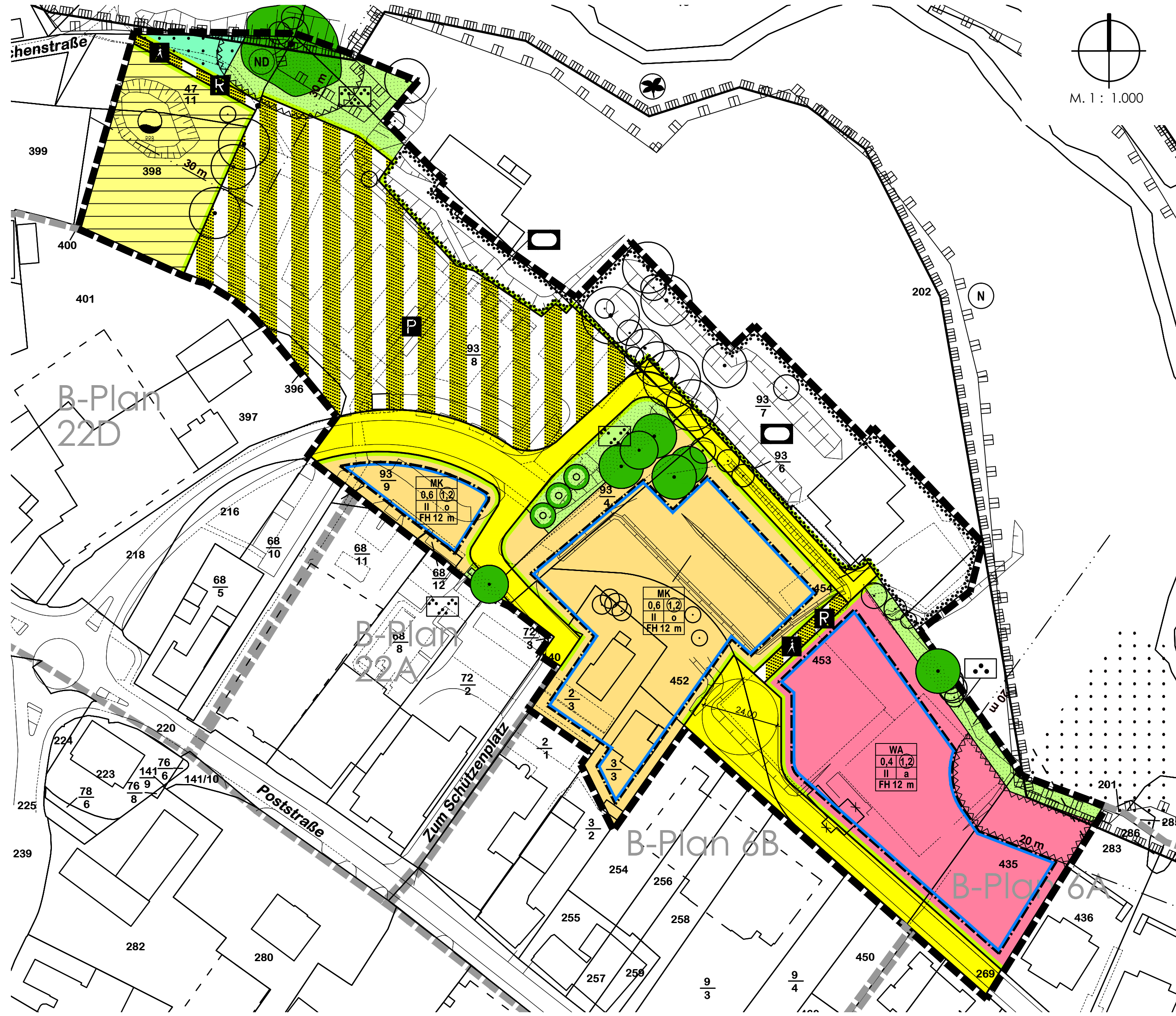


Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr. 6B, 2. Änd. und Erg.

Gebiet: Schützenplatz, nördlich 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 Landesverordnung des Landes Schleswig-Holstein (LVO) vom 6. Dezember 2021 (GVBl. Schl.-H. S. 1422), die Planzeicherverordnung (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 Bauanordnungsverordnung (BauAnVO) 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

- 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

- 20 m Waldabstand gem. § 24 (2) LWaldG, 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 „Trittauer 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

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 Grundstücksfläche 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 freizuhalten Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Schutzbereiches (1,5-facher Kronenrautenbereich) um die im nordwestlichen Plangebiet befindliche Eiche (Naturdenkmal Nr. 67) sind bauliche Anlagen, Bodenverlegungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen sowie ein Befahren und Abstellen von Fahrzeugen unzulässig. Innerhalb des festgesetzten Waldabstandstreifens dürfen Hochbauten nicht errichtet werden, Lärmschutzanlagen und Schutzdüne 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. Werden Solarwärmekollektoren auf Dachflächen errichtet, so können die hiervon beanspruchten Flächen auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln und durch eine zweischichtige Mahd ab 1. August zu pflegen. Die Errichtung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Grünfläche unzulässig. Lärmschutzanlagen und Schutzdüne sind hiervon ausgenommen. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ sind befestigte Flächen (Wege, Plätze) in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

7. 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 Abstandsgrün gegen ein Befahren durch Menschen und Hunde zu sichern. Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu mind. 70% als Vegetationsfläche herzustellen. Versiegelungen jeder Art, auch Schotter- und Steingrün, sind darin unzulässig.

Im Rahmen von Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken abgetragener oberer Boden 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 10 l (z. B. Zisterne, Rigole) auf dem zugehörigen Grundstück herzustellen. Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen (Stellplätze, Wege, Terrassen) sind wasserdurchlässig herzustellen.

8. 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) 23a 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).

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 Versorgungsleitungen dieses erfordern. Das Anpflanzen von Lorbeerkeisiche und Koniferen ist auf öffentlichen Flächen sowie zur Einfriedung von privaten Vorgartenterrassen 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

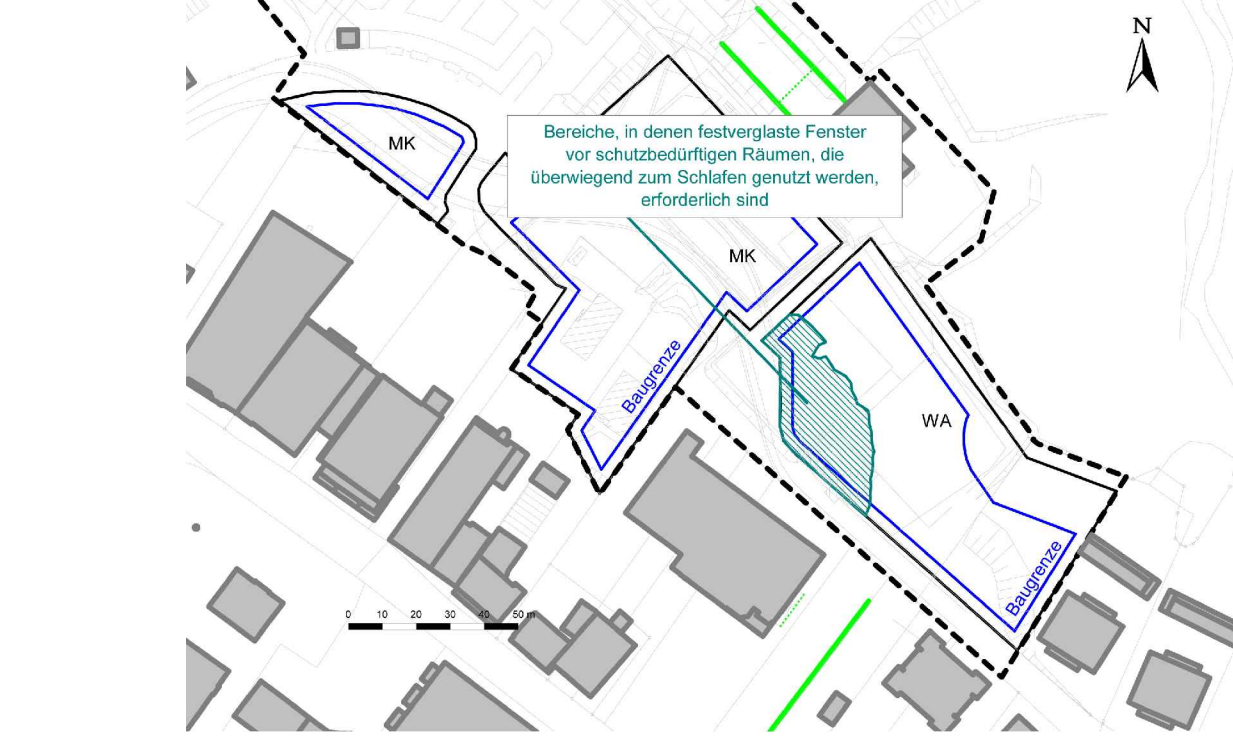
Der durch die Planung entstehende flächige Ausgleichsbedarf im Wert von 1.140 Ökopunkten wird planextern über den Erwerb von Ökopunkten erbracht. Die Planunterlagen werden zum Satzungsabschluss um Angaben zum Ausgleich ergänzt.

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 Schließen genutzten Räumen an der lärmabgewandten Gebäudeseite

Wenn dieses nicht möglich ist, sind an den von Überschreitungen betroffenen Gebäudeseiten in Richtung des Discouriers 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 Gebäudeseiten 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 Stelle 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 Nachweis erbracht wird und keine Beeinträchtigungen anderer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zu erwarten sind. Sofern kein Nachweis erbracht wird, sind im Umfeld zu fällender Bäume und abzubrechender 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 Leuchtmitel.

Zum Schutz möglicher Fledermausquartiere 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.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27. Juni 2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer 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 27. Mai 2022 bis einschließlich 27. Juni 2022 durchgeführt.

3. 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.

4. Die Gemeindevertretung hat am 21. Dezember 2023 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 Stormarer 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.tritttau.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, wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 25. Mai 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit dem Stand vom , in den Planunterlagen enthalten und maßstäblich 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.

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 Stormarer 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.tritttau.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 ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

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 mit dem in Kraft getreten.

Trittau, Siegel Bürgermeister

Trittau, Siegel Bürgermeister

Ahrensburg, Siegel Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Trittau, Siegel Bürgermeister

Trittau, Siegel Bürgermeister

Trittau, Siegel Bürgermeister

Planlabor Stolzenberg
Architektur * Städtebau * Umweltplanung
Freier Architekt und Stadtplaner
Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96
eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de