

TEXT (Teil B)

Gemeinde Trittau, BPL 5, 2. Änd.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6, § 7 BauNVO)

Die gemäß § 7 BauNVO festgesetzten Kerngebiete (MK 1 bis MK 3) dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

- a) Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) sowie sonstige Tankstellen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) unzulässig.
- b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), sonstige Wohnungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und sonstige Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind im Erdgeschoss von Gebäuden im MK 1 und MK 2 unzulässig, im MK 3 sind Wohnungen in allen Geschossen zulässig.
- c) Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im MK 1 bis MK 3 von 0,8 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

03. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) ist die jeweils erschließende Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt.
- b) Von den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2 Meter überschreiten.

04. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, § 31 Abs. 1 BauGB)

- a) Innerhalb des MK 2 sind auf der privaten Grünfläche entlang der Schulstraße maximal zwei freistehende Werbeträger (Pylone) mit einer maximalen Höhe von 6,00 m über der Fahrbahnmitte der Schulstraße zulässig.
- b) Auf den in der Planzeichnung zwischen dem MK 2 und MK 3 festgesetzten Grünstreifen von 1 m Breite kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn angrenzend an die Stellplatzfläche im MK 2 weitere Stellplätze im MK 3 angelegt werden sollen.

05. Gehrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Gehrecht (G) ist festgesetzt zugunsten der Allgemeinheit und der Gemeinde Trittau.

06. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Poststraße und Vorburgstraße im Lärmpegelbereich V ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gemäß DIN 4109, Ausgabe 11/1989, ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 45/40$ dB einzuhalten.
- b) Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Poststraße und Vorburgstraße im Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gemäß DIN 4109, Ausgabe 11/1989, ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 40/35$ dB einzuhalten.
- c) Von den Festsetzungen a) - b) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

07. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Neben den in der Planzeichnung zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist innerhalb des MK 2 für dortige je angefangene 12 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer wasserdurchlässigen Baumscheibe von mindestens 6 m² und einem durchwurzelbarem Bodenbereich von mindestens 12 m³ anzupflanzen (Pflanzhinweise siehe Begründung Kap. 3.2).
- b) Sämtliche unter a) aufgeführten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

01. Dächer

Innerhalb des MK 2 sind die Dächer von Hauptgebäuden mit Dachbegrünung und Photovoltaik-Modulen auszustatten. Das Wasserspeichervermögen der Dachbegrünung hat mindestens 10 l/m² zu betragen.

02. Werbeanlagen

An und auf Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen die im MK 1, MK 2 und MK 3 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen.

03. Außenwände

Die Außenwände im MK 2 sind mit rotem oder braunem Sichtmauerwerk anzulegen. Für Fassadengliedernde Elemente sind auch andere Materialien zulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

04. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

05. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Für die Beseitigung von 3 Großbäumen sind im Plangebiet 14 Bäume neu anzupflanzen. Diese sind im Bereich der Stellplatzanlage sowie straßenbegleitend und auf der privaten Grünfläche gem. Planzeichnung anzupflanzen (vgl. Festsetzung Nr. A 07).

06. Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Es sind mindestens drei Fledermausfassadenkästen und mindestens sechs Vogelnisthilfen ortsnah und unmittelbar bei dem Abriss des Gebäudes und der Beseitigung der Bäume anzubringen (Hersteller: siehe Begründung und artenschutzrechtliche Stellungnahme).

07. Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

08. Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109, Ausgabe 11/1989, kann bei der Gemeinde Trittau, Fachdienst Bau und Projektmanagement, Europaplatz 5, 22946 Trittau, eingesehen werden.