PLANZEICHNUNG

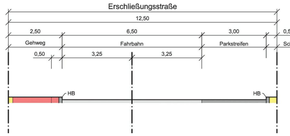
-TEIL A-

Gesetzliche Grundlagen:

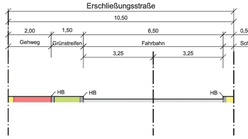
- **Baugesetzbuch** (BauGB) (§§ 2 und 9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.011.2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 (GVOBl. Schl.-H. S.6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 770)

M. 1:1000

Strichquerschnitt A-A:
M 1 : 100



Strichquerschnitt B-B
M 1 : 100



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-)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

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

max. FH 20,00 m über Bezugshöhe — Maximal zulässige Firsthöhe in m über Bezugshöhe (siehe Kennzeichnung Planzeichnung) (§ 18 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

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

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB und §14 (1) BauNVO)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:

Abwasser, hier: Kennzeichnung eines Vorhandenen Regenrückhaltebeckens

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

Öffentliche Grünflächen

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

Knick anzupflanzen, Neuanlage

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

B — Biotop gemäß § 30 BNatSchG

M — Maßnahmenfläche

A — Ausgleichsfläche, als extensive Wiese zu entwickeln

K — Knickschutz

Vorhandener Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 51
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Hier: Abgrenzung zu unterschiedlichen Bezugspunkten für die max. FH (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

9. Nachrichtliche Übernahme

B 404 — Anbauverbotszone gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Vorh. Knick mit Überhältern zu erhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sichtdreieck, Sichtflächen

II. Darstellung ohne Normcharakter

Straßenquerschnitte

Vorh. Knick mit Überhältern zu erhalten
Außerhalb des Geltungsbereichs

Vorh. Einzelbaum zu erhalten
Außerhalb des Geltungsbereichs

BZH 67,04 — Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Höhenangabe als Bezugspunkt für die Firsthöhe (außerhalb Geltungsbereich)

Kennzeichnung von potentiell geeigneten Flächen für Versorgungsanlagen sowie einer Fläche im Biotop mit gesonderter Ablaufleitung zwecks Regenrückhaltung für Teile der Dachflächenentwässerung des Sondergebietes

TEXT - TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.1.1 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Dienstleistungs-, oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 qm Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um einen Baustoffhandel oder um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks oder des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1.1 kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.1.3 Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.1.1 und 1.1.2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1.2 Vergnügungsstätten im GE sind abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

1.3 Im GE sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Sie sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

1.4 Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.5 Innerhalb des „Gewerbegebietes" ist auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO selbständiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Trittau

Zentrenrelevante Sortimente (absolutbedarf)		Nicht zentrenrelevante Sortimente (Restgeschäft)
davon nahversorgungsrelevante Sortimente		
Zulässige Standorte für Neuentwicklungen: Ortszentrum Trittau und siedlungsstrukturell integrierte Lagen mit ausreichendem Wohnbesatz und fußläufiger Erreichbarkeit	Zulässige Standorte für Neuentwicklungen: Ortszentrum Trittau und siedlungsstrukturell integrierte Lagen mit ausreichendem Wohnbesatz und fußläufiger Erreichbarkeit	Zulässige Standorte keine besonderen Einschränkungen, B-integrierte, nichtintegrierte und auch in Gewerbegebieten möglich (siehe unten)
Modischer Bedarf: Bekleidung, Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportkleidung	Lebensmittel	Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf inkl. Baustoffe und Pflanzen
Bücher	Drogeriewaren: (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie	Elektrowaren: Elektrogeräte und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Brill- und Uhrenoptiker, Haushaltselektrogeräte, Haustechnik
Schreibwaren/Bürobedarf	Tabakwaren	Spielwaren
Uhren/Schmuck	Zeitungen/Zeitschriften	Zoobedarf
Hausbedarf		Möbel inkl. Küchen, Bad- und Gartenmöbel
Optik/Hörgeräteakustik		Bad- und Sanitärbedarf
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Floristik		Kfz, Kfz-Teile und Zubehör
		Rollläden und Markisen
		Campingartikel, Caravan- und Bootsausrüstung

Auszug aus dem Einzelhandelsgutachten der bulwiengesa AG (September 2016)

Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO

1.5 Das gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) wird mit dem Nutzungsbereich "Abfallwirtschaft" festgesetzt. Im SO ist zulässig:

- Wertstoffhof
- Abfallumschlag- und Behandlungsanlage
- Lager- und Stellplatzflächen
- Kompostwerk mit Grünabfall-Annahmeflächen
- Vergärungsanlage
- Aufbereitungsanlage für biogene Brennstoffe
- Sorter- und Umschlaganlage
- Betriebsinterne Werkstatt
- Betriebsinterne Tankanlage
- Büro- und Sozialgebäude

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

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl im GE ist auf 0,7 und im SO auf 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im GE und im SO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Anlagen) um bis zu 10% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der Grundflächen im GE ist nicht zulässig.

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

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise besteht darin, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten.

4. 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) BauGB)

Maßnahmenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Im Bereich der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung "B" befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop/Kleingewässer. Die angrenzend an diesen Bereich festgesetzte Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung "M" ist zum Schutz des Biotops/Kleingewässers als extensiv gepflegter Pufferbereich aus ruderalen Gräsern und Stauden zu entwickeln.

4.2 Auf den im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen (A) sind extensiv genutzte Wiesen mit potentiellen Nahrungshabitaten für einheimische Vögel zu entwickeln, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Eine Mahd zwischen dem 1. Juli und dem 15. September mit einem Pflegeschnitt im Herbst ist vorzunehmen; das Mähgut ist zu entfernen. Zur ungestörten Entwicklung der Ausgleichsfläche sowie dem Unterbinden von freilaufenden Hunden und dem Einbringen von Gartenabfällen wird eine Einzäunung festgesetzt.

Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

4.3 Im Straßenraum werden Einzelbäume als anzupflanzen textlich festgesetzt. Die Bäume sind als kleinkronige, hochstämmige und standortgerechte Laubbäume mit einer Größe von 18/20 STU und der Artenauswahl Eberesche, Säulenhainbuche, Schwedische Mehlbeere zu pflanzen.

Naturschutzrechtliche Hinweise:
Eingriffe wie Gehölzentnahmen in Knicks sind nur im gesetzlich zulässigen Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag des Monats Februar zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO

Technische Anlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Gebäuden zulässig.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie sich am Ort der Leistung befinden und mit einer Ansichtsfläche von max. 6 m² je 10 laufende Meter Fassadenlänge sowie an einem Gebäude installiert werden. Die Werbeanlagen dürfen nur mit einer Werbefläche größe von max. 10 m² und mit einer Oberkante, die nicht höher als 7,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand liegen, ausgeführt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Für das Gebiet, welches wie folgt begrenzt wird:
Plangebiet südlich und teilweise einschließlich der Großenseer Straße (L 93), welche in westliche Richtung direkt in die Straße Trittauer Feld (L 93) übergeht, westlich des Technologieparks und des Grünen Weges, nördlich des Oberen Ziegelbergweges sowie östlich der Bundesstraße 404 (B 404).

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 51 -Gewerbegebiet West- der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 51 -Gewerbegebiet West- erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am xx.xx.xxxx.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. Nr. 51 -Gewerbegebiet West- 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 des Bebauungsplanes Nr. 51 -Gewerbegebiet West- 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	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 Planentwürfe 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)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Landesamt für Vermessung und Geoin-formation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 51 -Gewerbegebiet West-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

10. Die Bebauungsplansatzung Nr. 51 -Gewerbegebiet West-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 51 -Gewerbegebiet West- durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten, eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx (vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durch Aushang) 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, Entschädigungsansprüchen 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 mithin am xx.xx.xxxx in Kraft getreten.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Bürgermeister

Satzung
über den
Bebauungsplan Nr. 51
Gebiet: Plangebiet südlich Großenseer Straße (L 93), westlich Technologiepark und des Grünen Weges, nördlich Ziegelbergweg östlich B 404
der Gemeinde Trittau
Kreis Stormarn

Übersichtskarte - unmaßstäblich

Vorentwurf
Oktober 2019

BCS stadt+region BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®
Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Fon +49 451 317 504 50
Fax +49 451 317 504 66
Web www.bcsg.de
Mail lubeck@bcsg.de