

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 11, Neuaufstellung

Gebiet: Teilbereich A, nördlich und südlich der Otto-Hahn-Straße sowie westlich der Bunsenstraße, Otto-Hahn-Straße 1 bis 15 (ungerade Hausnummern) und 4 bis 8 (gerade Hausnummern) sowie Bunsenstraße 1

Text (Teil B)

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

In allen GE/E-Gebieten sind die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In allen GE/E-Gebieten sind die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In allen GE/E-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe, in denen zentrenrelevante Sortimente gemäß Festsetzung A verkauft werden, unzulässig.

In allen GE/E-Gebieten ist der Werksverkauf von eigenen Erzeugnissen durch die in diesem Gebiet ansässigen Produktionsbetriebe zulässig, wenn die diesbezügliche Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (und dabei eine maximale Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschritten wird).

Festsetzung A: zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltsartikel
- Drogeriewaren und Kosmetika
- Papier- und Schreibwaren, Bücher
- Geschenkartikel, Uhren, Schmuck, kunsthandwerkliche und kunstgewerbliche Artikel
- Sportartikel, Spielwaren, Bastelartikel

2. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

In allen GE/E-Gebieten sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

In allen GE/E-Gebieten sind Nebenanlagen, Garagen und Carports zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie einschließlich seitlicher Verlängerung zur Grundstücksgrenze unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von max. 2 qm sowie Firmen- und Hinweisschilder (Übersichtstafeln).

Stellplätze sind nur auf 1/2 der Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie einschließlich seitlicher Verlängerung zur Grundstücksgrenze zulässig.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

In den festgesetzten Anbauverbotszonen sind bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. In den festgesetzten Sichtfeldern sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume.

In dem Waldschutzstreifen sind bauliche Anlagen unzulässig. Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen sind zulässig.

5. Grundstückszufahrten gem. § 9 (1) 11 BauGB

In den GE/E-Gebieten ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 10,00 m zulässig. Ausnahmsweise können zusätzliche Grundstückszufahrten gleicher Breite zugelassen werden, wenn betriebliche Gründe dieses zwingend erforderlich machen. Zur Kieler Straße sind mit Ausnahme bereits vorhandener Zufahrten keine weiteren Grundstückszufahrten zulässig.

6. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w, res} = 35/30$ dB einzuhalten.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

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

Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

 Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche ist eine dichte Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

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

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Vorgärten sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten gärtnerisch zu gestalten.

Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Tritttau eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Eingeschränktes Gewerbegebiet

0,8

Grundflächenzahl, z. B. 0,8

1,2

Geschossflächenzahl, z. B. 1,2

III

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

Lw* (MAX.)
60/50 dB(A)

Flächenbezogener Schall-Leistungspegel, tagsüber/nachts, z. B. 60/50 dB(A)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

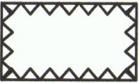
a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB



Umgrenzung der Flächen

S

Sichtfeld

W

Waldschutzstreifen

A

Anbauverbotszone, 15 m ab Fahrbahnrand der Kieler Straße

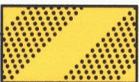
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

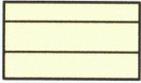


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12,14 BauGB



Fläche für Versorgungsanlagen



Elektrizität

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünflächen



Waldschutzstreifen



Pflanzstreifen

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung der Flächen / Lärmpegelbereich

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Bepflanzungsmaßnahme



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern



Erhaltung von Bäumen

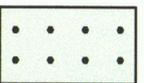


Erhaltung von Knicks

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB



Waldflächen gem. § 9 (1) 18b BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB, Teilbereich A



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO



Vermaßung in m

II. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

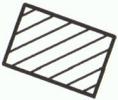
III. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

OD.KM.25.338 Ortsdurchfahrt

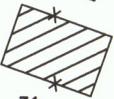


Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG

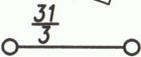
IV. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



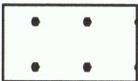
Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellungen



Sonstige Bäume



Wald gem. LWaldG außerhalb des Geltungsbereichs



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Teilbereich B