pflanzlisten (6.2) zu bepflanzen.

6.5 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen...

6.5 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB) sind u.a. mit heimischen Laubbäumen der vorstehenden Pflanzlisten (6.2) zu bepflanzen.

6.6 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen...

6.6 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB) sind u.a. mit heimischen Laubbäumen der vorstehenden Pflanzlisten (6.2) zu bepflanzen.

6.7 Der in der Planzeichnung (Teil A) an der Westgrenze der Baugruppe...

6.7 Der in der Planzeichnung (Teil A) an der Westgrenze der Baugruppe zum Gelände hin festgesetzte Pflanzstreifen ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit einer Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegen. Die Entwicklungsmaßnahme bezieht sich auf die Anlage eines dichten frühzeitig gesetzten Pflanzstreifen mit den unter 6.1 genannten Gehölzarten.

6.8 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen...

6.8 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB) sind u.a. mit heimischen Laubbäumen der vorstehenden Pflanzlisten (6.2) zu bepflanzen.

6.9 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen...

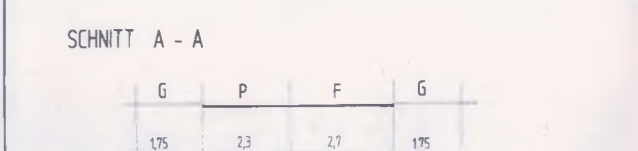
6.9 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB) sind u.a. mit heimischen Laubbäumen der vorstehenden Pflanzlisten (6.2) zu bepflanzen.

6.10 Auf der Deckfläche der festgesetzten Regenrückhaltebecken...

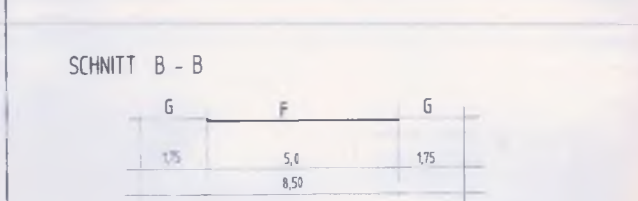
6.10 Auf der Deckfläche der festgesetzten Regenrückhaltebecken sowie auf den vegetationsfähigen Bereichen der Parkflächen sind Wildkrautarten anzulassen (§ 9 (1) 25a BauGB).

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

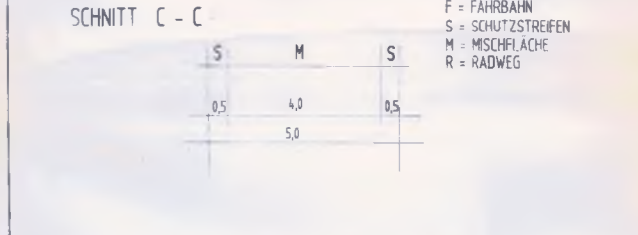
STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100



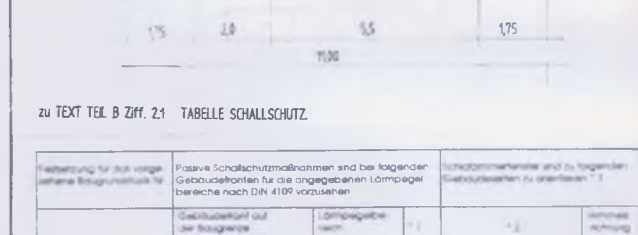
SCHNITT A - A



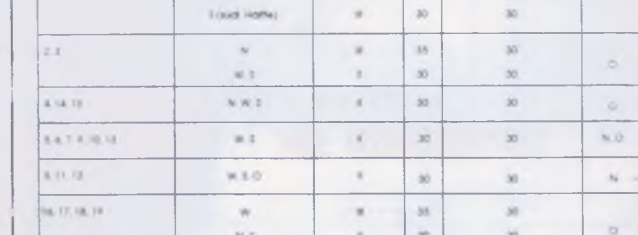
SCHNITT B - B



SCHNITT C - C



SCHNITT D - D



TEXT TEIL B ZIF. 2 TABELLE SCHALLSCHUTZ

Bestimmung für die vorgeschriebene Schalldämmung	Minimale Schalldämmung	Maximale Schalldämmung	Minimale Schalldämmung	Maximale Schalldämmung
Wohngebiete	25	30	25	30
Mischgebiete	25	30	25	30
Eingeschränkte Gewerbegebiete	25	30	25	30

7. Sichtflächen

7.1 Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes ist im Bereich zwischen Straßengrenze und städtebaulicher Bauweise die Herstellung von Stellplätzen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten unzulässig. Sie sind als Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Strauchgruppen zu gestalten (§ 9 (4) BauGB und § 9 (11) BauGB). Es sind die unter 6.2 genannten Gehölze zu verwenden.

8.1 Umwandlung der intensiven Nutzung in eine extensiv gepflegte...

8.1 Umwandlung der intensiven Nutzung in eine extensiv gepflegte Grünfläche. Eine Maßnahme ist am 15. Juli. Das Mähgut ist aufzufahren und abzutransportieren. Düngung sowie Beweidung der Flächen ist unzulässig.

8.2 Entlang der Fahrtrasse auf dem Flurstück 12/1 ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB ein 10 bis 20 m breiter Gehölzstreifen mit folgenden Arten anzupflanzen:

- Alnus glutinosa - Schwarzerle
- Cornus sanguinea - Hartweide
- Prunus padua - Traubeneiche
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Ribes nigra - Schwarze Johannisbeere
- Salix aurita - Obstweide
- Salix elaeagnus - Krause Weide
- Salix pentandra - Schneebühl