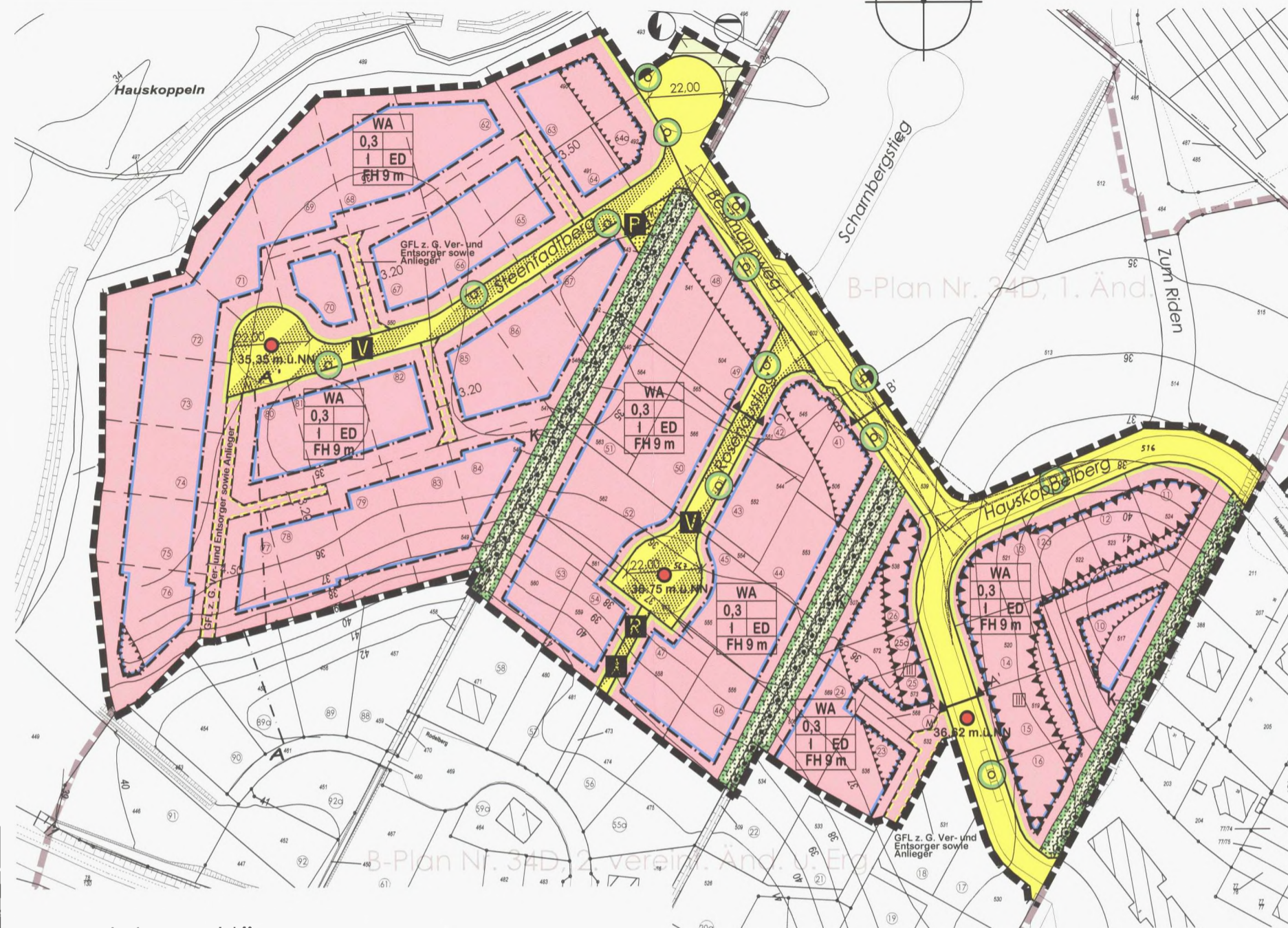


Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr. 34D, 3. vereinfachte Änderung

Gebiet: Nördlich Rodelberg, östlich Furtbek, südlich Bestmannweg sowie westlich Hauskoppelberg

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3	Grundflächenzahl
I	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
FH	Max. zulässige Firsthöhe

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

ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	Baugrenze

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

Sichtfeld	Sichtfeld
------------------	-----------

Verkehrsfächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche
Straßenbegleitgrün	Straßenbegleitgrün
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußweg/Radweg	Fußweg/Radweg
Parkplatz	Parkplatz
Verkehrsberuhigter Bereich	Verkehrsberuhigter Bereich

Versorgungsfächen gem. § 9 (1) 12, 14 BauGB

Versorgungsfächen	Versorgungsfächen
Elektrizität	Elektrizität
Abwasser	Abwasser

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünflächen	Private Grünflächen
K	Knickschutzstreifen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
---	--------------------------------------

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen mit Lärmpegelbereich	Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen mit Lärmpegelbereich
Umgrenzung von Flächen für die Anordnung schalldämmter Lüftungen	Umgrenzung von Flächen für die Anordnung schalldämmter Lüftungen

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

Anpflanzung von Bäumen	Anpflanzung von Bäumen
-------------------------------	------------------------

Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Höhenlinien über NN	Höhenlinien über NN
----------------------------	---------------------

Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
Vermaßung in m	Vermaßung in m
Knicks gem. § 21 NatSchG	Knicks gem. § 21 NatSchG

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

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude	Vorhandene Gebäude
Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung

Die Festsetzungen des Ursprungsplans (Bebauungsplan Nr. 34 D) werden durch die 3. vereinfachte 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 Bebauungsplans.

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.

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 75 % durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind zulässig gem. § 19 (4) BauNVO. Die Flächen von Zufahrten auf festgesetzten GFL-Rechten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche anzurechnen. Ausnahmsweise ist bei Grundstücken mit festgesetzten GFL-Rechten eine weitere Überschreitung nach § 19 (4) der BauNVO zulässig bis zu 100 % der festgesetzten Fläche des GFL-Rechtes.

Firsthöhe: Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe entspricht dem senkrechten Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

Sockelhöhe: Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf max. 0,50 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländeneives im Bereich des Gebäudes liegen.

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

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

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

Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

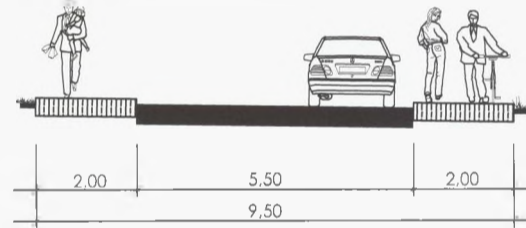
3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

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.

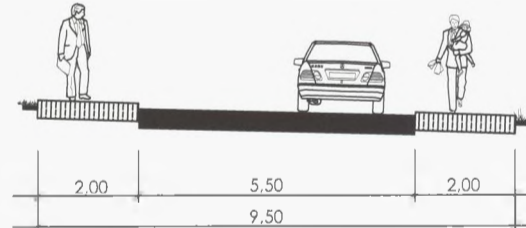
4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. § 9 (1) 10 BauGB

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

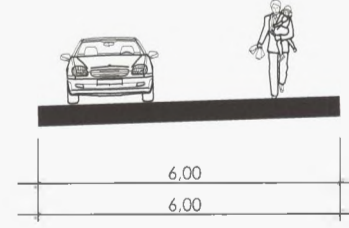
Maßstab 1:100
Zahlenangaben in Metern
Schnitt A-A' - Hauskoppelberg



Schnitt B-B' - Bestmannweg (Planung)



Schnitt C-C' - Rosenaustieg (Planung)



In Aussicht genommene Grundstücksgrößen	In Aussicht genommene Grundstücksgrößen
Flurgrenze	Flurgrenze
Vorhandene Böschungen	Vorhandene Böschungen
Sichtdreieck	Sichtdreieck
Lage der Schnittdarstellung	Lage der Schnittdarstellung
Mülltonnenstandplatz	Mülltonnenstandplatz
Grundstücksnummerierung	Grundstücksnummerierung
Höhenbezugspunkt in der geplanten Verkehrsfläche	Höhenbezugspunkt in der geplanten Verkehrsfläche

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 Grundstückszufahrten und Grundstückszufahrten sowie nicht überdeckte Stellplätze wasserdruchtig auszubilden. Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze - sind gleichfalls wasserdruchtig auszubilden.

Die festgesetzten Schutzstreifen entlang der Knicks sind als Gras- und Krautflur 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 BauGB sind beidseitig der Straße Hauskoppelberg von Süden her bis zur Einmündung zum Riden und weiter entlang der Straße zum Riden in einem Abstand von 14 m, gemessen von der Straßennormale dieser beiden Straßen 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 Einzelantrages 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 Lärmschutzmaßnahmen die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafzimmern und Kinderzimmern entlang der Straßen Bestmannweg und Hauskoppelberg auf den diesen Straßen zugewandten 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 Schall-dämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume bzw. Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Bei den nach § 9 (1) 24 BauGB innerhalb der Fläche für Lärmschutzmaßnahmen 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 Gebäudeseiten 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 Schlafzimmern und Kinderzimmern auf den den Straßen Bestmannweg und Hauskoppelberg zugewandten Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schall-dämmung 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 Schlafräume bzw. Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Von den vorgenannten Lärmschutzfestsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages 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 Entsorgungsleitungen dieses erforderlich machen. Die Pflanzfläche der anzupflanzenden Bäume muss mindestens 6 m² betragen.

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 Geländeneiveu wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen gebildet.

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

Zur Dacheindeckung geneigter 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 24.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 07.06.2012 erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.05.2012 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 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 § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2012 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 13.07.2012 bis 13.08.2012 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 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 05.07.2012 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Fortsetzung Verfahrensvermerke

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 12.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Trittau, 13. Sep. 2012

(Walter Nussel)
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 25.04.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden durch die Begründung bestätigt.

Ahrenburg, 20.03.12

öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.08.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.08.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Trittau, 13. Sep. 2012

(Walter Nussel)
Bürgermeister

10. (Ausfertigung) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und in Kraft gesetzt.

Trittau, 20. Sep. 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 den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25.04.2012 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 mit dem 26.09.2012 in Kraft getreten.

Trittau, 09. Okt. 2012

(Walter Nussel)
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.08.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34D, 3. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

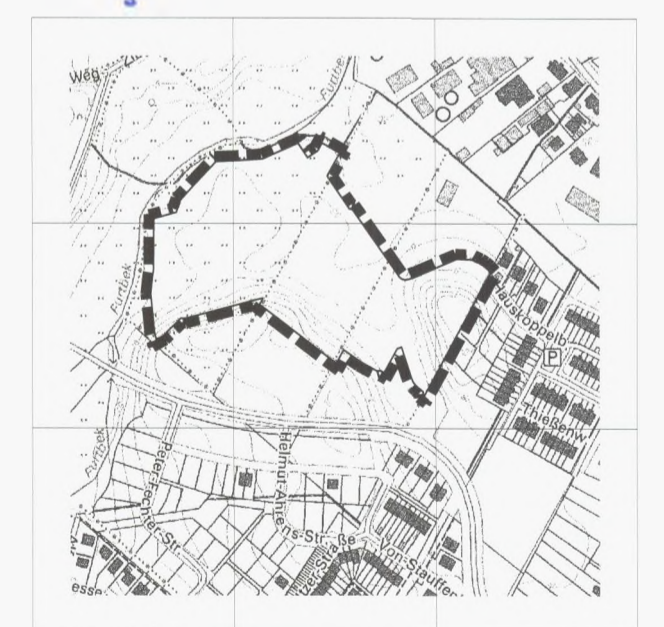
Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 34D, 3. vereinfachte Änderung

Gebiet: Nördlich Rodelberg, östlich Furtbek, südlich Bestmannweg sowie westlich Hauskoppelberg

Planstand: Satzungsausfertigung



Planverfasser:

Planlabor Stolzenberg
Architektur * Städtebau * Umwelplanung
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)