

# Text (Teil B)

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

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

In allen MI-Gebieten sind die in § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In dem MI-Gebiet mit dem Index 1 sind Wohnungen im Erdgeschoss nur auf max. 50 % der Nutzfläche je Gebäude zulässig gem. § 1 (7) BauNVO.

In dem MI-Gebiet mit dem Index 1 sind Vergnügungsstätten im Erdgeschoss nicht zulässig gem. § 1 (7) BauNVO.

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

In allen MI-Gebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,9 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Bezugspunkte der festgesetzten Firsthöhen sind die im Plan eingetragenen Höhenpunkte mit dortiger Angabe der jeweiligen Baufelder.

Von den in der Planzeichnung mit max. 12 m festgesetzten Firsthöhen kann ausnahmsweise zur Betonung besonderer Bauteile auf max. 15 m für max. 1/5 der Gebäudelänge abgewichen werden.

Von der im MI-Gebiet mit dem Index 1 festgesetzten Baulinie ist ein Zurücktreten sämtlicher Gebäudeteile um 3 m zulässig gem. § 23 (2) BauNVO.

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

In den WA-Gebieten sind Garagen, Carports und Nebengebäude zwischen vorderer Baugrenze bzw. ihrer Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

## 4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

In dem WA-Gebiet mit dem Index 2 sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

## 5. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zu Poststraße im festgesetzten Lärmpegelbereich V ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,ges} = 45/40$  dB einzuhalten.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zu Poststraße im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 40/35$  dB einzuhalten.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zu Poststraße im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 35/30$  dB einzuhalten.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern in den Lärmpegelbereichen III bis V sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf der von der Poststraße lärmabgewandten Seite auszuführen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

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

Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind je 6 Stellplätze mit einem standortheimischen mittel- bis großkronigen Laubbaum, mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm, in einer 10 m<sup>2</sup> großen Vegetationsfläche zu überstellen und auf Dauer zu erhalten.

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

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

WA-Gebiete:

Einfriedungen zur Campestraße sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Die Sockelhöhe (entspricht der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens) darf max. 0,80 cm über angrenzendes Gelände betragen.

## 8. Planaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung wird überplant.

Die Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 5 Neu werden in Teilbereichen überplant.

# Hinweise

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Trittau eingesehen werden.

Gemeinde Trittau, Bebauungsplan Nr. 58

Ausfertigungsexemplar, PA 06.07.2017



**stolzenberg@planlabor.de**