

Text (Teil B)

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

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ist insgesamt ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 1.800 m² zulässig.

Randsortimente sind auf max. 10% der Verkaufsfläche zulässig.

In dem Sondergebiet sind weitere untergeordnete Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Dienstleistung und Handwerk sind bis zu einer Größenordnung von 200 m² je Einheit zulässig.

In dem Sondergebiet und in dem Gemeinbedarfsgebiet sind in den Obergeschossen Büro- und Dienstleistungszentren für Dienstleistung und Verwaltung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In dem Sondergebiet 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.

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die Hamburger Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.

3. Erschließung

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Stellplätze auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen.

4. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Stellplatzanlagen sind je 10 Stellplätze mit einem standortheimischen mittel- bis großkronigen Laubbaum, mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm, in einer 10 m² großen Vegetationsfläche zu überstellen.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind insgesamt 5 Einzelbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Die festgesetzten Knickschutzstreifen an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind als Gras- und Krautflur auszubilden. Der Knickschutzstreifen im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind versetzt mit einem Abstand von ca. 1 m zueinander zu pflanzen. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind auf den Knickschutzstreifen unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind zu den Grundstücken bzw. zu den Verkehrsflächen einzuzäunen.

Innerhalb der Anpflanzfläche sind eine Zufahrt mit einer Breite von insgesamt 10 m sowie eine Fußgängeranbindung zulässig.

Auf der Anpflanzfläche ist im Abstand von 5 m je ein heimischer Strauch zu pflanzen.

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

5. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Werbeanlagen sind an den Gebäuden in einer maximalen Höhe der angrenzenden Wand/Traufe zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis max. 5,0 m über vorhandenem Gelände und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Glänzende oder spiegelnd glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Gründächer und Solaranlagen sind zulässig.

Metallisch glänzende Fassaden, Spiegelfassaden sowie spiegelnde Verglasungen sind nicht zulässig.

Gemeinde Trittau, Bebauungsplan Nr. 57

Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 26.09.2019



stolzenberg@planlabor.de