

SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34.B (HAUSKOPPELBERG / VON-STAUFFENBERG-STRASSE)

PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132)



M 1 : 1000

Planungsgrundlage : Katasterplan
Vermessungsbüro Teetzmann - Sprick
Flathausplatz 31, 22926 Ahrensberg

ÜBERSICHT GESAMTPLANUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 34.A UND 34.B



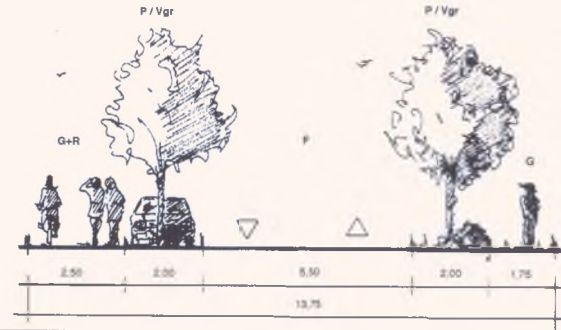
STRASSENQUERSCHNITTE

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

SCHNITT A - A
M 1 : 100

Planstraße A

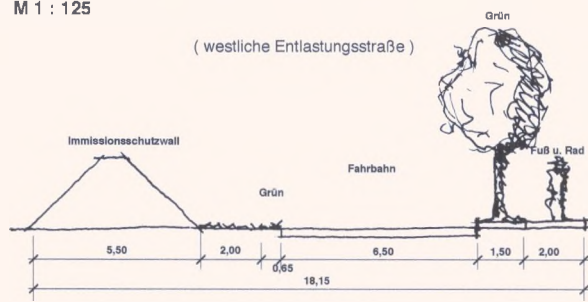
- G+R = Geh- und Radweg
- F = Fahrbahn
- P / Vgr = Parken und Verkehrsgrün
- G = Gehweg



SCHNITT B - B Regelprofil von- Stauffenberg- Straße

M 1 : 125

(westliche Entlastungsstraße)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- 0,2** Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- o** Offene Bauweise § 22 BauNVO
- E** Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- H** nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO
- Δ** nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- Δ** nur Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- G** Baugrenze § 23 BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen (hier : Firstrichtung)
- Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P** Öffentliche Parkfläche
- ▲** Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Abwasserbeseitigung § 9 (1) 14 BauGB hier: Regenrückhaltebecken
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
- KS** Knickschutz
- Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
- Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)
- LPB III
- LPB IV
- z.B. 10) Baukörpernummern zum Lärmschutz

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB**
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB**
- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB**
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB
- SI** Stellplätze
- gr** Gemeinschaftsstellplätze mit Zufahrt
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Anlieger und Versorgungsträger § 9 (1) 21 BauGB
- G** Gehrecht
- F** Fahrrecht
- L** Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung des Maßes und Art der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
- M** Abfallbehältersammelstandorte mit Angabe der zugeordneten überbaubaren Fläche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNG

- Knick, zu erhalten (gem. § 15b LNatSchG)
- Entlastungsstraße (gesonderter Planfeststellungsverfahren)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- z.B. 27/1 Flurstücksbezeichnung
- Böschung
- Höhenlinien
- Verkehrsgrün
- Sichtdreieck
- z.B. WA 1 Baugietsnummerierung
- Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

2.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht (LBO) genehmigungsfreien Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

- 3.1 In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 3.2 In Doppelhäusern sind maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 3.3 In Hausgruppen ist maximal eine Wohneinheit pro Reihenhauseinheit zulässig.

4. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

4.1 Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu maximal 5,00 m verschoben werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB

- 5.1 Die festgesetzten Flächen zum Erhalt von Einzelbäumen und Knicks sind langfristig zu sichern und zu erhalten.
- 5.2 Die anzupflanzenden Einzelbäume sind in der Art Quercus robur - Stieleiche; Acer campestre - Feldahorn; Sorbus aucuparia - Eberesche oder Betula pendula - Sandbirke vorzuziehen.
- 5.3 Die Anpflanzungen von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten bis maximal 5,00 m verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist jedoch einzuhalten.
- 5.4 Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen folgender Arten zu bepflanzen: Acer campestre - Feldahorn; Betula pendula - Sandbirke; Carpinus betulus - Haselnuß; Corylus avellana - Haselnuß; Crataegus monogyna - Weißdorn; Prunus avium - Vogelkirsche; Prunus spinosa - Schlehe; Quercus robur - Stieleich; Rosa canina - Hundrose; Sambucus nigra - Schwarzer Holunder; Sorbus aucuparia - Eberesche

5.5 Je Grundstück ist mindestens 1 St. Laubbäum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen

5.6 Die Knickschutzstreifen sind als extensiv zu pflegende Gras- und Krautflur zu entwickeln.

6. Festsetzungen nach § 1a BauGB

6.1 Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches werden 14.184 qm Ausgleichsfläche des Flurstückes 7/2 der Flur 11 aus dem Ausgleichsflächenkataster der Gemeinde Trittau zugeordnet. Die Fläche ist auf 2.336 qm im Norden und Osten als Feldgehölz mit leichten Sträuchern bzw. wenigen Heistern zu bepflanzen. Auf 4.756 qm ist die Fläche als Wildkrautflur zu entwickeln.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG § 9 (1) 24 BauGB

7.1 Für die erste Baureihe entlang der westlichen Entlastungsstraße sind Schlafräume auf der Südseite zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin zu orientieren. Für die Nordseiten sind Schlafräume in Obergeschossen zur straßenabgewandten Gebäudeseite bzw. zu den Gebäudeseitenfronten hin anzuordnen. Türen und Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind in den Lärmpegelbereichen III und IV regelmäßig mit Schallschutzmatten Lufthüllen der jeweiligen Dämmklasse zu versehen.

7.2 Für Lärmpegelbereiche III / IV sind gemäß DIN 4109 resultierende bewertete Schalldämmmaße (erfW, res) von 35 / 40 dB für Wohnräume und von 30 / 35 dB für Büroräume erforderlich.

7.3 Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Sofern schalldämmende Lüftungen erforderlich sind, sind diese in die Nachweise einzubeziehen.

7.4 Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlass des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a - 516.533.11) zu führen.

8. Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO

- 8.1 In den Baugebieten sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen bis zu 25% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderem Material zulässig.
- 8.2 In den Baugebieten sind nur geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung zugelassen. Sie sind mit Planen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.
- 8.2.1 Alternativ sind Grassdächer mit einer Dachneigung von mind. 15° im Baugebiet zulässig, wenn die Traufhöhe eine maximale Höhe von 4,5 m nicht überschreitet. In diesen Fällen darf das Dachgeschoß als Vollgeschöß ausgebildet werden. Bezugspunkte für die Traufhöhe sind die Schrittpunkte der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges im Eingangsbereich des Gebäudes.
- 8.2.2 In den Baugebieten Nr. 3, 4, 5, 6 und 7 sind alternativ auch Mansarddächer mit abweichender Dachneigung zulässig, wobei flachgeneigte Teilflächen mind. 15° haben müssen und steilgeneigte Teilflächen max. 70° haben dürfen.
- 8.3 Für die Baugebiete mit II Vollgeschossen wird eine maximale Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt. Bezugspunkte für die Traufhöhe siehe Ziff. 8.2.1

8.4 Im Baugebiet Nr. 1 darf der First eine maximale Höhe von 11,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut des Gebäudes und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines, bzw. des Gehweges der das Grundstück zu erschließenden Straße.

8.5 Garagen und Anbauten sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Garagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.

8.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Wintergärten, vollverglast ausgeführt werden und eine abweichende Dachneigung von bis zu 15° haben.

8.7 Überdachte Stellplätze (Carpools) sind offen zu gestalten.

8.8 Als Einriedlungen sind entlang der Verkehrsflächen Laubhecken, ggf. in Verbindung mit Maschendrahtzaun, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt, zulässig.

8.9 Die privaten Grundstücke sind mit ca. 1,20 m hohen Maschendrahtzäunen zu den festgesetzten Knickschutzstreifen hin einzufrieden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.06.2001 durchgeführt worden.
- 2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.06.2001 und 14.01.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).
- 3. Die Gemeindevertretung hat am 12.07.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.08.2001 bis zum 14.09.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, im Stormarner Tageblatt am 07.08.2001 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Verfahrensschritte Nr. 2 und 4 wurden nach § 4 Abs. 1 Satz 2 gleichzeitig durchgeführt.
- 5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.12.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.12.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2001 gebilligt.
- Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 6 wird hiermit bescheinigt.
- Trittau, den 25.7.02
Bürgermeister
- 7. Die Bebauungsplanung ist nach dem 13.12.2001 geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.08.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Trittau, den 25.7.02
Bürgermeister
- 8. Der katastermäßige Bestand am 11.08.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Abre., den 15.09.02
Stapel
- 9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
Trittau, den 10.12.02
Bürgermeister
- 10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.08.2002 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verzögerung 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 11.08.2002 in Kraft getreten.
- Trittau, den 23.1.03
Stapel
- (Bürgermeister)

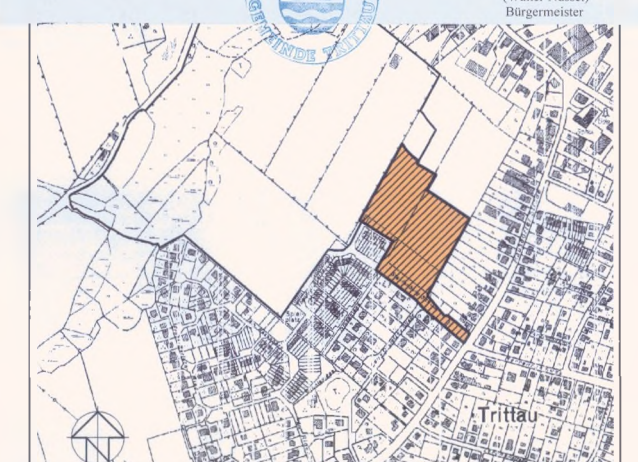
PRÄAMBEL

Zur Fortsetzung des Verfahrens siehe unten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2001 und 06.08.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.B, für das Gebiet nordöstlich der Von-Stauffenberg-Straße, nordwestlich der Hauskoppelberg-Straße und südwestlich der Straße Hauskoppelberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

11. Die Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt vom 21.01.2003 über den Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 34.B durch die Gemeindevertretung und über die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, war fehlerhaft. Die Bekanntmachung wurde durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 11.02.2003 wiederholt. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verzögerung 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 12.02.2003 in Kraft getreten.

Trittau, den 20.2.03



SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34.B (HAUSKOPPELBERG / VON-STAUFFENBERG-STRASSE)

FÜR DAS GEBIET
NORDÖSTLICH DER VON-STAUFFENBERG- STRASSE,
NORDWESTLICH DER RAUSDORFER STRASSE UND
SÜDWESTLICH DER STRASSE HAUSKOPPELBERG

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum
22087 Hamburg, Grauhornweg 69
Tel. 040 / 44 14 19
Fax 040 / 44 31 05

Endgültige Planfassung
06. Juni 2002

Barbehalten: Schulz Gezeichnet: Schröer Projekt Nr.: 0902

100cm x 68cm