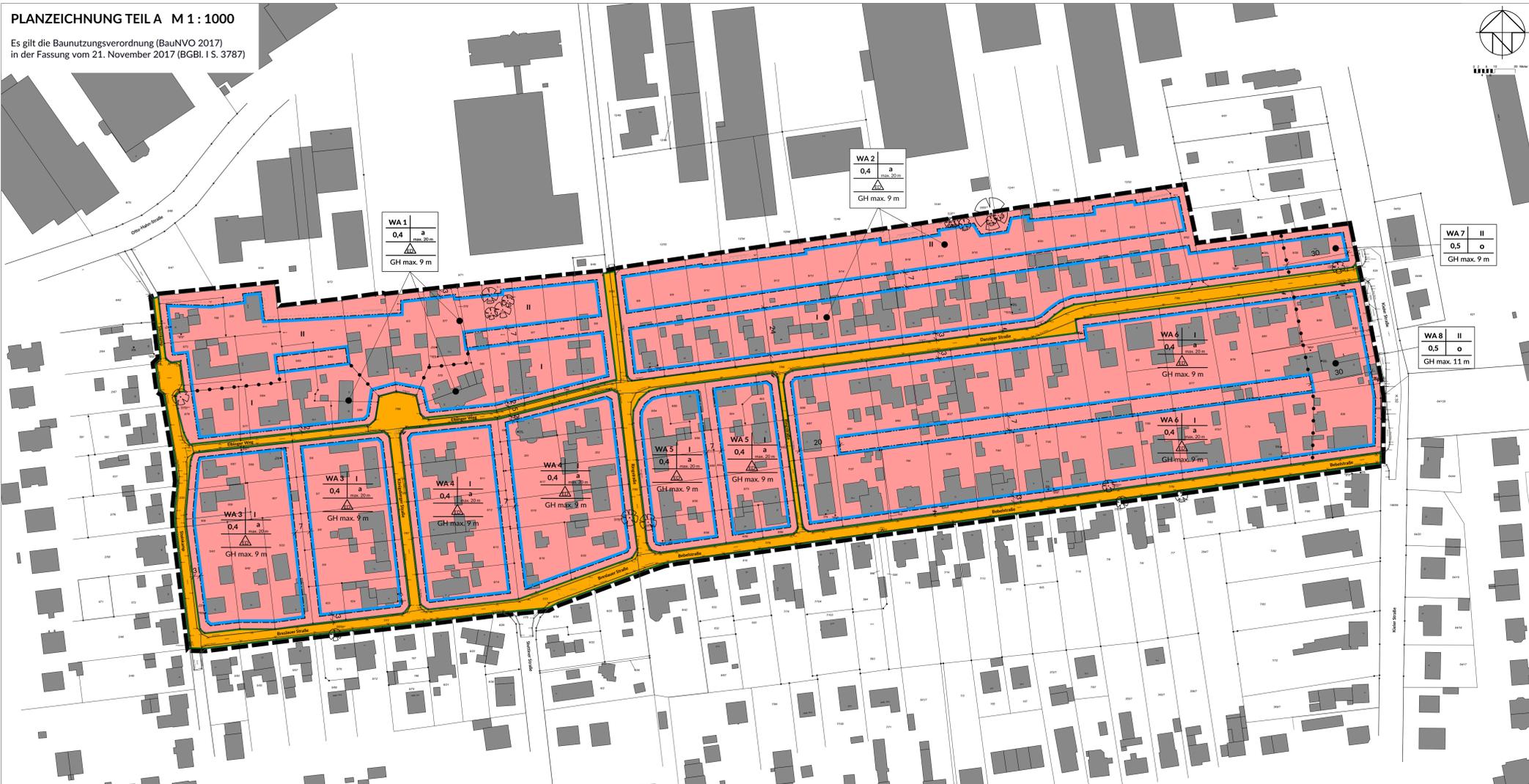


# SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

für das Gebiet – nördlich der Breslauer Straße, nördlich Bebelstraße, westlich Kieler Straße, südlich Otto-Hahn-Straße

## PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Bereitstellung im Internet am ..... erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ..... durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am ..... hingewiesen.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 LV.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die Gemeindevertretung hat am ..... den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Bereitstellung im Internet bekanntgemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am ..... im Stormarner Tageblatt .....
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Trittau, den ..... Siegel ..... Bürgermeister
- ..... den ..... Vermessungsingenieur
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Trittau, den ..... Siegel ..... Bürgermeister
10. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Trittau, den ..... Siegel ..... Bürgermeister
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die 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 und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, sind am ..... durch Bereitstellung im Internet bekanntgemacht worden. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am ..... im Stormarner Tageblatt .....

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 ..... Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr. 1 ..... für den Bereich: ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1:10.000

## SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1



Für das Gebiet:  
nördlich der Breslauer Straße, nördlich Bebelstraße,  
westlich Kieler Straße, südlich Otto-Hahn-Straße

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>                      | § 9 (1) 1 BauGB         |
| z.B. WA 1<br>Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung | § 4 BauNVO              |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b>                      | § 9 (1) 1 BauGB         |
| 0,4<br>Grundflächenzahl (GRZ)                         | § 16 BauNVO             |
| z.B. II<br>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß       | § 16 BauNVO             |
| z.B. GH= 9 m<br>maximale Gebäudehöhe                  | § 16 BauNVO             |
| <b>Bauweise und Baugrenzen</b>                        | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  |
| ED<br>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig           | § 22 BauNVO             |
| a<br>abweichende Bauweise                             | § 22 BauNVO             |
| o<br>offene Bauweise                                  | § 22 BauNVO             |
| Baugrenzen  | § 23 BauNVO             |
| <b>Verkehrsflächen</b>                                | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Straßenverkehrsfläche                                 |                         |
| Straßenbegrenzungslinie                               |                         |
| <b>Sonstige Planzeichen</b>                           |                         |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches               | § 9 Abs. 7 BauGB        |
| Abgrenzung von unterschiedlicher Art der Nutzung      | § 16 Abs. 5 BauNVO      |

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
|              | Vorhandene Gebäude                |
|              | Vorhandene Flurstücksgrenzen      |
|              | Vorgesehene Grundstücksgrenzen    |
| z.B. 7<br>75 | Flurstücksbezeichnung             |
|              | Alle Maße sind in Meter angegeben |

## TEXT TEIL B

### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig. Im WA 7 und WA 8 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig. Im WA 7 sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe sind der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m der höchste Punkt der Straßenverkehrsfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrente. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

### 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist eine maximale Gebäudelänge von 20 m zulässig. Darüber hinaus gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

### 4.0 Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei  
- Doppelhaushälften 300 m<sup>2</sup>  
- Einzelhäusern 450 m<sup>2</sup>  
Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.
- Die gem. textlicher Festsetzung 4.1 festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen gelten nicht für bestehende Grundstücksgrößen.

### 5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. In Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- In dem allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind in Einzelhäusern maximal sechs Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- In dem allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind in Einzelhäusern maximal acht Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

### 6.0 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

- In den allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports in den Vorgärten zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig. Offene Stellplätze sind zulässig.

### 7.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde 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.

- Das auf den Wohngebietsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in das vorhandene Kanalsystem einzuleiten.

### 8.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB LV.m. § 92 LBO)

- Fassaden**  
Doppelhäuser sind in ihrer Materialität, in Bezug auf Dachform und -farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.  
Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind zulässig:  
- rote bis braune, beige bis braune Verblender (z.B. Klinker, Klinkerriemchen)  
Teilflächen von 1/3 der Gesamtfassadenflächen sind in einer von der Hauptfassade abweichenden Gestaltung zulässig. Zulässig sind:  
- Putzfassaden mit einem Remissionswert ≥ 70 %  
- naturbelassene oder farblos lasierte Holz oder matt lackierte/ pulverbeschichtete Metallverschalungen mit einem Remissionswert ≥ 70 %

- Dächer**  
Dachneigung: Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 48° zulässig.  
Die Errichtung von Pultdächern ist unzulässig.

- Je Gebäude ist nur eine einheitliche Dachfarbe zulässig.  
Als Material für die Dachflächen sämtlicher baulicher Anlagen sind nur matt glasierte oder engobierte, nicht glänzende Eindeckungen in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zulässig.  
Außerdem sind Sonnenkollektoren / Solaranlagen sowie begrünte Dächer zulässig.

- 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 der höchste Punkt der Straßenverkehrsfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrente. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

- Geschosse**  
Die Außenwände eines Geschosses mit senkrecht aufgehenden Außenwänden sind oberhalb des oberen zulässigen Vollgeschosses von dessen Außenwänden um mindestens 0,75 m einzurücken.

- Stellplätze**  
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche kleiner gleich 60 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

- Ordnungswidrigkeiten**  
Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 82 Abs. 3 LBO geahndet werden. (§ 82 Abs. 1 LBO)