

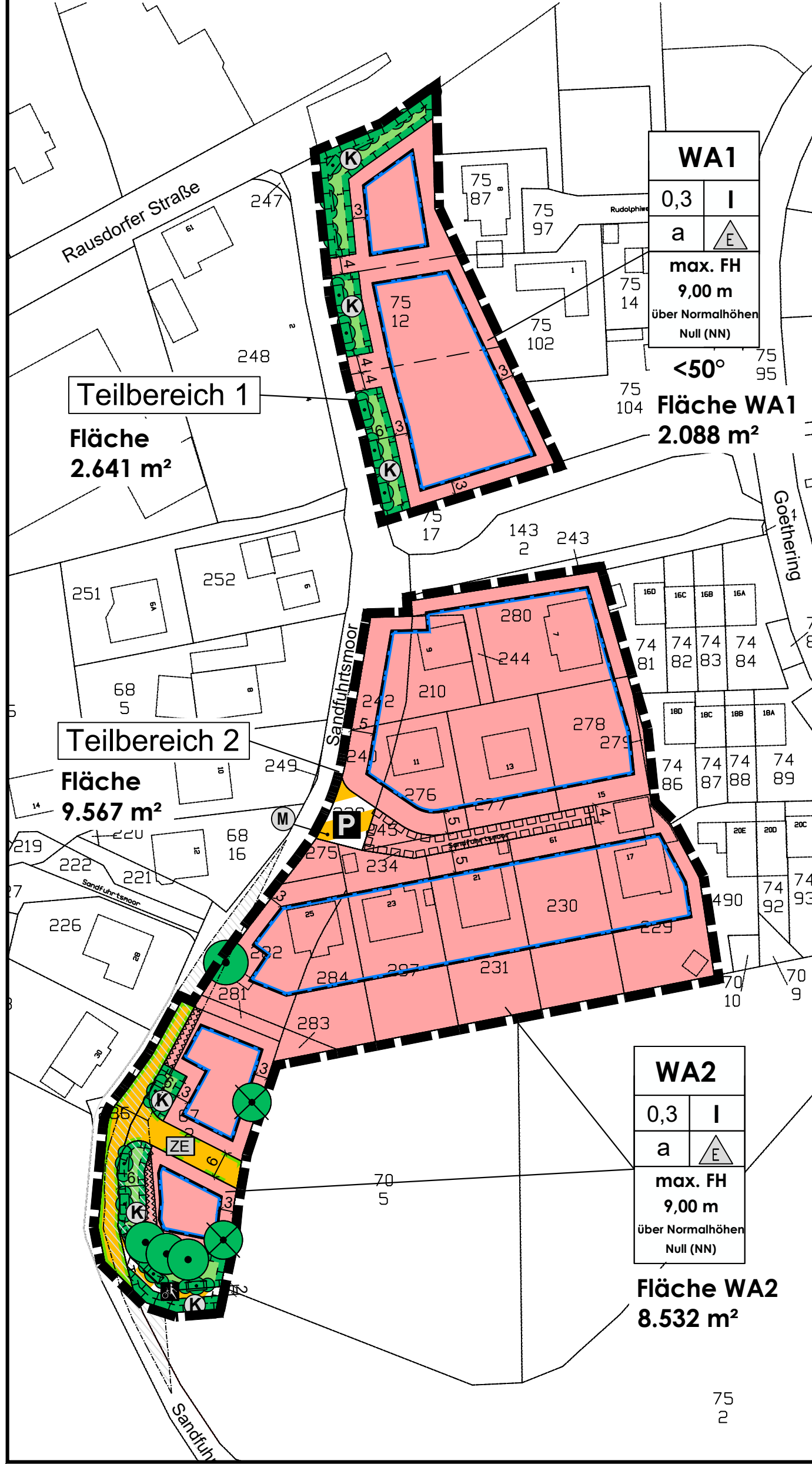
Planzeichnung

-Teil A-



Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 84) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (GVBl. Schl.-H. S. 770)



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90

Planzeichen Erläuterungen, Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

■ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16-20 BauNVO)

max. FH 9,00 m über NN (§ 10 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe Text Pkt. 2) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze

▲ Nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

ZE Zukünftige Erschließung

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

■ Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze

■ Fuß- und Radweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

■ Private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) sowie Abs. 6 BauGB)

■ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a) und b) BauGB)

■ Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen

7. Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Gemeinde und der Anlieger des WA

■ Umgrenzung der Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme

● Vorh. Knick zu schützen und zu erhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB)

● Vorh. Baum zu schützen und zu erhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB)

▲ Sichtdreieck

III. Darstellung ohne Normcharakter

— Vorgeschrägte Grundstücksgrenze

— Flurstücksgrenze

M Müllsammelplatz für Abfuhrtag der Müllabfuhr

⊗ Vorhandener Baum - Künftig fortfallend

Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

„Abweichende Bauweise“ gem. § 22 (4) BauNVO:

Innerhalb des WA 1 und WA 2 ist die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass in beiden WA ausschließlich Gebäudelängen von maximal 20 m zulässig sind.

3. Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO

3.1 Auf den Baugrundstücken innerhalb des WA 1 und WA 2 sind je Wohneinheit mind. 25 m² für Stellplätze und/oder Carports/Garagen nachzuweisen.

3.2 Die Flächen für Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des WA 1 und WA 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) festgesetzt. In beiden beiden WA liegt die höchstzulässige Zahl bei 2 WE pro Einzelhaus.

5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 StVG)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbanhoberkante dauernd freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) sowie Abs. 6 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Die Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen (K) ist in einer Breite von 3,00 m von jeglicher baulichen Nutzung und Versiegelung sowie im Bereich der Grundstücksflächen von intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten und durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen. Der Knickschutzbereich ist durch einen 1 m hohen Zaun vom WA abzugrenzen.

6.2 In beiden WA sind Stellplätze wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Der Oberbau ist gleichfalls wasserundurchlässig auszubilden.

6.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB uneingeschränkt und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig.

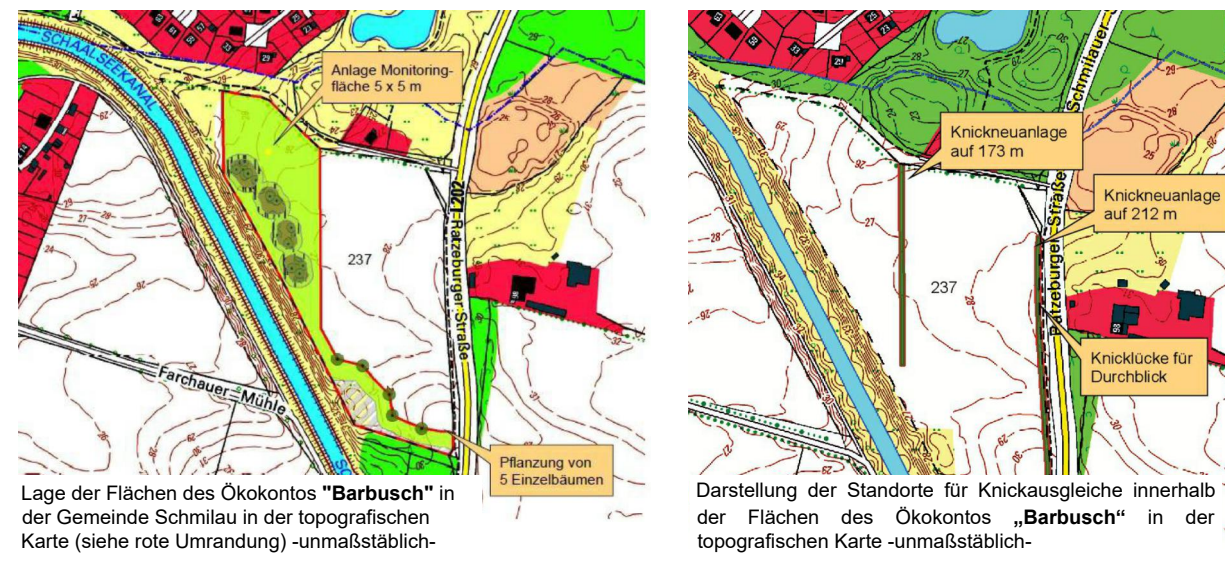
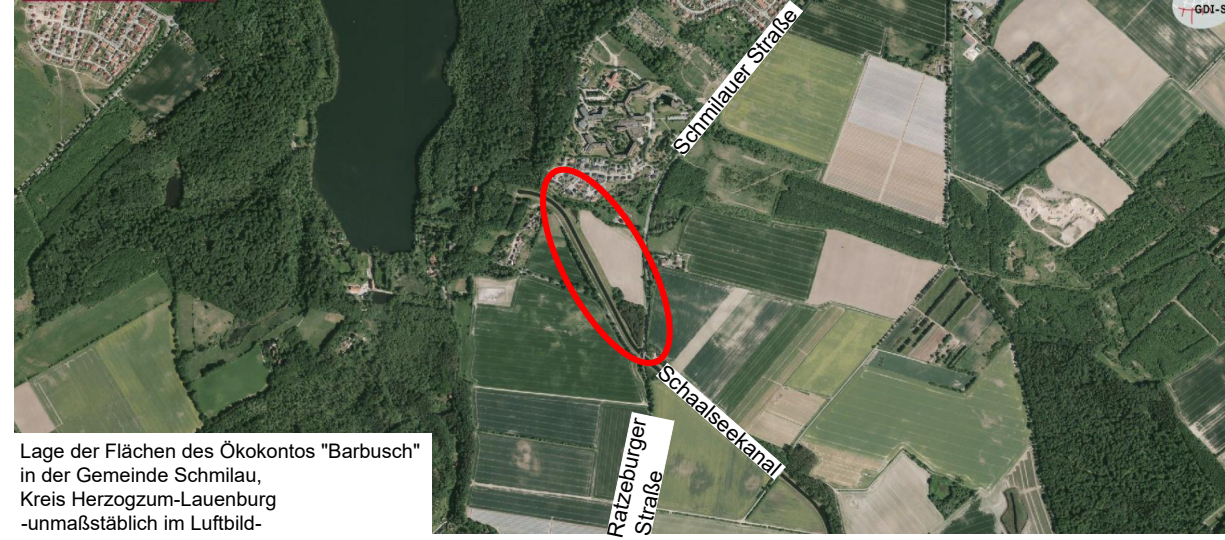
6.4 Für Brutvögel der Gehölze wird ein artenschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Zu diesem Zweck wird ein Ausgleich mit Gehölzentwicklung im Verhältnis 1:1 (entspricht 2.000 m²) für die nördliche Sukzessionsfläche festgesetzt. Die Anlage der Gehölzskzession ist mit Bruchsteinen im Umfang von ca. 2.000 m² anzulegen. Der Ausgleich erfolgt extern auf den Flächen des Okokontos Barbusch, in der Gemeinde Schmilau im Kreis-Herzogtum-Lauenburg, Gemarkung Schmilau, Flur 2, Flurstück 237.

6.5 Als Ausgleich für die Entfernung zweier großer alter Eichen im Südosten des Plangebiets wird ein Ausgleich von 1 : 2 festgesetzt. Auf einer ca. 400 m² großen Fläche sind im Gemeindegebiet Trittau 4 Hochstamm -Stieleichen zu pflanzen.



- Lage der Ausgleichsfläche zur Anpflanzung der 4 Hochstamm-Stieleichen
- Fläche befindet sich im Bereich des B-Planes 46, südlich der Kleingärten
- Gemarkung Trittau, Flur 3, Flurstück 217/67
- unmaßstäblich im Luftbild

6.6 Durch den 10 m breiten Knickdurchbruch (Knick als geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG) für die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Zukünftige Erschließung“ im Süden des Plangebiets wird ein Knickausgleich von 20 m Länge erforderlich. Der Knickausgleich erfolgt über das Okokonto „Barbusch“ in der Gemeinde Schmilau im Kreis Herzogtum-Lauenburg, Gemarkung Schmilau, Flur 2, Flurstück 237.



Naturschutzdienliche Hinweise:

Hinweis 1 - Bauteilenregelung Brutvögel und Fledermäuse:

A. Brutvögel: Die Gehölze sind gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres zu entfernen. Bei einer Quartiersneigung der Bäume für Fledermäuse (Stammdurchmesser > 20 cm) ist die folgende Vermeidungsmaßnahme zwingend zu berücksichtigen:

B. Baumfällungen und Gehölzrodungen finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 30 cm (Einzelquartier- und Wochenstubeneignung) ist ein problemloses Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres) bei Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr (2 große Eichen) sind derzeit keine Höhlen als Winterquartier erkennbar, bei Fällung wäre eine Überprüfung erforderlich.

C. Gehölze / Bäume mit einem Stammdurchmesser von weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartiersneigung von dieser Bauteilenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauteilenregelung der in Gehölz brütenden Vogelarten beachtet werden.

Hinweis 2 - Fledermausfreundliches Lichtkonzept:

Für Fledermäuse wird ein fledermausfreundliches Lichtkonzept erforderlich, um die hier vorkommenden Flugrouten v.a. im Süden des Gebietes zu erhalten.

Inhalt Fledermausfreundliches Lichtkonzept:

A. Die Helligkeit aller Beleuchtungen im Bereich der Planfläche wird durch die Anpassung an die menschlichen Aktivitäten auf einem minimal notwendigen Niveau gehalten.

B. Es werden voll abgeschirmte Leuchtkörper installiert und baulich so gestaltet, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet.

C. Als Leuchtmittel werden LEDs mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbttemperatur von 2400 bis maximal 3000 Kelvin verwendet.

D. Es ist sicher zu stellen, dass besonders die verbleibenden Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungssetzung) Beleuchtung bleiben, um die hier verbleibenden Quartiere nicht zu entwerfen.

II) Festsetzungen gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) vom 22. Januar 2009

1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke § 8 (1) Nr. 1 LBO

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1.1 wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und

1.2 zu begrünen oder zu bepflanzen.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude

Die Gestaltung des Hauptdaches ist gleichmäßig mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig. Dachneigungen der Hauptgebäude

Die Dachneigung ist mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachplatten auszuführen. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Ausführung Gestaltung und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

Verfahrensvermerke

Für das Gebiet, welches wie folgt begrenzt wird: Plangebiet südlich Rausdorfer Straße und östlich Sandfuhrtsmoor

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 der Gemeindevertretung vom 18.07.2019.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungsafteln am xx.xx.xxxx.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am xx.xx.xxxx durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Bauwesen und Verkehr hat am xx.xx.xxxx den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während folgender Zeiten:

Montags und Dienstags von 8:30 – 12:30 Uhr Donnerstags von 15:00 – 18:30 Uhr
Zus. Dienstags von 15:00 – 17:00 Uhr Freitags von 8:30 – 12:30 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Plänenwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.trittau.de“ ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Amt/Gemeinde (Unterschrift)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Bürgermeister

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Bürgermeister

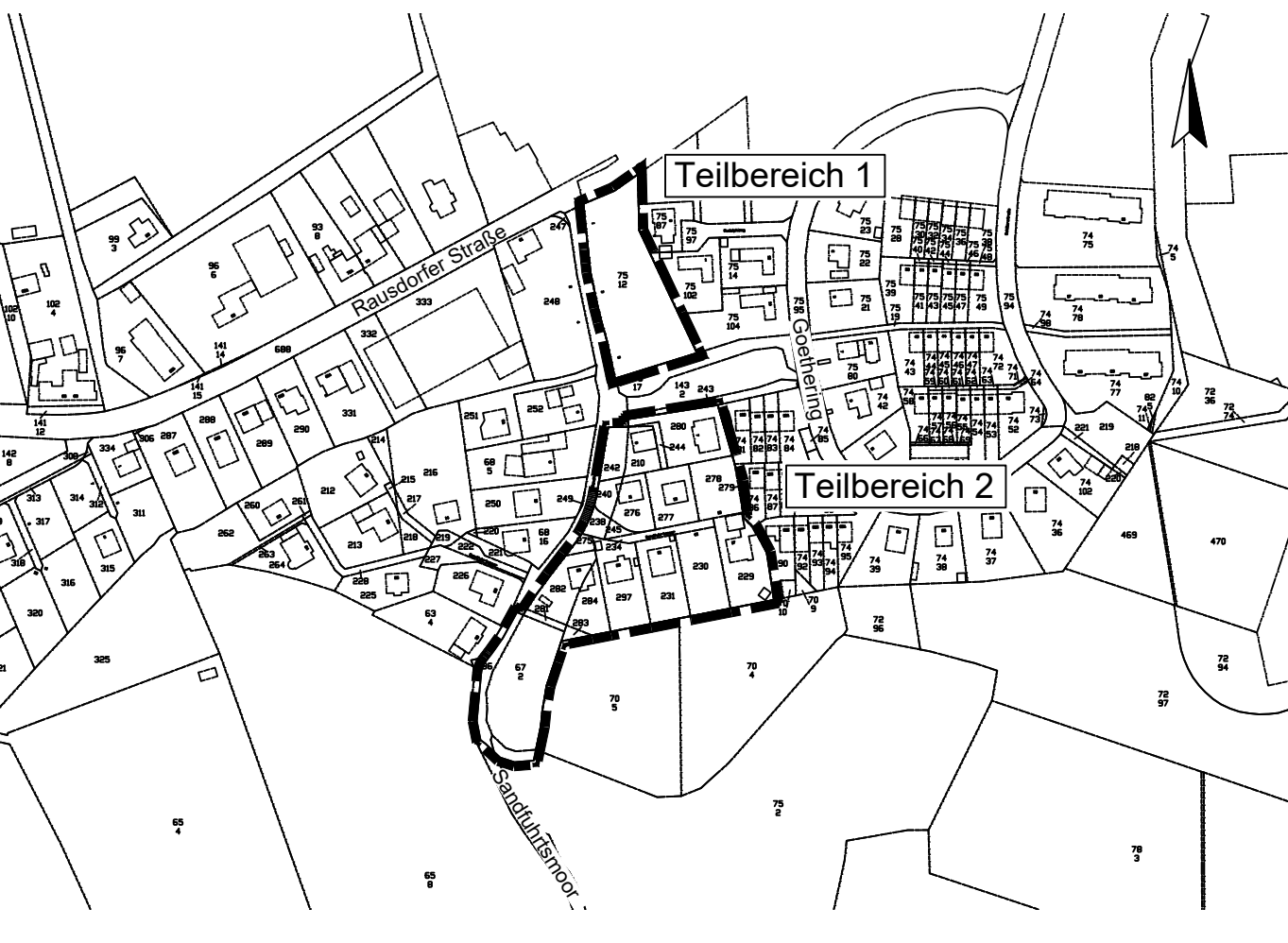
Satzung über die

3. Änderung und Ergänzung des

Bebauungsplans Nr. 39

Gebiet: Südlich Rausdorfer Straße und östlich Sandfuhrtsmoor

der Gemeinde Trittau
Kreis Stormarn



Auslegungsexemplar
Juni 2021

Maria-Goepken-Straße 1
23562 Lübeck
Tel.: +49 451 317 004-00
Fax: +49 451 317 004-05
Web: www.bcs-stadtregion.de
E-Mail: www@bcs-stadtregion.de

BCS stadtregion
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS