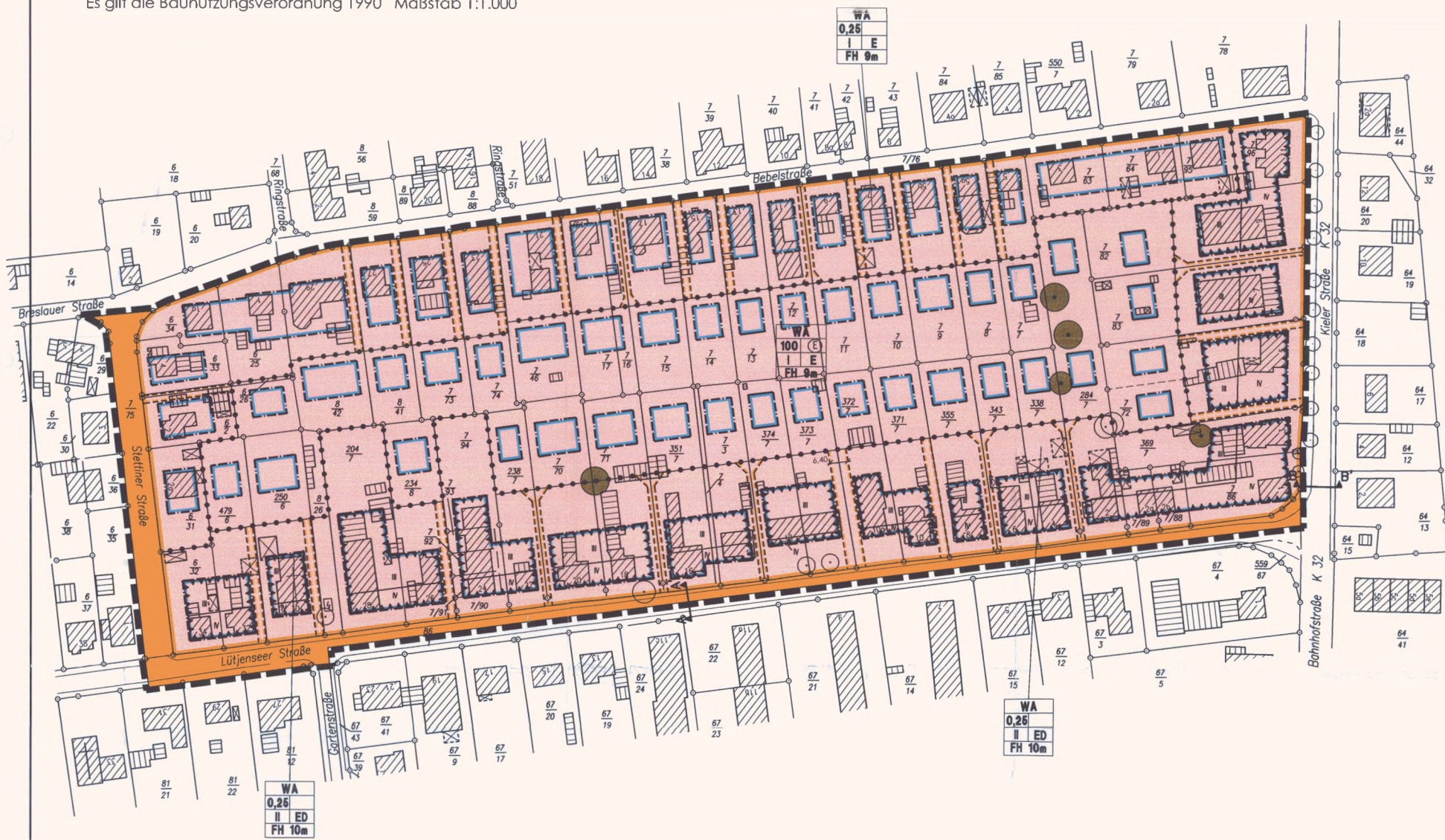


SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 B

Gebiet: südlich Bebelstraße, westlich Kieler Straße, nördlich Lütjenseer Straße, östlich Stettiner Straße

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 Maßstab 1:1.000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.10.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 B für das Gebiet

Südlich Bebelstraße, westlich Kieler Straße
Nördlich Lütjenseer Straße, östlich Stettiner Straße

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.09.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 27.10.1998 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 09.02.1999/22.03.2001 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.09.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 15.03.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2001 bis 17.05.2001 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und 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 (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 10.04.2001 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Text (Teil B)

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

In den WA-Gebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. Gebäudehöhen beziehen sich auf die mittlere Höhe des an das Gebäude angrenzenden natürlich gewachsenen Geländes.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen gem. § 19 (4) BauNVO.

3. Nebengebäude, Carports und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Nebengebäude Carports und Garagen sind zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie einschließlich seitlicher Verlängerung zur Grundstücksgrenze unzulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

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

Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen vorgenommen werden müssen, werden nach § 9 (1a) BauGB i. V. m. § 135b BauGB wie folgt dem Eingriffsbereich zugeordnet:
100 qm Ausgleichsfläche pro Baugrundstück mit der Festsetzung E

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser des Eingriffsbereichs ist auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmsweise kann bei nachgewiesenen ungünstigen Bodenverhältnissen das nicht versickerbare Wasser in die Ortsentwässerung geleitet werden.

Die Flächen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Steilplätze, Wege) innerhalb des Eingriffsbereichs sind wasserdurchlässig auszubilden.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt beträgt die Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 3,20 m. Die Begünstigten sind die Vor- und Hinterlieger. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten kann abgewichen werden, wenn eine Einigung der Nachbarn nicht erfolgt oder die Erschließung der hinteren Grundstücke anders möglich ist.

6. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Lütjenseer Straße und Kieler Straße im Lärmpegelbereich IV / III ist für Aufenthaltsräume/Bürosräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R_{w, \text{res}}=40/35 / 35/30$ dB einzuhalten.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern mit Ausrichtung zur Lütjenseer Straße und Kieler Straße sind mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, sofern eine ausreichende Lüftung zu lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist.

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

Je Baugrundstück im Eingriffsbereich ist ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte anzupflanzen (vgl. Empfehlungen).

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

Für Wohngebäude sind nur gleichwinklig geneigte Dächer mit einer Neigung von 30-48° in den Farben rot und anthrazit zulässig. Glasierete Eindeckungen sind unzulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Dachform und -farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

| | |
|------|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| 0,25 | Grundflächenzahl |
| 100 | Max. zulässige Grundfläche |
| I | Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse z. B. I |
| FH | Max. zulässige Firsthöhe |

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

| | |
|---------|---------------------------------------|
| E | Nur Einzelhäuser zulässig |
| ED | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| (Linie) | Baugrenze |

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

| | |
|----------|-------------------------|
| (Linie) | Straßenbegrenzungslinie |
| (Fläche) | Straßenverkehrsfläche |

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

| | |
|---------|---|
| (Linie) | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen/Lärmpegelbereich |
|---------|---|

Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

| | |
|---------|----------------------|
| (Kreis) | Erhaltung von Bäumen |
|---------|----------------------|

Sonstige Planzeichen

| | |
|---------|---|
| (Kreis) | Eingriffsbereiche gem. § 9 (1) 20 BauGB |
| (Linie) | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB |
| (Linie) | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB |
| (Linie) | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO |
| (Linie) | Vermaßung in m |

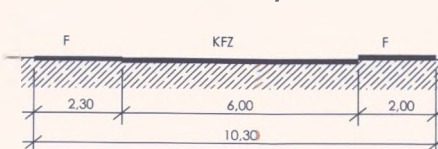
II. Darstellungen ohne Normcharakter

| | |
|---------|--|
| (Linie) | Vorhandene Gebäude |
| (Linie) | Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung |
| (Linie) | In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen |
| (Kreis) | Sonstige vorhandene Bäume |
| (Linie) | Lage der Schnittdarstellungen |

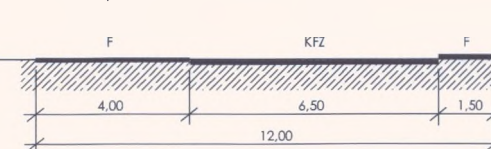
Darstellungen

Maßstab 1:100
Zahlenangaben in Metern
KFZ = Fahrbahn
F = Fußweg

Straßenquerschnitt A-A' - Lütjenseer Straße



Straßenquerschnitt B-B' - Kieler Straße



Gemeinde Trittau
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 41 B

Maßstab 1:1.000



Planstand: 2. Satzungsauferfertigung
Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR
STOLZENBERG
ARCHITEKTUR, STÄDTEDAU
UND LÄNDLICHENTWICKLUNG
DPL. ING. JÜRGEN STOLZENBERG
PREZIS. ARCHIT. UND STADTPLANER
ST. JÜRGEN-RING 34 22564 LÜBBEK
TELEFON 0451-55095 FAX 55096
WWW.PLANLABOR-ONLINE.DE