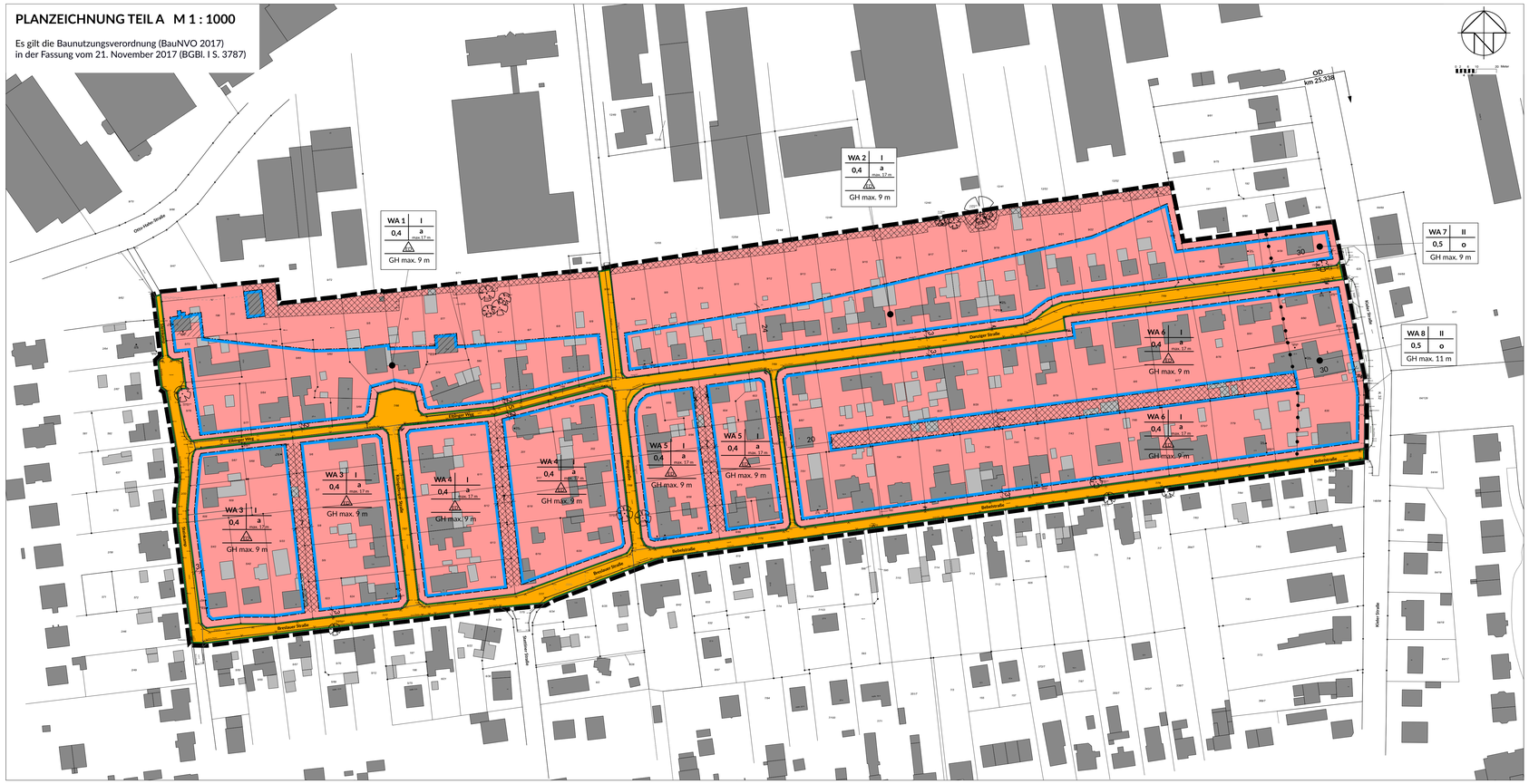
SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

für das Gebiet – nördlich der Breslauer Straße, nördlich Bebealstraße, 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)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1 BauGB**
z.B. **WA** 1	Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1 BauGB**
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO
z.B. **II**	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. GH= 9 m	maximale Gebäudehöhe	§ 16 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	überbaubare Fläche mit besonderen Festsetzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 3.2, 5.1 sowie 8.4	§ 23 BauNVO
	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1)	**§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	**§ 9 Abs. 7 BauGB**
	Abgrenzung von unterschiedlicher Art der Nutzung	**§ 16 Abs. 5 BauNVO**

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Gebäude
	Gebäude, zukünftig entfallend
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 7/75	Flurstücksbezeichung
OD km 25,338	Ortsdurchfahrt

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

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

1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig. Im WA 7 sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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.

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

2.1 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 Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist eine maximale Gebäudelänge von 17 m zulässig. Darüber hinaus gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3.2 In den schraffierten überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

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

4.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei
- Doppelhaushälften 300 m²
- Einzelhäusern 450 m²

Geringfügige Abweichungen bis maximal 5 % können zugelassen werden.

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

5.1 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.

5.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind in Einzelhäusern maximal sechs Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

5.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind in Einzelhäusern maximal acht Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

5.4 In den schraffierten überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist in Einzelhäusern maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports in den Vorgärten zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten unzulässig. Offene Stellplätze sind zulässig.

6.2 Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind in den Bereichen unzulässig, die in der Planzeichnung als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Dies gilt auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen. Hiervon sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m ausgenommen.

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

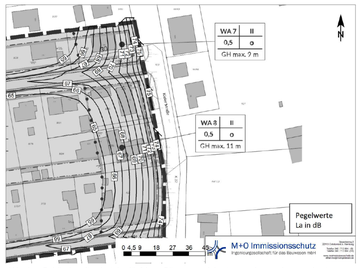
7.1 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

7.2 Für das auf den Wohngebietsflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ein spezifisches Retentionskonzept mit Verdunstungs- und Versickerungskomponente in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen auszuarbeiten. Der zwingende Anschluss an den vorhandenen Niederschlagswassersammler hat über einen Notüberlauf zu erfolgen.

7.3 Gärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, zulässigen Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen, als lebende Gärten mit heimischer Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

8.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (La) kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden. Für alle nicht dargestellten Bereiche gilt La = 65 dB.



8.2 Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.

8.3 Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an die der Straße lärmabgewandte Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 58 dB(A) erreicht wird.

8.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachtruhe und Belüftung durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

8.5 Innerhalb der in der Planzeichnung Teil A in dem allgemeinen Wohngebiet markierten überbaubaren Flächen ist bei einer Neuerrichtung zu beachten, dass Räume für schutzbedürftige Nutzungen entweder auf der vom nördlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet lärmabgewandten Seite liegen oder ein entsprechender Nachweis erbracht wird, dass diese durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (z.B. Prallscheiben vor den öffenbaren Fenstern gegenüber dem Gewerbelärm geschützt sind.

9.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
sowie die Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

9.1 **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 rotbraune, 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 %

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

9.3 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.

9.4 **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 Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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

9.6 **Nebenanlagen**
Garagen und Anbauten sowie Nebengebäude mit einer Größe von über 30 m3 unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude und sind in gleicher Art wie die Hauptgebäude auszuführen.
In allen Baugebieten sind grell leuchtende und reflektierende Farb- und Materialgestaltungen der Außenfassaden unzulässig.

9.7 **Stellplätze**
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche kleiner gleich 60 m² ist ein Stellplatz auf dem Grundtsück nachzuweisen.

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

Hinweise

1 **Artenschutz**
Rodungen von Gehölzen (auch Hecken in Gärten) und starke Rückschnitte von Altbäumen sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

2 Rückbauten von Gebäuden sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

3 Rückbauten von Gebäuden/Gebäudeteilen mit Eignungsstrukturen für Fledermäuse (Lage gem. Abbildung in der Begründung zum Bebauungsplan) sowie Rodungen von älteren Gehölzbeständen sind ohne Vorliegen eines Negativnachweises außerhalb der Sommerquartierzeit vorzunehmen. Die Eingriffe sind von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig.

4 CEF-Maßnahme 1 (Fledermäuse in Gebäuden)
Für Abrissvorhaben an Gebäuden/Gebäudeteilen mit Eignungsstrukturen für Fledermäuse (Lage s. Anlage 1, Blatt 1) sind pro Gebäude
- zwei Höhlenkästen und
- drei selbstreiniigende Spaltenkästen
fachlich korrekt an Gebäuden im Bereich des Geltungsbereichs oder seiner unmittelbaren Umgebung anzubringen und jährlich zu warten. Möglich ist auch die fachkundige Anbringung von speziell angefertigten Verschalungen mit entsprechenden Zugängen und Hohlräumen.
Sonderfall Breitflügelfledermaus:
- Verschalung im Dachinnenraum und 2 Fassadenkästen (Ganzjahresquartier)
Die Standorte sind vor den Eingriffen zu konkretisieren und zu sichern.
Liegt ein Negativnachweis vor, können diese Maßnahmen entfallen.

5 CEF-Maßnahme 2 (Fledermäuse in Gehölzen)
Für Rodungen von älteren Bäumen sind pro entferntem Baum
- 2 Höhlenkästen und
- 3 selbstreiniigende Spaltenkästen fachlich korrekt an geeigneten Ersatzbäumen im Bereich des Geltungsbereichs oder seiner unmittelbaren Umgebung anzubringen und jährlich zu warten.
Liegt ein Negativnachweis vor, können diese Maßnahmen entfallen.

6 **Fauna**
Zum Schutz der Fauna sind die Rodungen von Gehölzbeständen gemäß § 34 (6) LNatSchG in der Zeit vom 1.10. – 29.2. des Jahres durchzuführen.

7 **DIN-Normen**
Benannte DIN-Normen können während der Öffnungszeiten in der Amtsverwaltung eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom .....bis ..... durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf 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 ..... .

6. 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

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

....., den .....

.....
öffentl. bestell.
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 Bebauungsplansatzung, 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 ..... .

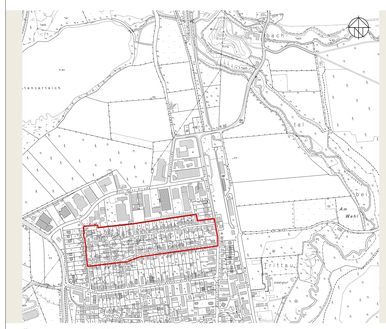
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 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: nördlich der Breslauer Straße, nördlich Bebelstraße, westlich Kieler Straße, südlich Otto-Hahn-Straße 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

Entwurf
17.06.2021 Gemeindevertretung

040 – 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten