

# SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 C

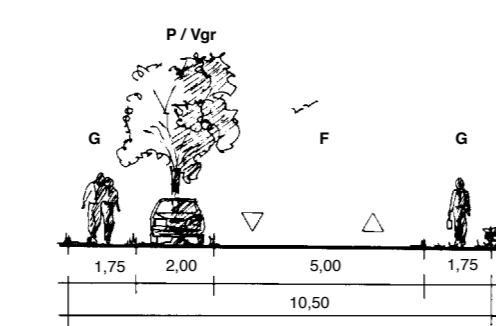
## STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

F = Fahrbahn  
P / Vgr = Parken und Verkehrsgrün  
Vgr = Verkehrsgrün  
G = Gehweg

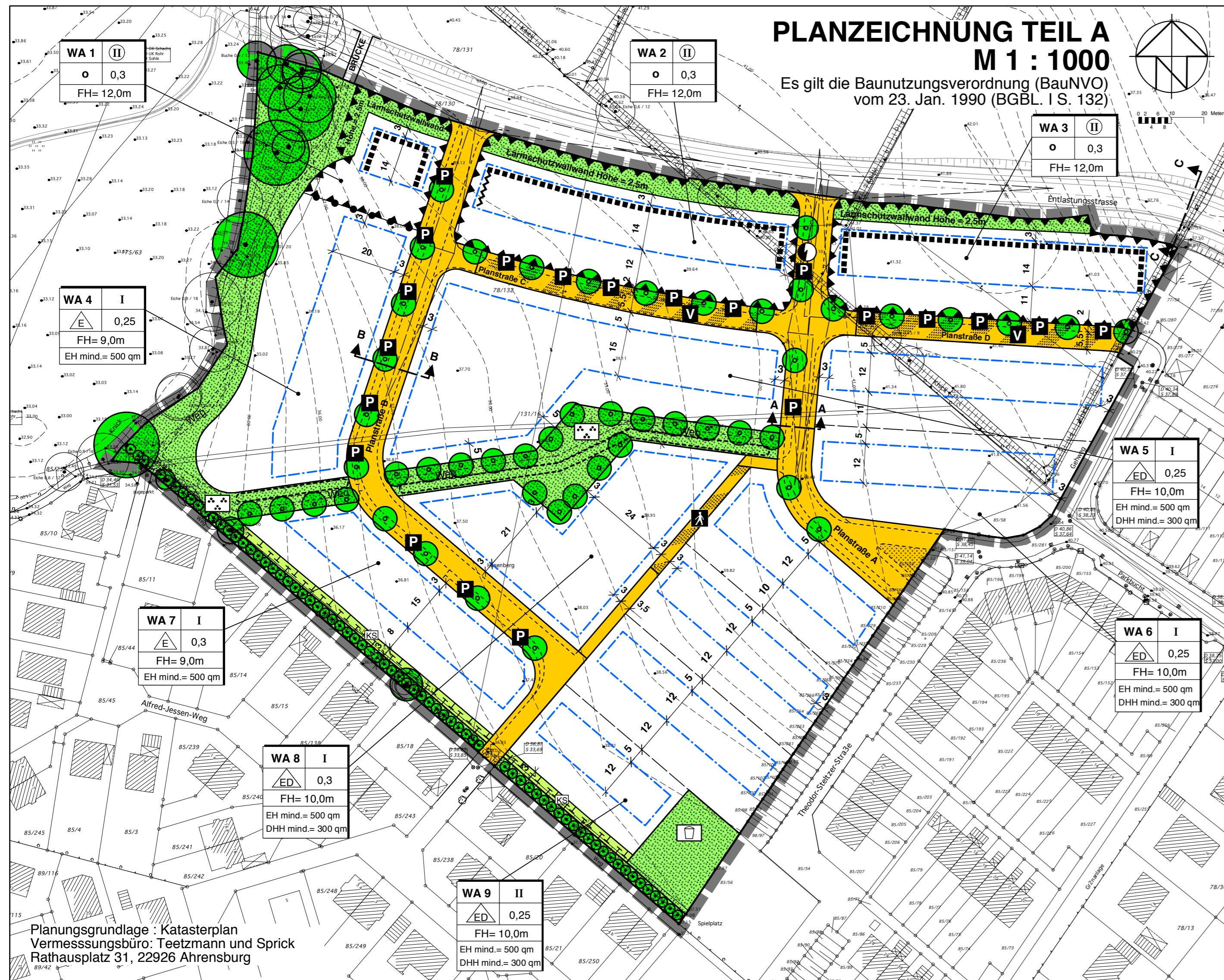
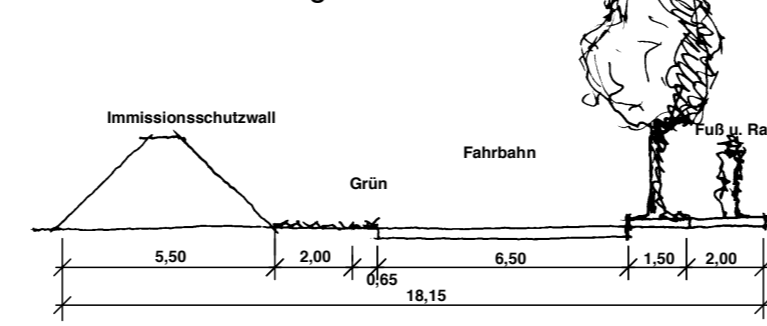
## SCHNITTE A - A / B - B

Planstraßen A und B



## NACHRICHTLICH SCHNITT C - C

Westliche Entlastungsstraße



## PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

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

Planungsgrundlage: Katasterplan Vermessungsbüro: Teetzmann und Sprick Rathausplatz 31, 22926 Ahrensburg

## TEXT TEIL B

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- 2.1 In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 2.2 In Doppelhäusern sind maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 2.3 In Hausgruppen ist maximal eine Wohneinheit pro Reihenhaus zulässig.

### 3. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze sind hinsichtlich ihrer Lage verschieblich.

### 4. 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)

- 4.1 Die anzupflanzenden Einzelbäume sind in der Art Quercus robur - Stieleiche; Acer campestre - Feldahorn; Sorbus aucuparia - Eberesche oder Betula pendula - Sandbirke vorzusehen.
- 4.2 Die Straßebäume sind hinsichtlich ihres Standortes verschieblich. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen je Planstrasse ist jedoch einzuhalten.
- 4.3 Der Lärmschutzwand ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen folgender Arten zu bepflanzen: Acer campestre - Feldahorn; Betula pendula - Sandbirke; Carpinus betulus - Hainbuche; Corylus avellana - Haselnuß; Crataegus monogyna - Weißdorn; Prunus avium - Vogelkirsche; Prunus spinosa - Schlehe; Quercus robur - Stieleiche; Rosa canina - Hundrose; Sambucus nigra - Schwarzer Holunder; Sorbus aucuparia - Eberesche
- 4.4 Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- 4.5 In den öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen 'Parkanlage / Spielplatz' sind zur Eingrünung naturnahe Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.
- 4.6 Die in der Planzeichnung als „Knickschutzstreifen“ umgrenzten Flächen sind als naturnahe, feldräumliche Wildkrautstreifen gemäß Grünordnungsplan zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung der angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig.

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

- 5.1 Die Lärmschutzwand der Wall-Wand-Kombination muß straßenseitig hochabsorbierend ausgeführt werden.
- 5.2 Für die Baukörper in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Aufenthaltsräume, Schlaf- und Kinderzimmer zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin zu orientieren. Türen und Fenster von Aufenthaltsräumen, Schlaf- und Kinderzimmern sind in den Lärmpegelbereichen III und IV mit schalldämmten Lüftungen zu versehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete, Weise sichergestellt werden kann.
- 5.3 Für Lärmpegelbereiche III / IV sind gemäß DIN 4109 resultierende bewertete Schalldämmmaße (erfRw, res) von 35 / 40 dB für Wohnräume und von 30 / 35 dB für Büroräume erforderlich.
- 5.4 Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Sofern schalldämmte Lüftungen erforderlich sind, sind diese in die Nachweise einzubeziehen.
- 5.5 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.

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

- 6.1 Die Gebäude sind als Verbundbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen bis zu 25% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderem Material zulässig.
- 6.2 Es sind geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind mit Pflanzen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbönen einzudecken. Abweichend hiervon ist das Eindecken von bis zu 50% der Dachfläche mit Sonnenkollektoren zulässig.
- 6.3 Grasdächer sind mit einer Dachneigung von mind. 15° im Baugebiet zulässig, wenn die Traufhöhe eine maximale Höhe von 4,5 m nicht überschreitet. In diesen Fällen ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig.
- 6.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA9 wird eine maximale Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt. Bezugspunkte für die Traufhöhe sind die Schnittpunkte der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße. Bezugspunkte für die Traufhöhen gem. Ziffer 6.3 und 6.4. Diese Bezugspunkte gelten auch für die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen.
- 6.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA3 sind alternativ auch Mansarddächer mit abweichender Dachneigung zulässig, wobei flach geneigte Teilflächen mind. 15° haben müssen und steil geneigte Teilflächen max. 70° haben dürfen.
- 6.6 Garagen sind in ihrem Material den Hauptgebäuden anzupassen.
- 6.7 Als Einfriedungen 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.

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.06.2001 durchgeführt.
- 2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 3. Die Gemeindevertretung hat am 13.02.2003 und am 26.01.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.03.2006 bis zum 31.03.2006 jeweils montags von 7.00 bis 12.30 Uhr, dienstags und freitags in der Zeit von 8.30 bis 12.30 Uhr sowie dienstags in der Zeit von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr und donnerstags in der Zeit von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.02.2006 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Trittau, den ..... Siegel

(Bernd Geisler)  
1. Stellv. Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

..... den .....

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.05.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.05.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, den ..... Siegel

(Bernd Geisler)  
1. Stellv. Bürgermeister

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

Trittau, den ..... Siegel

(Bernd Geisler)  
1. Stellv. Bürgermeister

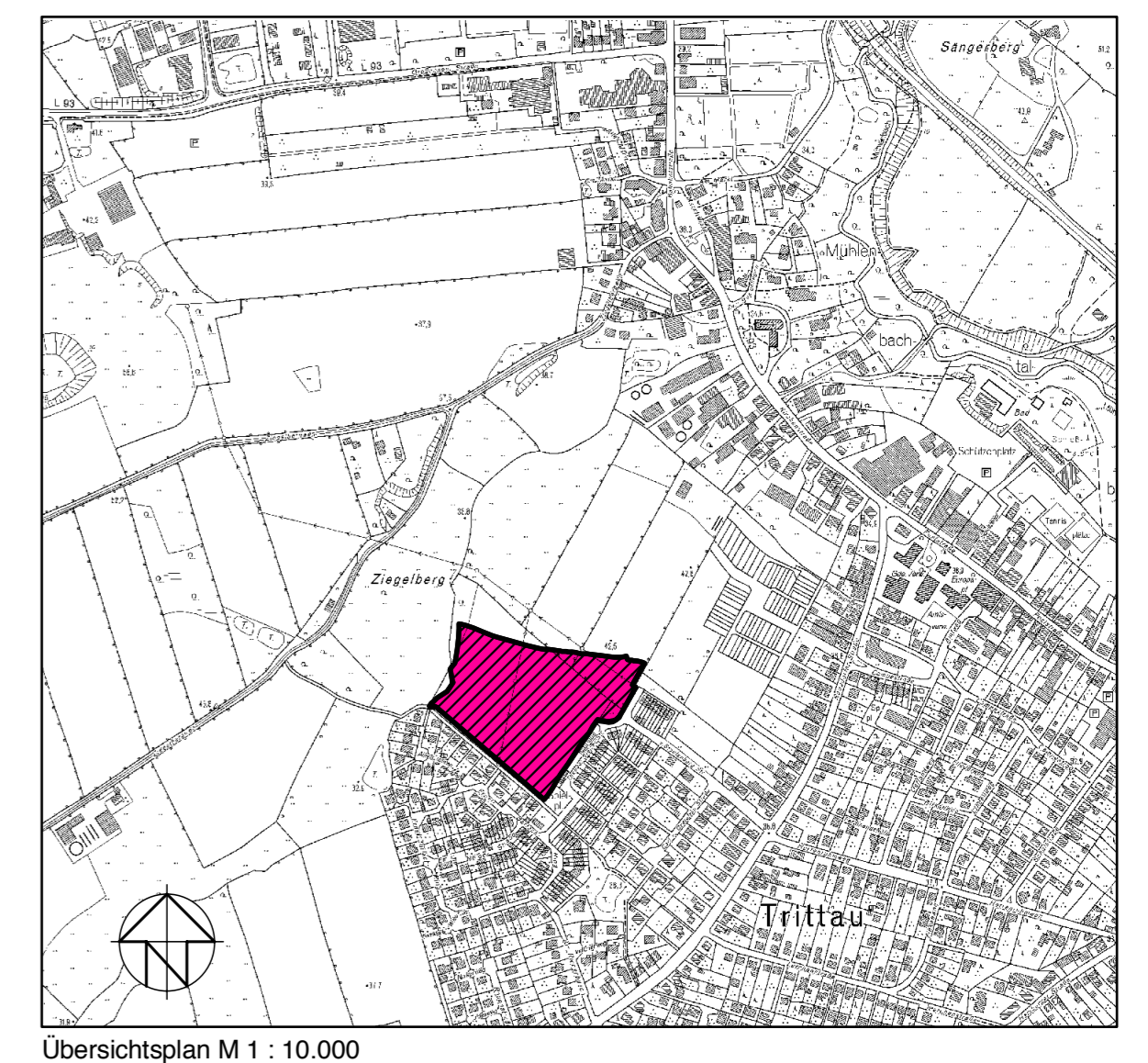
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung 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 ..... in Kraft getreten.

Trittau, den ..... Siegel

(Bernd Geisler)  
1. Stellv. Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.05.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 C, für das Gebiet zwischen dem Ziegelbergweg und der Theodor-Steltzer-Straße sowie zwischen der Westlichen Entlastungsstraße, dem Alfred-Jessen-Weg und dem Ernst-Barlach-Ring, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



## SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 C



FÜR DAS GEBIET  
ZWISCHEN DEM ZIEGELBERGWEG UND DER  
THEODOR-STELTZER-STRASSE SOWIE ZWISCHEN DER  
WESTLICHEN ENTLASTUNGSSTRASSE, DEM ALFRED-JESSEN-WEG  
UND DEM ERNST-BARLACH-RING

**ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG**

Endgültige Planfassung  
09.05.2006

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

Bearbeitet: Baum/Bergner Gezeichnet: Schrör Projekt Nr.: 921

h= 75cm / b = 78cm

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- 0,2** Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- Ⓜ** Zahl der Vollgeschosse, zwingend § 16 BauNVO
- FH= 9,0m** Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
- Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- o** Offene Bauweise § 22 BauNVO
- ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- E** nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- Baugrenze** § 23 BauNVO
- Baugrundstücksgrößen § 9 (1) 3 BauGB**
- Mindestgrundstücksgröße**
- EH = Einzelhaus / DHH = Doppelhaushälfte**
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- o** Straßenverkehrsflächen
- o** Straßenbegrenzungslinie
- o** Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- P** Öffentliche Parkfläche
- A** Fußweg
- o** Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB hier: Trafostation
- Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- o** Spielplatz
- o** Parkanlage
- 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

- o** Umgrenzung der Flächen mit Festsetzungen für passive und aktive Schallschutzmaßnahmen
- o** Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB) LPB III LPB IV
- o** 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
- o** Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- o** Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- o** Abgrenzung des Maßes und Art der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNG

**o** Knick, zu erhalten (gem. § 15b LNatSchG)

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- o** Vorhandene Gebäude
  - o** Vorhandene Flurstücksgrenzen
  - o** Vorgesehene Grundstücksgrenzen
  - z.B. 131/16** Flurstücksbezeichnung
  - o** Böschung
  - o** Höhenlinien
  - o** Brücke
  - o** Verkehrsgrün
  - o** Künftig fortfallende Knick
  - o** Künftig fortfallende Bäume
  - o** Sichtdreieck
  - o** vorgesehene Wegeführung
  - o** vorgesehene offener Graben
- Alle Maße sind in Meter angegeben