

Text (Teil B)

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

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. 0,5 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 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. Wasserundurchlässige Versiegelungen, 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 bis 15cm) zu begrünen.

Zum Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist je 1m² 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 Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden 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 m² 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 Lorbeerkirsche, Konifere und Hundsrose 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 Dünge- 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 m² 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 Fledermaustagquartiere 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.

Gemeinde Trittau, Bebauungsplan Nr. 61
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, GV 21.12.2023



stolzenberg@planlabor.de