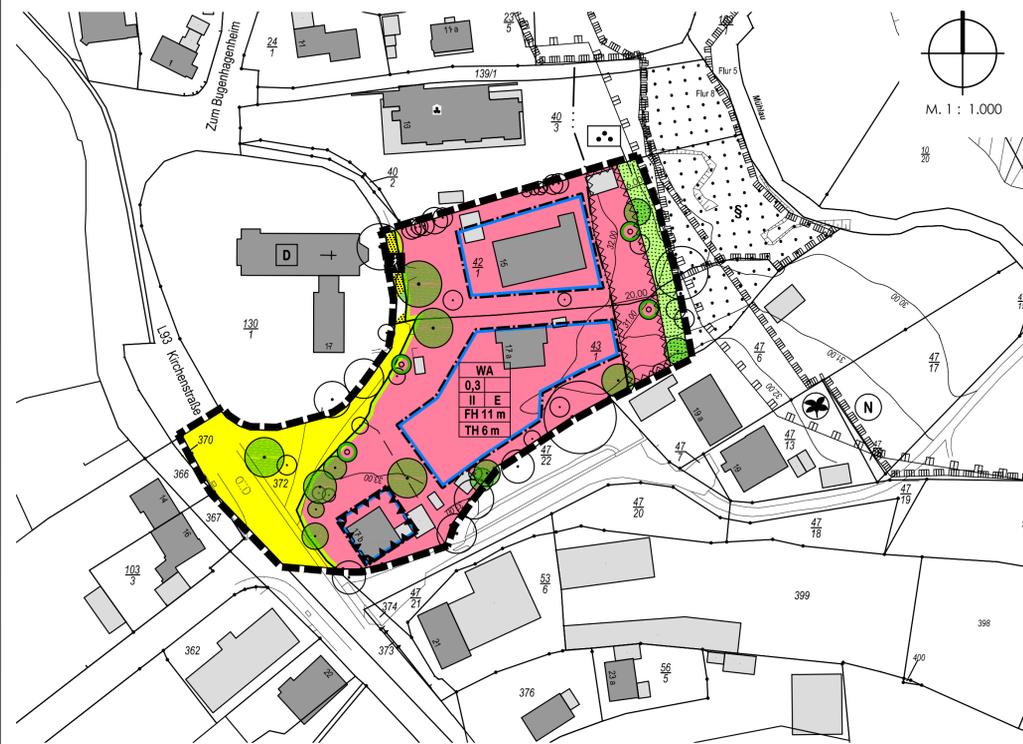


# Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr. 61

Gebiet: Nordöstlich der Kirchenstraße, süd-östlich der ev.-luth. Kirche und westlich des Trittauer Mühlenbachs

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVBl. Schl.-H. S. 1422), die Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).



## Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

### I. Festsetzungen

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

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>0,3</b>	Grundflächenzahl
<b>FH</b>	Max. zulässige Firsthöhe
<b>TH</b>	Max. zulässige Traufhöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

<b>E</b>	Nur Einzelhäuser zulässig
<b>B</b>	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

<b>S</b>	Straßenbegrenzungslinie
<b>Y</b>	Straßenverkehrsfläche
<b>Z</b>	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
<b>A</b>	Fußweg

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

<b>G</b>	Private Grünflächen
<b>D</b>	Abstandsgrün

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

<b>○</b>	Anpflanzung von Bäumen (möglicher Standort)
<b>●</b>	Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

<b>U</b>	Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB
<b>L</b>	Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB
<b>G</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
<b>M</b>	Vermaßung in m

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

<b>W</b>	Waldabstand gem. § 24 WaldG
<b>S</b>	Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
<b>N</b>	Naturschutzgebiet „Mühlenbachtal bei Trittau“ gem. § 23 BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG
<b>F</b>	FFH-Gebiet DE2328-391 „Trittauer Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“ gem. Richtlinie 92/43/EWG
<b>D</b>	Kulturdenkmal gem. § 8 DSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

<b>B</b>	Vorhandene Gebäude
<b>F</b>	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
<b>G</b>	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
<b>H</b>	Höhenlinien
<b>B</b>	Vorhandene Böschungen
<b>W</b>	Wald
<b>○</b>	Sonstige vorhandene Bäume

## Text (Teil B)

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die gem. § 4 (3) BauUNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauUNVO.

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

Im Plangebiet sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauUNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,5 zulässig gem. § 19 (4) BauUNVO.

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

Im Plangebiet ist die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports in einem Abstand von 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Kirchenstraße (L 93) nicht zulässig.

Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Trittau in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2020. Die erforderlichen Stellplätze sind auf privaten Grundstücken nachzuweisen.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig, Stellplätze und Schutzzäune sind zulässig.

5. Bauliche Anlagen und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 (1) 23b BauGB

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu min. 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden Solarwärmekollektoren auf Dachflächen errichtet, so können die hiervon beanspruchten Flächen auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Das angrenzende FFH-Gebiet „Trittauer Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“ ist durch die Anlage eines Zaunes am östlichen Rand des Plangebietes gegen ein Betreten durch Menschen und Hunde zu sichern.

Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu mind. 70% als Vegetationsfläche herzustellen. Wasserdurchlässige Versiegelungen, auch Schotter- und Steingärten, sind darin unzulässig.

Im Rahmen von Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken abgelagerter unbelasteter Oberboden ist nach Abschluss der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken wieder einzubauen.

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Neigungen unter 25°, welche nicht zur Erzeugung erneuerbarer Energien nutzbar sind, sind mindestens extensiv (Substratschicht bis 15cm) zu begrünen.

Zum Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist je 1m<sup>2</sup> erstmalig befestigter Fläche ein Speichervolumen von 10 l (z. B. Zisterne, Rigole) auf dem zugehörigen Grundstück herzustellen.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen (Stellplätze, Wege, Terrassen) sind wasserdurchlässig herzustellen.

7. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm sind bei Neu-, Um- und Ausbauten in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich Grundrisse so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume in Wohnungen auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Sofern dieses nicht möglich ist, sind vor schutzbedürftigen Räumen in Richtung der Kirchenstraße nur festverglaste Fenster zulässig.

Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder eine andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzel-nachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebädefassaden die Anforderungen an den Lärmschutz eingehalten werden.

8. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Stellplatzanlagen sind je 10 Stellplätze mit einem Baum in einer gegen ein Befahren gesicherten Vegetationsfläche von mind. 6 m<sup>2</sup> zu überstellen.

Für die anzupflanzenden Bäume sind heimische, standortgerechte und klimawandelangepasste Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm zu verwenden. Das Anpflanzen von Lorbeer, Kiefer und Hundrose ist auf öffentlichen Flächen sowie zur Einfriedung von privaten Vorgartenflächen nicht zulässig.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist mit heimischen Sträuchern in zwei Reihen versetzt mit einem Abstand von jeweils 1 m zueinander zu bepflanzen. Die restlichen Bereiche der Grünfläche sind durch eine zweischürige Mahd von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 1. August eines Jahres. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art, Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sind unzulässig.

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

9. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 (1a) BauGB

Der durch die Planung entstehende flächige Ausgleichsbedarf von 2.300 m<sup>2</sup> wird planextern über den Erwerb von Ökopunkten erbracht. Die Planunterlagen werden bis zum Satzungsbeschluss um Angaben zum Ausgleich ergänzt.

10. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO

Bei Hauptgebäuden mit einer Traufhöhe bis zu 4,0 m beträgt die zulässige Dachneigung 25° bis 51°. Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe über 4,0 m beträgt die zulässige Dachneigung maximal 25°.

Fassaden sind aus rotem Ziegelmauerwerk herzustellen. Untergeordnete Flächen sind auch in anderen Materialien zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien im Farbspektrum Rot zulässig. PV-Anlagen sind zulässig.

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

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

## Hinweise

Zum Schutz von Brutvögeln dürfen Rodungs- und Abbrucharbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar erfolgen.

Zum Schutz von Fledermäusen dürfen Baumfäll- und Abbrucharbeiten nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen vom 1. Dezember bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Zum Schutz möglicher Fledermausquartiere ist das Entfernen von Totholz nur in der Zeit von Anfang Dezember bis Ende Februar vorzunehmen.

Rodungs-, Fäll- und Abbrucharbeiten außerhalb dieser Zeiten sind nur dann zulässig, wenn in Abstimmung mit der zuständigen UNB ein aktueller fachgerecht erhobener Negativnachweis erbracht wird und keine Beeinträchtigungen anderer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zu erwarten sind. Sofern kein Negativnachweis erbracht wird, sind vor Gehölzrodung bzw. Abriss von Gebäuden in Abstimmung mit der zuständigen UNB entsprechende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen (z.B. Nisthilfen an Gebäuden oder an Bäumen).

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen des Moschusbocks (*Aromia moschata*) ist eine Entfernung von Weiden, Pappeln und Erlen im Plangebiet nur dann möglich, wenn in Abstimmung mit der zuständigen UNB ein aktueller fachgerecht erhobener Negativnachweis erbracht wird. Bei Positivnachweis sind ggf. Maßnahmen zur Umsiedlung etc. umzusetzen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Insekten / Fledermäuse) sind für die Beleuchtung ausschließlich nach unten gerichtete LED-Lampen mit einem Lichtspektrum mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil und einer Farbtemperatur von <3.000 K zu verwenden, da diese nachtaktive Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel.

DIN-Vorschriften, Verordnungen und andere Rechtsvorschriften auf die in dieser Planung verwiesen wird, werden durch die Stelle bei der die Planung auf Dauer eingesehen werden kann ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

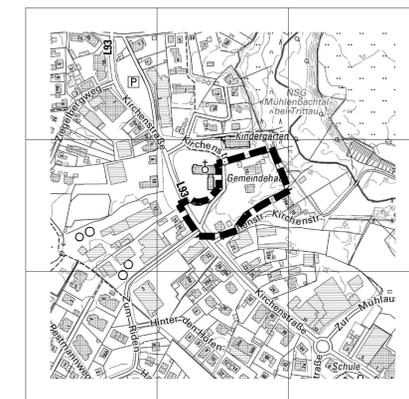
## Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 61

Gebiet: Nordöstlich der Kirchenstraße, süd-östlich der ev.-luth. Kirche und westlich des Trittauer Mühlenbachs

Planstand: Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, GV 21.12.2023



Planverfasser:



## Planlabor Stolzenberg

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de  
www.planlabor.de

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16. Dezember 2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und im MARKT Trittau am erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 22. Mai 2023 bis einschließlich 21. Juni 2023 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 22. Mai 2023 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 folgender Zeiten jeweils am Mo., Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im Stormarner Tageblatt und im MARKT Trittau sowie im Internet 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. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am hingewiesen.

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

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit dem Stand vom enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen 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 (einfachen) Beschluss gebilligt.

Trittau, Siegel Bürgermeister

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. 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 folgender Zeiten jeweils am Mo., Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im Stormarner Tageblatt und im MARKT Trittau sowie im Internet 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. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am hingewiesen. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt.

11. [Ausfertigung:] Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Trittau, Siegel Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 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, 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.

Ahrensburg, Siegel Öffentl. best. Vermessungsingenieur Trittau, Siegel Bürgermeister