

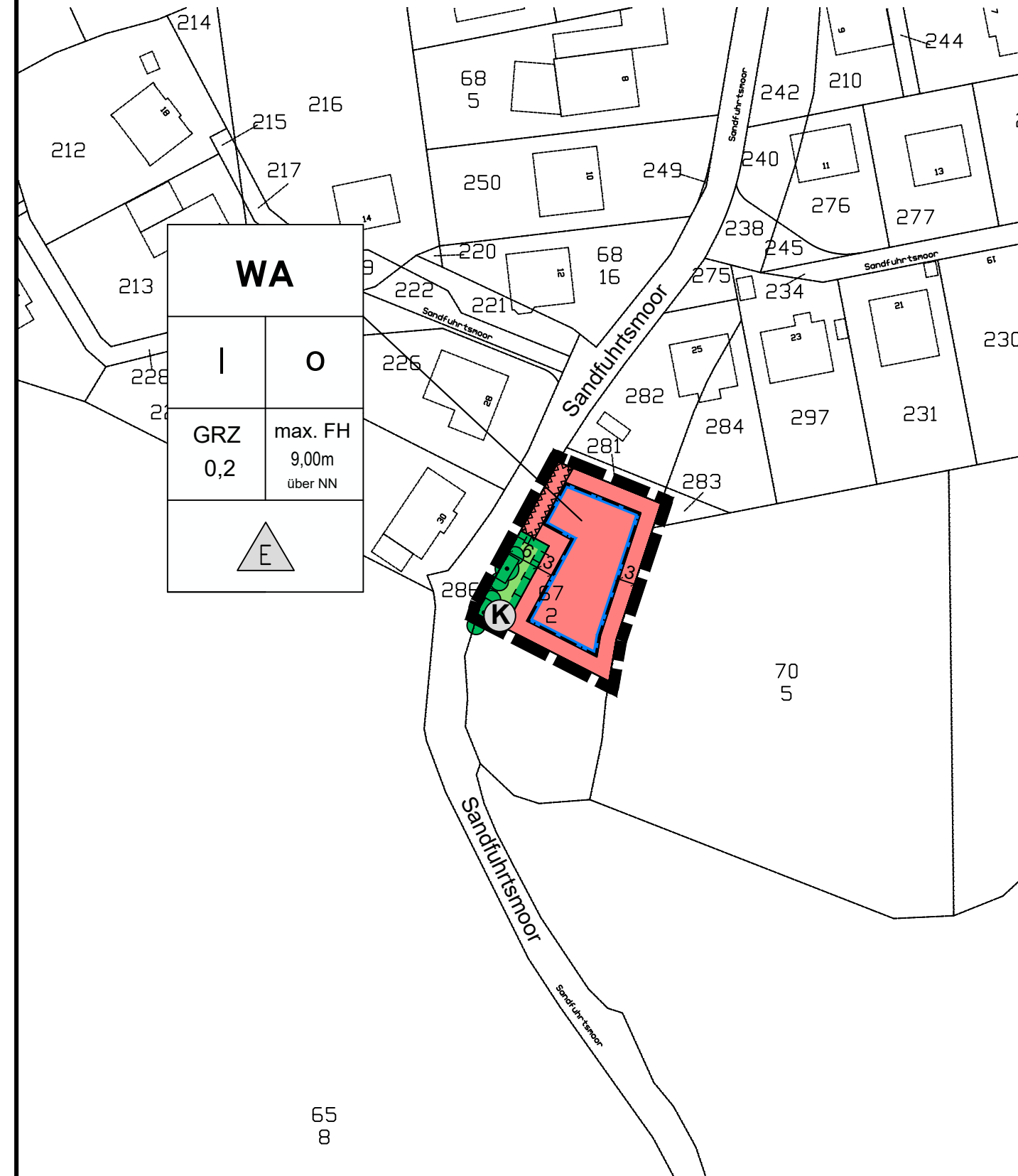
PLANZEICHNUNG

-TEIL A-



Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) (§§ 2 und 9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.01.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Landesbauordnung Schl.-H. (LBO)** (§ 84) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOB, Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (GVOB, Schl.-H. S. 770)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90
Planzeichen Erläuterungen, Rechtsgrundlagen

1. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)


2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-20 BauNVO)

max. FH
9,00 m
über NN
Maximal zulässige Firsthöhe in m über Normal Null (NN)
(§ 18 BauNVO)

GRZ
I
Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 3 BauNVO)

o
offene Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

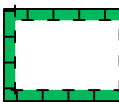
 Baugrenze

 Nur Einzelhäuser zulässig

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Private Grünfläche


5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)


 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b) BauGB)

Zweckbestimmung:

 Knickschutz

6. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit unterschiedlichen Flächenfestsetzungen (siehe Text Teil B Nr. 6) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7. Nachrichtliche Übernahme

 Vorh. Knick zu erhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEXT - TEIL B

Vorschlag für die Textlichen Festsetzungen zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 39 der Gemeinde Trittau

1. **Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO):

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)**
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist im WA auf 0,2 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im WA durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50% überschritten werden.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
„offene Bauweise“ gem. § 22 BauNVO:

Die Bauweise im WA ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig.

4. **Stellplätze, Garagen und Carports** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO

4.1 Innerhalb des WA sind auf dem Baugrundstück je Wohneinheit mind. 25 m² für Stellplätze und/oder Carports/Garagen nachzuweisen.

4.2 Die Flächen für Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

5. **Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) festgesetzt. Im WA liegt die höchst zulässige Zahl bei 2 WE pro Einzelhaus.

6. **Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze erstrecken

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche (Teilfläche des Baugrundstücks, die sich zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze erstreckt bzw. deren gradlinige Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, bzw. Knickschutzstreifen) sind von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO dauernd freizuhalten.

7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) sowie Abs. 6 BauGB)**

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

Die Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen (K) ist in einer Breite von 3,00 m von jeglicher baulichen Nutzung und Versiegelung sowie im Bereich der Grundstücksflächen von intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Der Knickschutzbereich ist durch einen 1 m hohen Zaun vom WA abzugrenzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude

Die Gestaltung des Hauptdaches ist gleichwinklig mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig.

Dacheindeckungen der Hauptgebäude

Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen.

Nebenanlagen, Garagen Carports

Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Ausführung Gestaltung und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Für das Gebiet, welches wie folgt begrenzt wird:
Plangebiet südöstlich Sandfuhrtsmoor im Bereich der Grundstücke mit den Hausnummern 25, 28 und 30.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Gemeindevertretung vom 18.07.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am xx.xx.xxxx.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am xx.xx.xxxx durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Bauwesen und Verkehr hat am xx.xx.xxxx den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während folgender Zeiten:

Montags und Dienstags	von 8:30 – 12:30 Uhr	Donnerstags	von 15:00 – 18:30 Uhr
zus. Dienstags	von 15:00 – 17:00 Uhr	Freitags	von 8:30 – 12:30 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. 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.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Amt/Gemeinde (Unterschrift)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

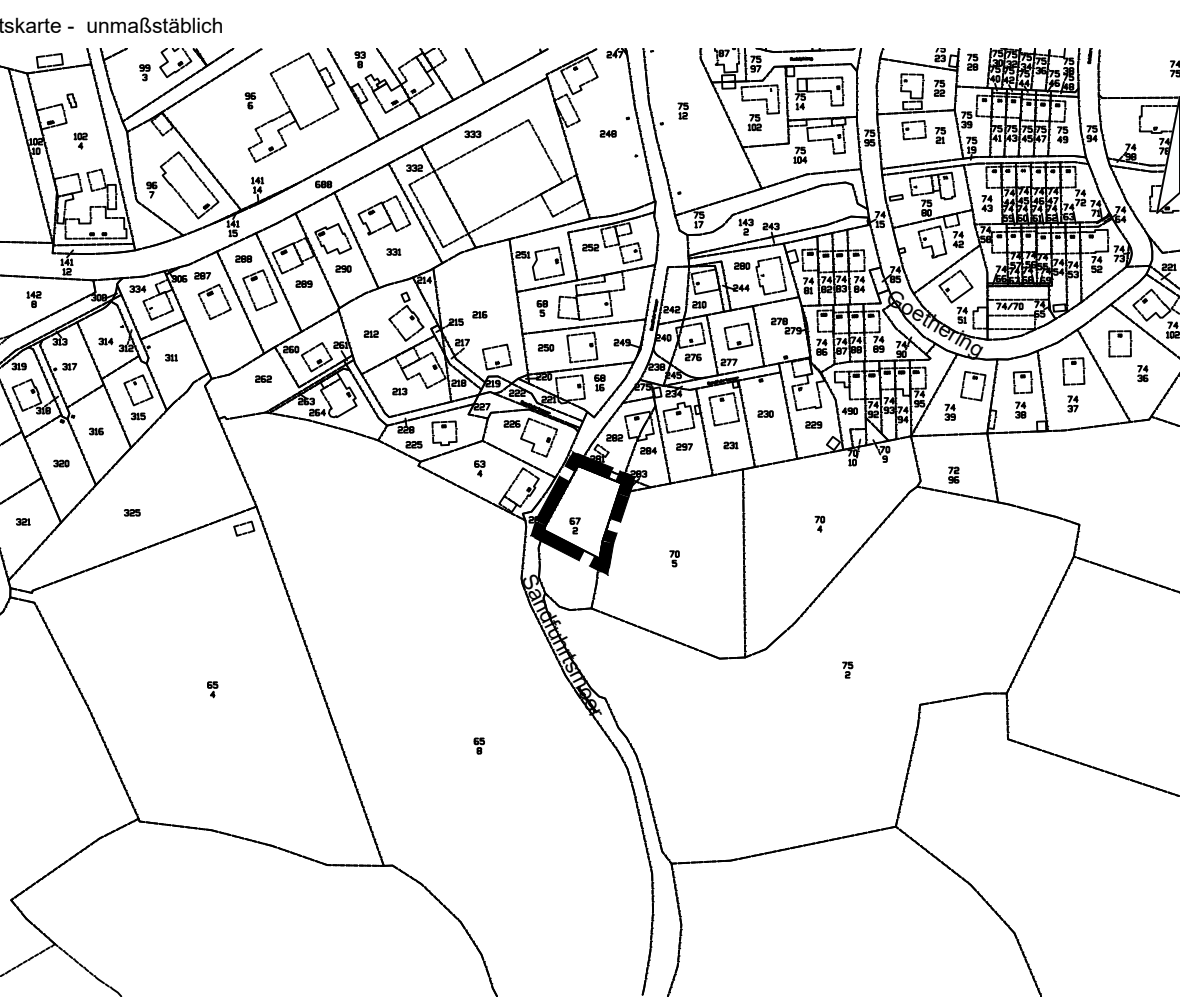
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Bürgermeister

11. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 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 xx.xx.xxxx (vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durch Aushang) ortsüblich 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, Entschädigungsansprüchen 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 xx.xx.xxxx in Kraft getreten.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Bürgermeister

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 Gebiet: Plangebiet südöstlich Sandfuhrtsmoor im Bereich der Grundstücke mit den Hausnummern 25, 28 und 30 der Gemeinde Trittau Kreis Stormarn



Vorentwurf
Dezember 2019

