

# Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr. 34D, 1. Änderung

Gebiet: Südwestlich zur Straße Zum Riden, nordwestlich Hauskoppelberg, östlich Bestmannweg

## Planzeichnung (Teil A)



## Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

### I. Festsetzungen

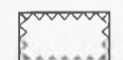
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>MI</b>	Mischgebiet
<b>0,3</b>	Grundflächenzahl, z. B. 0,3
<b>FH</b>	Max. zulässige Firsthöhe (s. Text (Teil B), Ziff. 1)

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

<b>o</b>	Offene Bauweise
<b>—</b>	Baugrenze

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



Sichtfeld

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

<b>—</b>	Straßenbegrenzungslinie
<b>—</b>	Straßenverkehrsfläche
<b>—</b>	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
<b>A R</b>	Fußweg/Radweg
<b>V</b>	Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 12, 14 BauGB

<b>—</b>	Flächen für Versorgungsanlagen
<b>—</b>	Abfall
<b>—</b>	Elektrizität

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

<b>—</b>	Private Grünflächen
<b>—</b>	Abschirmgrün

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

<b>K</b>	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
<b>K</b>	Knickschutzstreifen

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

<b>—</b>	Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen mit Lärmpegelbereich
<b>—</b>	Umgrenzung von Flächen für die Anordnung schalldämmter Lüftungen

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

<b>—</b>	Anpflanzung von Bäumen
<b>—</b>	Knickneuanlage
<b>—</b>	Erhaltung von Bäumen

Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

<b>—</b>	Höhenlinien über NN
----------	---------------------

Sonstige Planzeichen

<b>—</b>	Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Trittau sowie der Ver- und Entsorgungsträger
<b>—</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
<b>—</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO
<b>3,20</b>	Vermaßung in m

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

<b>—</b>	Knicks gem. § 21 LNatSchG
<b>K</b>	Einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG
<b>(M)</b>	Mindestumgebungsschutzbereich

III. Darstellungen ohne Normcharakter

<b>—</b>	Vorhandene Gebäude
<b>—</b>	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
<b>—</b>	Vorhandene Böschungen
<b>—</b>	Sichtdreieck
<b>—</b>	Sonstige vorhandene Bäume
<b>—</b>	Höhenbezugspunkt in der geplanten Verkehrsfläche

Die Festsetzungen des Ursprungsplans (Bebauungsplan Nr. 34 D) werden durch die 1. Änderung vollständig ersetzt. Für den Geltungsbereich der Planänderung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

## Text (Teil B)

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

In den WA-Gebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den WA-Gebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gem. § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig.

Im MI-Gebiet sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

Im MI-Gebiet ist die Ausnahme des § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Im Bereich WA1, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,2 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, und um 0,1 für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, zugelassen werden.

In allen Baugebieten sind innerhalb der Baugrenzen Tiefgaragen zulässig. Für diese wird gemäß § 19 (4) 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, um bis zu 100 % überschritten werden darf.

Firsthöhe: Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe entspricht dem senkrechten Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt des Gebäudedaches. Im MI-Gebiet sowie im Bereich WA2 ist ausnahmsweise für Staffelgeschosse, die einseitig um mind. 2 m zurückspringen, eine Firsthöhe von max. 12 m zulässig.

Sockelhöhe: Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländeevneaus im Bereich des Gebäudes liegen.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke/Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB

Die Mindestgrundsstücksgröße selbstständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 425 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt.

Die Mindestgrundsstücksgröße selbstständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 285 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.

Die Mindestgrundsstücksgröße selbstständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 250 qm bei einer Bebauung mit einer Reihenhaushälfte festgesetzt.

Im Bereich WA 1 sind bei einer Einzelhausbebauung max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung ist max. 1 Wohneinheit je Reihenhaushälfte oder Doppelhaushälfte zulässig.

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

In den Baugebieten sind Garagen, Carports und Nebengebäude innerhalb eines Abstandes von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

Im MI-Gebiet sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch Gemeinschaftsstellplätze um bis zu 100 % zulässig.

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

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

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

Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten. Ausnahmsweise sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einfügung baulicher Anlagen bis max. 0,60 m zulässig. Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,60 m sind ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb der Baugebiete sind Grundstückszuwegungen und Grundstückzufahrten sowie nicht überdachte Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden. Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze - sind gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.

Neu anzulegende Knicks bzw. zu versetzende Knicks erhalten eine Grundbreite von mindestens 3,0 m und eine Walkronenhöhe von mindestens 0,75 m. Die Bepflanzung ist zweireihig mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krauffüll auszubilden. Bauliche Anlagen sowie wasserdichte Versiegelungen sind hier unzulässig.

6. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB i. V. m. § 1 (4) 1 Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 9 (1) 24 des BauGB sind beidseitig der Erschließungsstraße B (Hauskoppelberg), von Süden her bis zur Einmündung Erschließungsstraße C (Zum Riden) und weiter entlang der Erschließungsstraße C (Zum Riden) in einem Abstand von 14 m, gemessen von der Straßenmitte der Erschließungsstraßen B (Hauskoppelberg) bzw. C (Zum Riden), bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Innerhalb dieses Abstandes sind Außenwohnbereiche nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Die Errichtung von nicht beheizten Wintergärten oder von verglasten Loggien ist aus lärmetechnischer Sicht innerhalb dieses Abstandes zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudefronten sind Außenwohnbereiche ausnahmsweise zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass die tatsächliche Lärmbelastung in diesen Bereichen nicht zur Überschreitung des Tages-Immissionsgrenzwertes führt.

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern entlang den Erschließungsstraßen A (Bestmannweg), B (Hauskoppelberg) und C (Zum Riden) auf den Erschließungsstraßen zugewandten jeweiligen Gebäudeseiten innerhalb der Flächen mit dem festgesetzten Lärmpegelbereich III unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlaf- oder Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Bei den nach § 9 (1) 24 BauGB innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989 Tabellen 8, 9 und 10 für den Lärmpegelbereich III sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich III sind für die der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten, für seitliche und rückwärtige Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen des passiven Schallschutzes einzuhalten.

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schalldämmten Lüftungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der den Straßenzug zugewandten Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der gesamten Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9, und 10 erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlaf- oder Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Von den vorgenannten Lärmschutzfestsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises durch ergänzende Schalluntersuchungen ermittelt wird, dass aus der resultierenden Außenlärmbelastung für konkrete Planvorhaben geringere Schutzansprüche erwachsen.

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

Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen als Hochstamm zu erfüllen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 5 m zulässig, wenn die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungslinien dieses erforderlich machen.

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen sind diese, wie in Satz 1 festgesetzt, zu ersetzen.

8. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Das natürliche Geländeevneau wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen gebildet.

9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Zur Dacheindeckung geeigneter Dächer ist rotes, rotbraunes oder anthrazitfarbenes Dacheindeckungsmaterial zu verwenden. Solaranlagen sind zulässig.

Zur Fassadengestaltung darf nur Sichtmauerwerk in roten bis braunen Farbtönen verwendet werden. In den Baugebieten sind bis zu 50% der geschlossenen Fassadenfläche in anderen Materialien zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Holzbauten sind zulässig.

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 07.02.2012 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.02.2012 bis 29.02.2012 durch einen Aushang durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 14.02.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.03.2012 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 11.04.2012 bis 10.05.2012 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 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 03.04.2012 im Stormarer 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 10.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Trittau, 2.5. Okt. 2012



(Walter Nussel)  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 19. JAN. 2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als Anlage beigelegt.

Ahrensburg, 19 JUNI 2012



off. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.03.2012 und 24.05.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.05.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 2.5. Okt. 2012



(Walter Nussel)  
Bürgermeister

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

Trittau, 01. Nov. 2012



(Walter Nussel)  
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06.11.2012 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 07.11.2012 in Kraft getreten.

Trittau, 2.1. Nov. 2012



(Walter Nussel)  
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.05.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34D, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

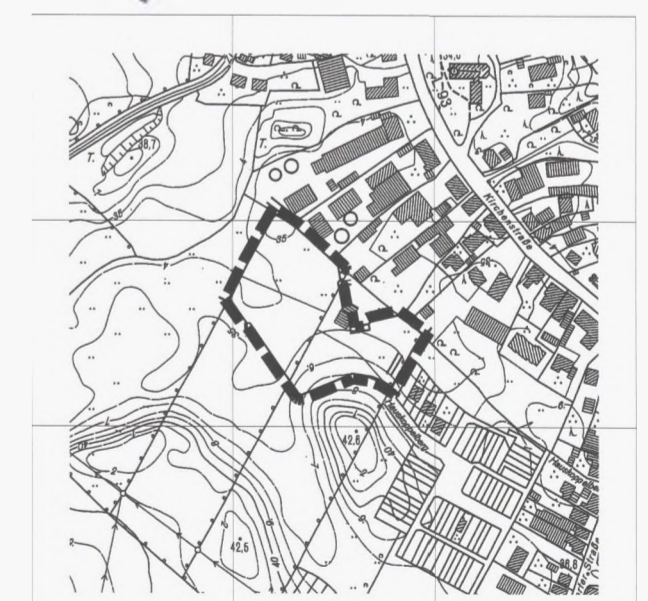
## Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

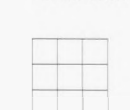
## Bebauungsplan Nr. 34D, 1. Änderung

Gebiet: Südwestlich zur Straße Zum Riden, nordwestlich Hauskoppelberg, östlich Bestmannweg

Planstand: 2. Satzungsauflerung



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 in der jeweils gültigen Fassung:  
Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Planzeichenverordnung (PlanZVO) Landesbauordnung (LBO)