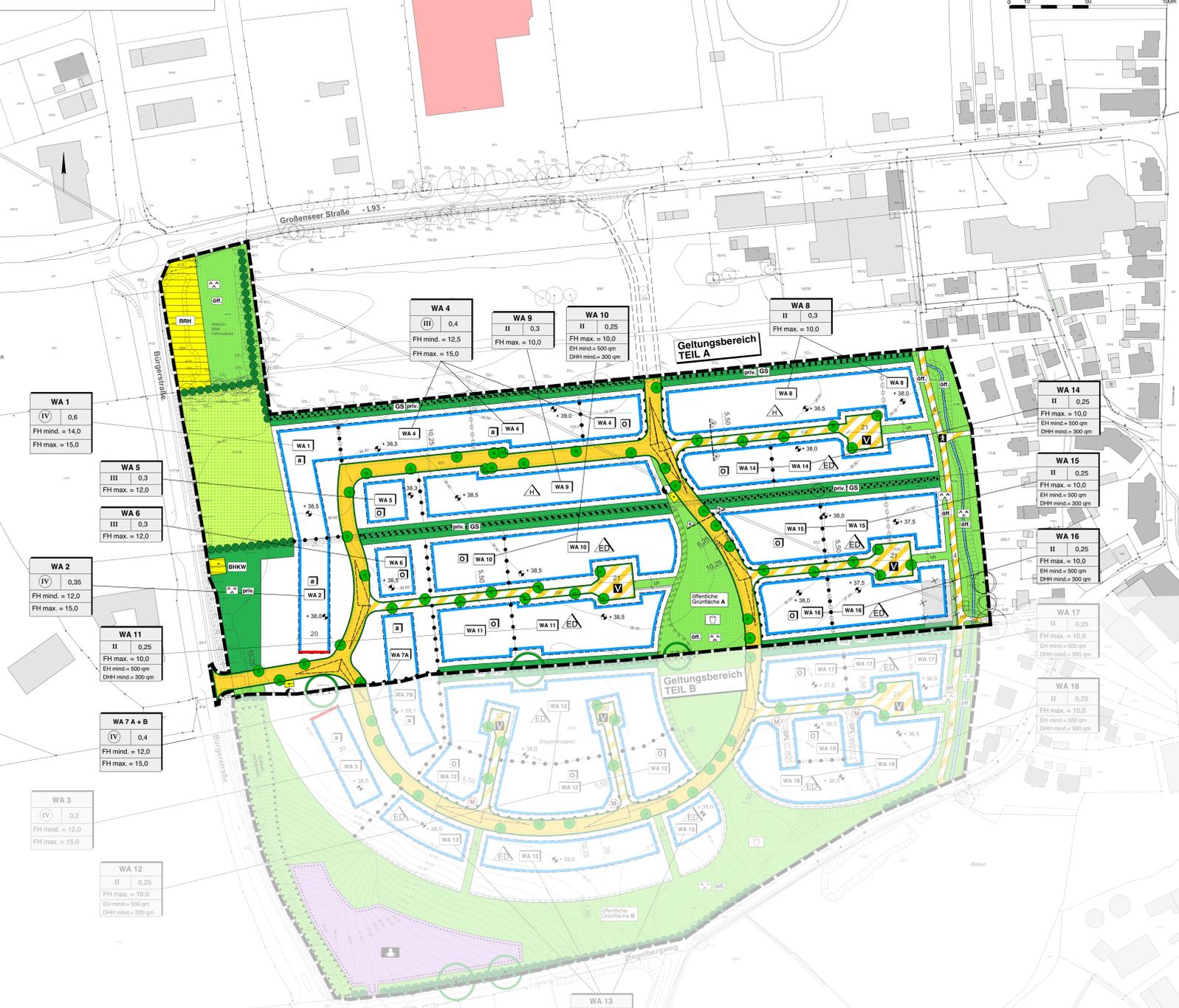


SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 B TEIL A

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000
Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



STRABENQUERSCHNITTE M 1:100

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
Schnitt A - A



Schnitt B - B



Privatgrundstücke Mischfläche 5,50m Privatgrundstücke
Privatgrundstücke Gehweg 2m Grün- und Parkstreifen 2,5m Fahrbahn 3,75m Gehweg 2m Privatgrundstücke

ZEICHNERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung § 4 BauNVO
- 0,3** Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- II** Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- IV** Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16 BauNVO
- FH** Firsthöhe als Mindestmaß § 16 BauNVO
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
- Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- offene Bauweise § 22 BauNVO
- abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO
- Baugrundstücksgrößen § 9 (1) 3 BauGB**
- Mindestgrundstücksgröße
- EH = Einzelhaus / DHH = Doppelhaushälfte
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB
- Kindertagesstätte
- Verkehrsmittel § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsbenutzter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB**
- Regenrückhaltung
- Blockheizkraftwerk
- Elektrizität
- Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Spielflächen
- Zweckbestimmung: Gehölzstreifen
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) 16 BauGB**
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 (1) 18 BauGB**
- Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 15 BauGB
- 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**
- 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 sowie von Gewässern § 9 (1) 25b BauGB
- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer zu belastende Flächen § 9 Abs. 3 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (5) BauNVO**
- Maß der baulichen Nutzung / Bauweise
- Höhenbezugspunkte
- Bauweise und Höhenbezugspunkte
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Müllsammlerstation
- Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NNH)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Knick, zu erhalten gemäß § 30 BImSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Gebäude
- künftig fortfallende Gebäude
- künftig fortfallende Bäume
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Fahrbahnbegrenzungslinie
- Flurstücksbeziehung
- Böschung
- Höhenlinien
- Sichtfelder L=30m, V=30 km/h

Alle Maße sind in Meter angegeben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebenen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachstuhl der Gebäude und der untere Bezugspunkt (+0,00 m) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte. Eine Über- oder Unterschreitung der festgesetzten unteren Bezugspunkte ist nur bis zu 0,5 m zulässig. (§ 18 BauNVO)
- Im WA 1 und 2 sowie im WA 4 bis 7A darf die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m für technische Aufbauten einschließlich Aufzügen sowie Geländer auf einer Fläche von maximal 20 % der darunterliegenden Dachfläche überschritten werden.
- Im WA 2 darf die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 (4) 2 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. (§ 19 (4) 3 BauNVO)
- Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- Für die abweichende Bauweise sind folgende Mindestgebäudehöhen einzuhalten:

WA 1	35 m + 60 m für ein Eckgebäude
WA 2	60 m
WA 4	40 m
WA 7A	35 m

 Bei der abweichenden Bauweise sind für durchgehende Baukörper einseitige Grenzbebauungen zulässig. Ansonsten gelten die Abstandsregelungen der LBO. Maximale Gebäudehöhen werden nicht definiert.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 bis WA 11 und WA 14 bis WA 16 ist in Wohngebäuden als Reihenhäuser maximal eine Wohneinheit pro Reihenhäuser zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 10 und 11 sowie WA 14 bis WA 16 sind in Wohngebäuden als Doppelhäuser maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und in Wohngebäuden als Einzelhäuser maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 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) Nr. 25 BauGB**
- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten in den Straßenverkehrsflächen sind standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, in ihrem typischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann mit Rücksicht auf die Lage von Grundstückszufahrten und Leitungsanschlüssen abgewichen werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist jedoch einzuhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 12 m² betragen, das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 8 m³ betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen frei zu halten. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.
- Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen ist je angefangene sechs Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
- Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen sind diese mit Hecken aus Laubgehölzen einzufassen. Die Hecken sollen eine Mindesthöhe von 1,20 m aufweisen, soweit diese nicht entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gepflanzt werden.
- Je Baugrundstück mit einer Mindestgröße von 500 m² ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
- In der öffentlichen Grünfläche A ist pro angefangene 500 m² Fläche ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in der öffentlichen Grünfläche A sind durchgehend mindestens 50 % standortheimische Gehölze zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind durchgehend mindestens 50 % standortheimische Gehölze zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind in ihrem typischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Wurzelbereich dieser Bäume (definiert als der in der Planzeichnung festgesetzte Kronenbereich) ist mit einem 1,5 m breiten Schutzstreifen für die Abgrabungen, Geländeaufschichtungen, Versiegelungen sowie Leitungen frei zu halten.
- Stellplätze und Erschließungsflächen auf privaten Grundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Eine Befestigung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindert ist nicht zulässig.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Schutz vor Gewerbelärm**
- Zum Schutz der Wohnnutzung vor Gewerbelärm sind im gesamten Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebietes an den West- und Nordfassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine Lärmabgewandte Fassade oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.
- Die Bebauung der allgemeinen Wohngebiete WA 5 und 6, WA 8 bis WA 11 sowie WA 14 bis 16 mit offener Bauweise ist durchgehend durch den Lärm durch die Gebäude an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel den jeweiligen Immissionsrichtwert der Freizeitalt-Lärmrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein nicht überschreitend.
- Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Wert von 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts nicht überschreitet.

5.2 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohnnutzung werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.



Abb. 1 maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

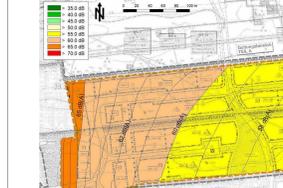


Abb. 2 maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungssänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schallmaß gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu erfüllen.

Zusätzlich ist zum Schutz vor den Geräuschmissionen der Diskothek sicherzustellen, dass die Fenster in Richtung der Diskothek einen Spektrumauspassungswert von C₅₀₋₂₀₀₀ (Initial L₁ - 5dB) nach DIN EN 717, Teil 1 erfüllen. Sofern andere Fenster verbaut werden, die einen geringeren Spektrumauspassungswert (z.B. -8dB) aufweisen, ist das erforderliche Schallmaß der Fenster um die Differenz zu erhöhen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) und zusätzlich für die Fenster in Richtung der Diskothek der Spektrumauspassungswert von C₅₀₋₂₀₀₀ nach DIN EN 717, Teil 1 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im WA 1 und 2 von Westen aus für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schallmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

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

5.3 Freizeitalt

Zum Schutz der Wohnnutzung vor Freizeitlärm sind bis zu einem Abstand von 47 m zur nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches an der Nordfassade vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel den jeweiligen Immissionsrichtwert der Freizeitalt-Lärmrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein nicht überschreitet.

6.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- Dachgestaltung**
Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig. Diese Dächer sind nur mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtonen einzudecken. Abweichend hiervon sind auch andere Materialien und Farben zulässig, sofern es sich um Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen oder vergleichbare Einrichtungen handelt. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° unterliegen nicht den Festsetzungen der Mindestdachneigung und Farbgestaltung. Diese sind dauerhaft und extensiv zu begrünen.
- Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**
Nebenanlagen und Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen.
- Sockel**
Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit +0,00 m die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte.
- Einfriedigung**
Für Einfriedigungen gilt: Die Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

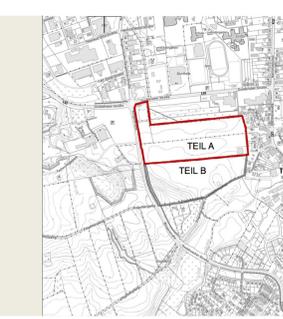
Fäll- und Rodungsarbeiten sowie grundlegende Gehölzrückschnitte sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis einschl. 28./29. Februar beschränkt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.10.2015. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Abdruck im Stomamer Tagblatt und im Anzeigblatt MARKT Trittau am 28.10.2015 öffentlich bekanntgemacht worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum 1. Vorentwurf wurde vom 05.11.2015 bis 20.11.2015 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.11.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum 1. Vorentwurf aufgefordert.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum 2. Vorentwurf wurde vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Vorentwurf aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.01.2018 bis 19.02.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.01.2018 im Stomamer Tagblatt und im Anzeigblatt MARKT Trittau öffentlich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.trittau.de“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 16.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Trittau, den Siegel (Oliver Mesch) Bürgermeister
- Der latinstämmige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neu städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Abrenburg, den Siegel (Oliver Mesch) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.03.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.03.2018 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Trittau, den Siegel (Oliver Mesch) Bürgermeister
- Die Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Trittau, den Siegel (Oliver Mesch) Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verkehrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden nachfolgenden § 215 Abs. 2 BauGB sowie auf die Möglichkeit, Einhaltungsanträge 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 (Oliver Mesch) Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.03.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 B, für den Bereich: „zwischen Großenstraße und dem Ziegelbergweg sowie zwischen der Bürgerstraße und der Straße Alter Markt“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 B TEIL A

TEIL A

TEIL B

TEIL A

TEIL B

Für den Bereich: zwischen Großenstraße und dem Ziegelbergweg sowie zwischen der Bürgerstraße und der Straße Alter Markt

2. Entwurf 03.07.2018 (Gemeindevertretung)