

SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "ÖSTLICH KIELER STRASSE"



PLANZEICHNUNG TEIL A
M 1 : 1000

Es gilt die BauNVO vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN
ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

WA	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
z.B. I	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
z.B. GF=180qm	Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
---	Baugrenze § 23 BauNVO
	Baugrundstücksgrößen § 9 (1) 3 BauGB
z.B. 280 qm	Verkehrsfächen § 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Verkehrsgrün
	Ein- und Ausfahrt

	Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
	Parkanlage
	Kinderspielplatz
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a, b BauGB
	Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
	Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
	hier: Waldabstandsflächen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten Anlieger und Versorgungsträger § 9 (1) 21 BauGB
	Fläche für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB
	Mülltonnenstellplatz
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
	Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)
	LPB II
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB
	Waldschutzstreifen gem. § 32 (5) LWaldSchG
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Vorgesehene Grundstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnung
	z.B. 18/16
	Wall
	Höhenpunkte (relatives System)
	Vorgesehene Wegführung
	Künftig fortfallende Bäume
	Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

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

1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO die zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind Läden, Scharnk- und Spielwärschäften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

1.3 Die Firsthöhe der Gebäude beträgt im gesamten Geltungsbereich maximal 9,00 m. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.

1.4 Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich für Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.

2.0 Mindestgrößen der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB

2.1 Eine Abweichung von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße um maximal 5% kann auf Antrag zugelassen werden.

3.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

3.1 In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbauten Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach § 69 Abs. 1 (1) LBO genehmigungsfreien Vorhaben.

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

4.1 In Einzelhäusern ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 50% der Fläche der Hauptwohneinheit hat. In Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

5.0 Verkehrsfächen § 9 (1) 11 BauGB

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Zu- und Ausfahrten der Grundstücke festzusetzen. Ausser den gekennzeichneten Zu- und Ausfahrten sind keine weiteren zulässig. Auch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind als Zu- und Ausfahrten gekennzeichnet, da alle angrenzenden Grundstücke von dem jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gebündelt) zu erschließen sind. Die Zu- und Ausfahrten können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu maximal 5,00 m verschoben werden.

5.2 Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu maximal 5,00 m verschoben werden. Die Gesamtanzahl der Parkplätze ist einzuhalten.

5.3 Die festgesetzten anzupflanzenden Straßenbäume können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu 5,00 m verschoben werden. Die Gesamtanzahl der anzupflanzenden Bäume ist einzuhalten.

6.0 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

6.1 Den Eingriffen des B-Plans 37 werden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 43340 Flur 10 (Gemarkung Trittau (Gillieswiese) sowie dem Flurstück 43226 Flur 7 Gemarkung Trittau (Grünland am Schlichtergraben) mit einer Fläche von insgesamt 33.122 qm und einem Ausgleichswert von 16.561 qm zugeordnet.

6.2 Innerhalb der Kronenraumbereiche der zu erhaltenden Gehölze sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

6.3 Gehölzdurchbrüche und Zuwegungen zur Waldstraße sind nicht zulässig.

6.4 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.5 Für die Bepflanzung im Straßenraum sind klein- bis mittelkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtbälgen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden.

6.6 Alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.

6.7 Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist hier nicht zulässig. Die Pflanzung ist mit Heistern, 2x verpflanzt, 125/150 cm (Baumarten) und Sträuchern, 2x verpflanzt, 60/100 cm (Straucharten) auszuführen. Es sollen vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

6.8 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugraben.

6.9 Stellplätze sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

6.10 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und -wegen oder Stellplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

6.11 Der öffentliche Fußweg ist in wassergebundenem Belag auszuführen.

6.12 Das Dachwasser der privaten Flächen mit Einzel- und Doppelhausbebauung ist so weit wie möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

6.13 Die als Parkanlage festgesetzte Grünfläche ist in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten und extensiv zu pflegen.

6.14 Die Kinderspielplätze sind durch Gehölzpflanzungen einzufrieden und zu gliedern.

6.15 Die Straßenbäume sind nach Abschluss der Erschließung und der Baumaßnahmen zu pflanzen.

6.16 Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend des Bauortschritts anzulegen.

7.0 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor städtischen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG § 9 (1) 24 BauGB

7.1 Werden Schlaf- und Kinderzimmer im nördlichen Gebäude zur Nord- oder Westfront hin orientiert, so sind sie mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Gesamtkonstruktion (Wand/Dach/Fenster, Lüftung) muß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II entsprechen. Entsprechendes gilt für Schlaf- und Kinderzimmer im zweiten Gebäude von Norden aus.

Lärmpegelbereich:
Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß für:
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungs- räume in Beteiligungs- stätten, Unterrichts- räume u.ä.

II	30 dB	30 dB
----	-------	-------

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109) zu führen.

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

8.1 Im gesamten Geltungsbereich sind geneigte Dächer mit 30° bis 48° Dachneigung zugelassen. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind nur zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten. Die Dächer sind mit Planen in roten Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt. Außerdem abweichend sind auch geneigte Dächer mit 15° - 20° Dachneigung zulässig, wenn diese als Grasdächer ausgeführt werden.

8.2 Im Geltungsbereich sind die Gebäude als Verbundbauten mit roten bis rotbraunen Formsteinen zu gestalten. Teilflächen bis zu 30% der Gesamtassaderfläche sind auch aus anderen Materialien zulässig.

8.3 Garagen mit Wänden aus Sichtbeton sind ausgeschlossen. Wände von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind zu begrünen.

8.4 Die ausgenommenen Gebäudeteile der Ziffer 8.1 Satz 2, können vollverglast ausgeführt werden und eine Dachneigung von mindestens 10° haben.

8.5 Garagen, Anbauten und Nebenanlagen sind in ihrer Materialwahl den Hauptgebäuden anzupassen. Sie können eine abweichende Dachneigung von mindestens 15° haben. Überdachte Stellplätze (Carports) sind in Holzbauteilen mit einer Dachneigung von mindestens 0° zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.09.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 01.12.1998 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.07.2000 durchgeführt.

3. Die Gemeindevertretung hat am 12.10.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A und Teil C) dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.12.2000 bis zum 12.01.2001 jeweils am Mo. bis Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 14.30 bis 18.30 Uhr und Do. von 14.30 bis 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Antragen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.11.2000 im Stormarer Tageblatt bekannt gemacht.

Bestätigung der Verfahrensschritte 1 bis 5

Trittau, den 08.10.01. Siegel

(Bürgermeister) (Schop)

6. Der katastermäßige Bestand am 03. April 2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung sind richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den 24. April 2001

Bestätigung der Verfahrensschritte 6 und 8

Trittau, den 08.10.01. Siegel

(Bürgermeister) (Schop)

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

Trittau, den 18.10.01. Siegel

(Bürgermeister) (Schop)

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 über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24. April 2001, 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 ihm am 26. April 2001 in Kraft getreten.

Trittau, den 30.10.01. Siegel

(Bürgermeister) (Schop)

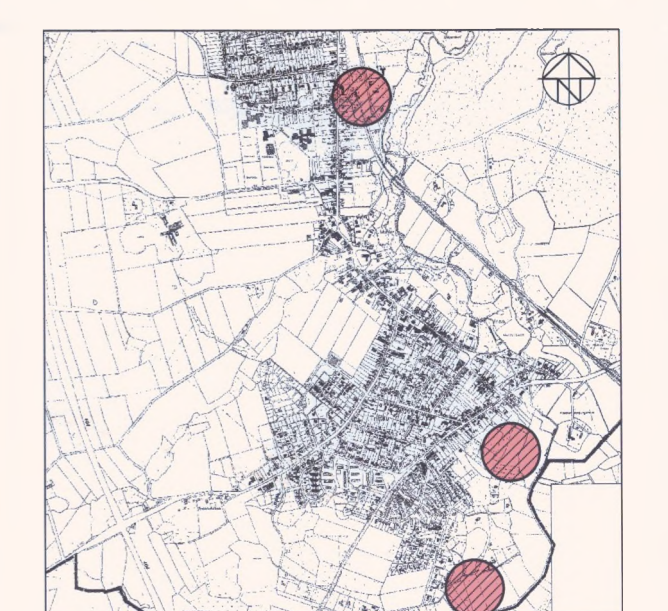
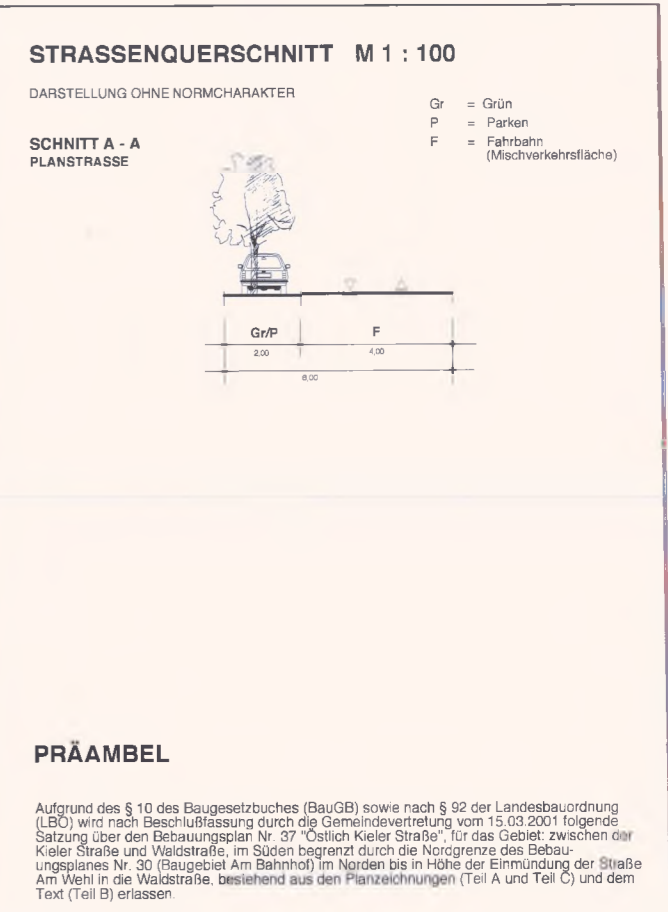


PLANZEICHNUNG TEIL C
M 1 : 2000

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN
ZUR PLANZEICHNUNG TEIL C

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "ÖSTLICH KIELER STRASSE"

Für das Gebiet: zwischen der Kieler Straße und Waldstraße, im Süden begrenzt durch die Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr. 30 (Baugebiet Am Bahnhof), im Norden bis in Höhe der Einmündung der Straße Am Wehl in die Waldstraße

Endgültige Planfassung 15.03.2001

Ausfertigung

Architektur + Stadtplanung Dipl.-Ing. M. Baum Graumannsweg 69, 22087 Hamburg

Bearbeitet: Schulz Gezeichnet: Schrör / Brandes Projekt Nr.: 797

h = 60 cm / b = 115 cm