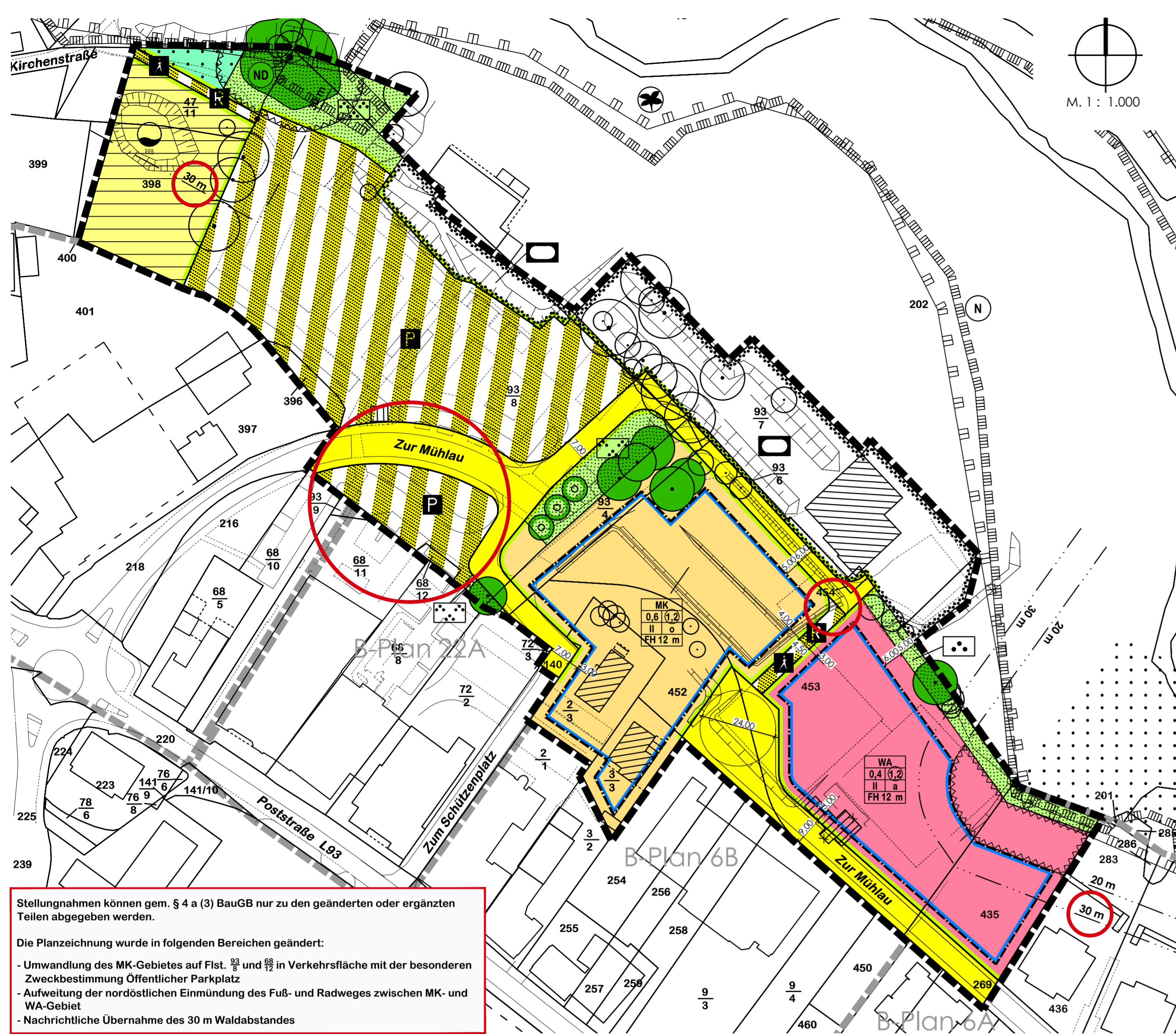


Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr. 6B, 2. Änd. und Erg.

Gebiet: Schützenplatz, nordöstlich Poststraße, südwestlich Mühlau

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 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 BauNVO 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).



Stellungnahmen können gem. § 4 a (3) BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Die Planzeichnung wurde in folgenden Bereichen geändert:

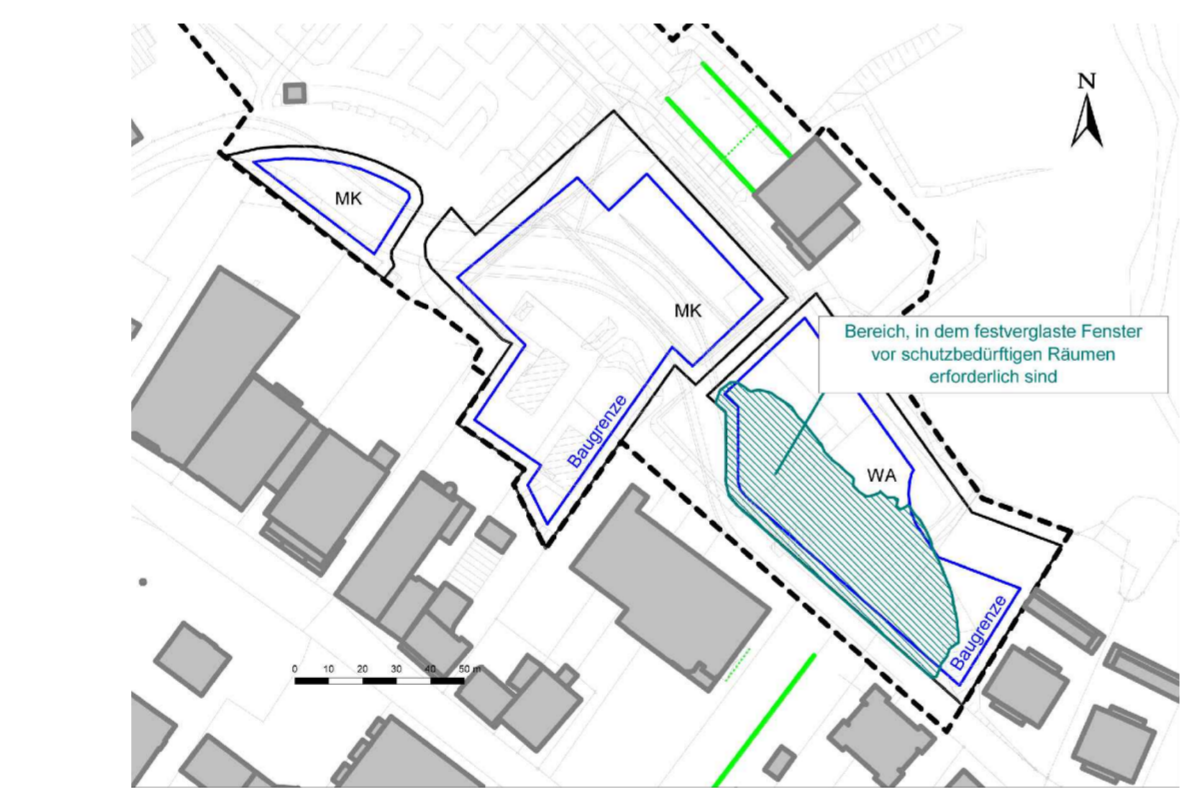
- Umwandlung des MK-Gebietes auf Flst. 9/2 und 9/3 in Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Öffentlicher Parkplatz
- Aufweitung der nordöstlichen Einmündung des Fuß- und Radweges zwischen MK- und WA-Gebiet
- Nachrichtliche Übernahme des 30 m Waldabstandes

Stellungnahmen können gem. § 4a (3) BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
In dem Kerngebiet MK sind Vergnügungsfstätten im Erdgeschoss nicht zulässig gem. § 1 (7) BauNVO.
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Betriebszweigs Gewerbebetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.
- 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.
- 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.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB**
Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Schutzbereiches (1,5-facher Kronenaufbereich) 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 der 30 m Waldabstandfläche sind bauliche Anlagen, auch genehmigungs- und anzeige freie bauliche Vorhaben (z.B., Garagen, Carports, Wintergärten, Nebenanlagen, Schuppen usw.) grundsätzlich unzulässig.
Eine Überschreitung der Waldabstandfläche auf 20 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn baubehördenbescheinigt wird, dass hinsichtlich des Brandschutzes keine Bedenken bestehen. Ein Brandschutznachweis ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Lärmschutzanlagen und Schutzzäune sind von den vorgenannten Bestimmungen ausgenommen.
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB**
Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz sind Geh- und Radwege sowie Grundstücksfahrten zulässig.
- Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB**
Die festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln und durch eine zweischürige Mahd ab 1. August zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Errichtung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen ist 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.
- 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 „Trittau Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“) durch die Anlage eines Zaunes am nördlichen Rand der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün 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 dann 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 15 cm) zu begrünen.
Zum Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Regenwasser ist je 1 m² 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 wasserdrainagefähig herzustellen.
- 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 (Solarindestfläche).
Werden Solarwärmekollektoren auf Dachflächen errichtet, so können die hiervon beanspruchten Flächen auf die zu realisierende Solarindestfläche angerechnet werden.
- 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 lärmbegünstigten Fassadenseiten anzuordnen.
Soweit dieses nicht möglich ist, sind an den von Überschreitungen betroffenen Gebäudeseiten 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 lärmbegünstigte 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 Gebäudeseiten die Anforderungen der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden.



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



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

- Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB**
Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit heimischen, standort- und klimawandelangepassten Laubbäumen gem. Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze BML 2012 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 Lorbeerkiebische und Koniferen ist auf öffentlichen Flächen sowie zur Entfremdung von privaten Vorgartentflächen nicht zulässig.
Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.
- 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 Stelle der eigenen Leistung zulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MK** Kerngebiete
- 0,4** Grundflächenzahl, z. B. 0,4
- 1,2** Geschossflächenzahl
- II** Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- FH** Max. zulässige Firsthöhe

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

- o** Offene Bauweise
- a** Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Fläche für Sport und Spielanlagen gem. § 9 (1) 5 BauGB

- Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Umgebungsschutz Naturdenkmal/Waldabstand)

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Regenrückhaltebecken

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche/Parkanlage
- Private Grünfläche/Abstandsgrün

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

- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Wald gem. § 9 (1) 18b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Vermaßung in m

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

- Waldabstand gem. § 24 (2) L WaldG, z.B. 20 m
- Naturschutzgebiet „Mühlenbachtal bei Trittau“ gem. § 23 BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG
- Naturdenkmal gem. § 28 BNatSchG i.V.m. § 17 LNatSchG
- FFH-Gebiet DE2328-391 „Trittau Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“ gem. Richtlinie 92/43/EWG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Künftig entfallende Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
- Flurgrenze
- Vorhandene Böschungen
- Sonstige vorhandene Bäume
- Geltungsbereich angrenzende/überlagernde Bebauungspläne

Hinweise

Zum Schutz von Brutvögeln dürfen Rodungs- und Abrissarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.
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 UuB ein akustischer 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, das diese nachtaktive Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel.
Zum Schutz möglicher Fledermausquartiere ist das Entfernen von Tatholz 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.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27. Juni 2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt und im MART Trittau am 27. Juni 2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 27. Juni 2022 bis einschließlich 27. Juni 2022 durchgeführt.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 21. Dezember 2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27. Juni 2024 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 27. Juni 2024 im Stormarer Tageblatt und im MART Trittau sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.tritttau.de“ ins Internet eingestellt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 25. Mai 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Stellungnahmen wurden am 25. Mai 2022 durch den Bürgermeister Trittau, Siegel, Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit dem Stand vom 2024, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25. Mai 2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 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 27. Juni 2024 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 erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.) Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27. Juni 2024 im Stormarer Tageblatt und im MART Trittau sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.tritttau.de“ ins Internet eingestellt. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

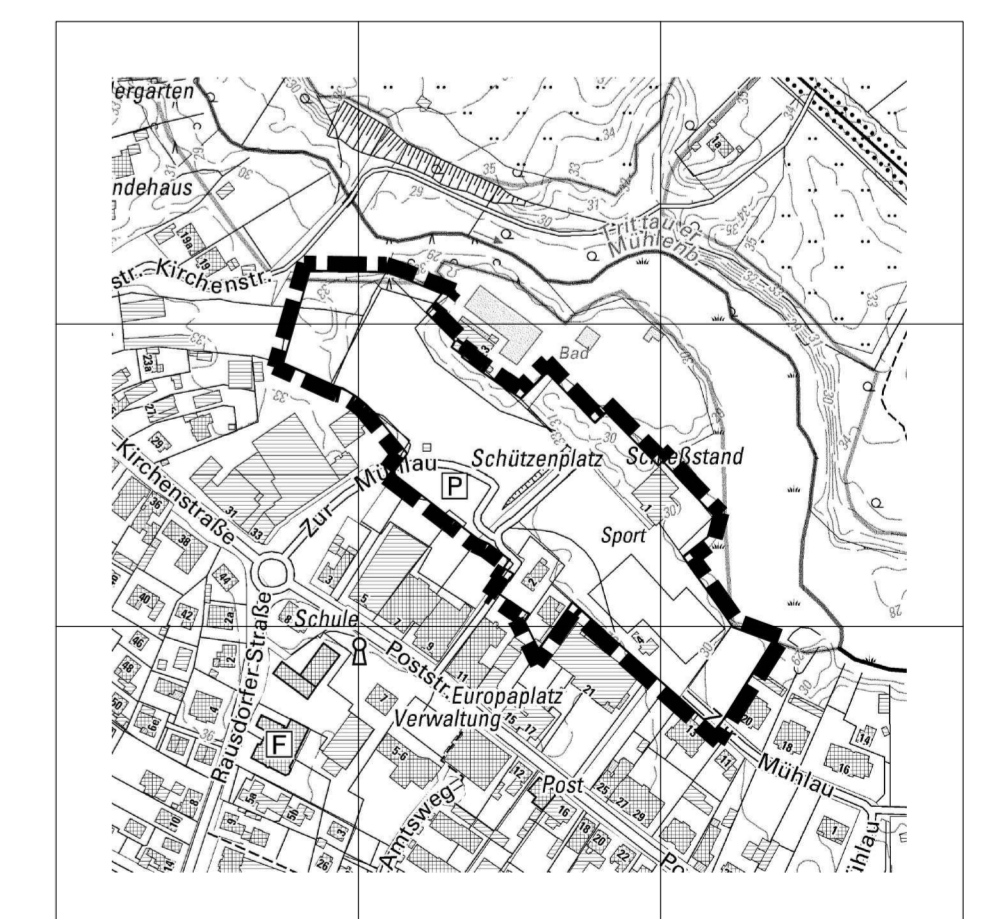
Fortsetzung Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25. Mai 2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Trittau, Siegel, Bürgermeister
- (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
- 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 mitlith am 25. Mai 2022 in Kraft getreten.
Trittau, Siegel, Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gemeinde Trittau
Kreis Stormarn
Bebauungsplan Nr. 6B, 2. Änderung und Ergänzung
Gebiet: Schützenplatz, nordöstlich Poststraße, südwestlich Mühlau

Planstand: Erneute Auslegung gem. § 4a (3) BauGB, GV 30.05.2024



Planverfasser:
Planlabor Stolzenberg
Architektur * Städtebau * Umwelplanung
Diplom-Ingenieur 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