

Text (Teil B)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

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

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die jeweilige zugehörige Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Grundstückszufahrten gem. § 9 (1) 11 BauGB

Es ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt bis zu einer Breite von max. 6 m zulässig. An der Bahnhofstraße sind nur die festgesetzten Zufahrten zulässig. Die mit Geh-Fahr und Leitungsrechten belasteten Grundstücke sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) 1 Nr. 2 BauNVO

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Bahnhofstraße 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 im Lärmpegelbereichen III sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

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

6. Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

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

Für die Außenwand- und Dachgestaltung sind glänzende und spiegelnde Materialien nicht zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldach mit 30° bis 48° Dachneigung und einer Dacheindeckung mit roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Materialien auszuführen.

Grundstückseinfriedungen (Zäune, Wände und Wälle) zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m anzulegen.

Gemeinde Trittau, Bebauungsplan Nr. 32, 1. Änderung
Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 21.07.2016



stolzenberg@planlabor.de