

Text (Teil B)

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

In dem Kerngebiet MK sind Vergnügungsstätten im Erdgeschoss nicht zulässig gem. § 1 (7) BauNVO.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die gem. § 4 (3) BauNVO 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) BauNVO.

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

Im Plangebiet sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

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

Im Plangebiet ist die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Trittau in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2020.

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

Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Schutzbereiches (1,5-facher Kronentraufenbereich) um die im nordwestlichen Plangebiet befindliche Eiche (Naturdenkmal Nr. 67) sind bauliche Anlagen, Bodenversiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen sowie ein Befahren und Abstellen von Fahrzeugen unzulässig.

Innerhalb des festgesetzten Waldabstandsstreifens dürfen Hochbauten nicht errichtet werden. Lärmschutzanlagen und Schutzzäune sind hiervon ausgenommen.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz sind Geh- und Radwege sowie Grundstückszufahrten zulässig.

6. 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.

7. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsrün ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln und durch eine zweischürige Mahd ab 1. August zu pflegen. Die Errichtung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Grünfläche unzulässig. Lärmschutzanlagen und Schutzzäune sind hiervon ausgenommen.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ sind befestigte Flächen (Wege, Plätze) in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG sind die nördlich an das Wohngebiet angrenzenden Röhrichtflächen (FFH-Gebiet „Trittauer Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“) durch die Anlage eines Zaunes am nördlichen Rand der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandgrün gegen ein Betreten durch Menschen und Hunde zu sichern.

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

Im Rahmen von Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken abgetragener 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 15cm) zu begrünen.

Zum Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist je 1m² erstmalig befestigter Fläche ein Speichervolumen von 10l (z. B. Zisterne, Rigole) auf dem zugehörigen Grundstück herzustellen.

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

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

Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit standort- und klimawandelangepassten Laubbäumen zu erfüllen.

Es sind Bäume erster Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen zulässig, wenn die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses erfordern.

Das Anpflanzen von Lorbeerkirsche und Konifere ist auf öffentlichen Flächen sowie zur Einfriedung von privaten Vorgartenflächen nicht zulässig.

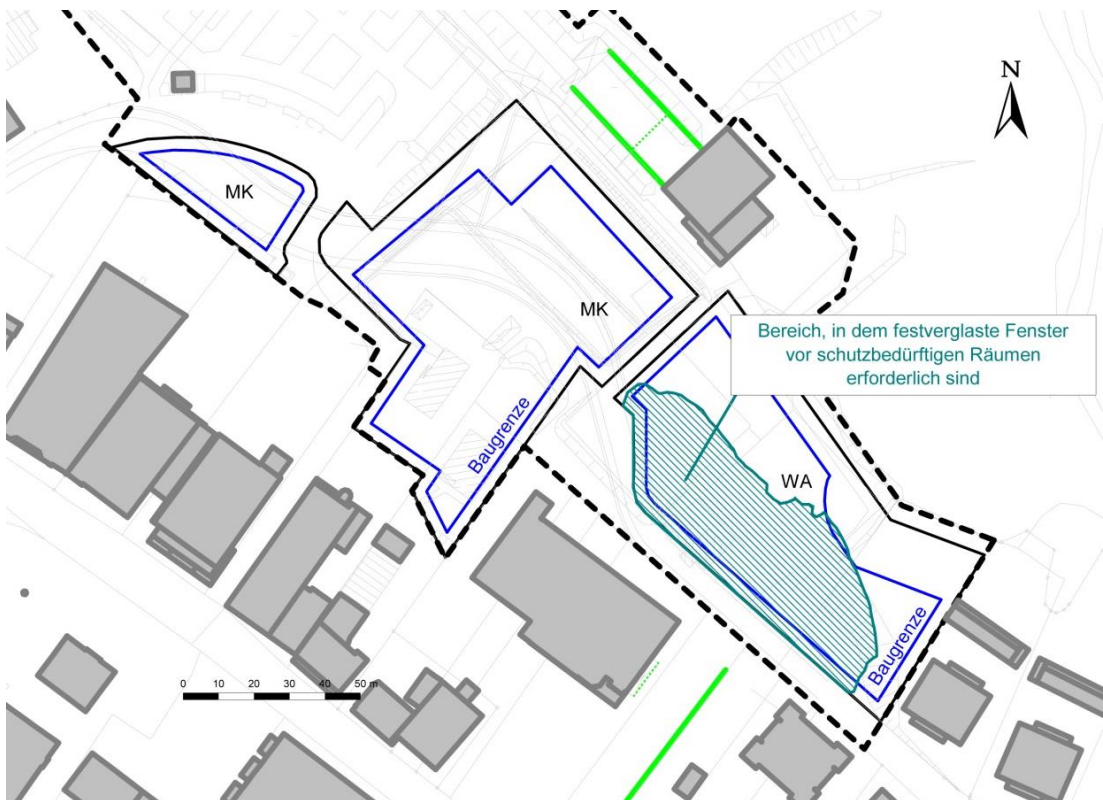
Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

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

Der durch die Planung entstehende flächige Ausgleichsbedarf im Wert von 1.140 Ökopunkten wird planextern über den Erwerb von Ökopunkten erbracht. Die Planunterlagen werden zum Satzungsbeschluss um Angaben zum Ausgleich ergänzt.

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

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm sind für Neu-, Um- und Ausbauten in den unten dargestellten Bereichen schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 an den lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen.



Darstellung der Bereiche zur Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der lärmabgewandten Gebäudeseite



Darstellung der Bereiche zur Anordnung von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen an der lärmabgewandten Gebäudeseite

Sofern dieses nicht möglich ist, sind an den von Überschreitungen betroffenen Gebäudefassaden in Richtung des Discounters bzw. der Straße Zur Mühlau vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109, 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 Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden.

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

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

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

Werbeanlagen sind im Kerngebiet MK nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Hinweise

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

Zum Schutz von Fledermäusen dürfen Baumfäll- und Abrissarbeiten nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen vom 1. Dezember bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Rodung- Fäll- und Abrissarbeiten 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 im Umfeld zu fällender Bäume und abzureißender Gebäude Nisthilfen und Fledermauskästen an geeigneten Stellen fachgerecht anzubringen und regelmäßig zu warten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Insekten / Fledermäuse) sind für die Beleuchtung der Verkehrsflächen und der Stellplatzanlagen 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.

Zum Schutz möglicher Fledermaustagquartiere ist das Entfernen von Totholz nur in der Zeit von Anfang Dezember bis Ende Februar vorzunehmen.

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.

Gemeinde Trittau, Bebauungsplan Nr. 6B, 2. Änderung und Ergänzung

Auslegung gem. § 3 (2) BauGB GV 21.12.2023



stolzenberg@planlabor.de