

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn



Bebauungsplan Nr. 13 Neu,  
1. Änd. und Erg.

# Text (Teil B)

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

In allen GE-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig gem. § 1 (5) und (9) BauNVO.

In dem GE-Gebiet mit festgesetzter GFZ 2,4 sind die Ausnahmen des § 8 (3) BauNVO nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

Die festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf NN. Die festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe von 47,60 m über NN darf ausnahmsweise auf max. 25 % der Grundfläche für Sonderbauten wie Silos, Schornsteine und Entlüftungsanlagen bis auf eine Höhe von max. 52 m über NN überschritten werden.

## 3. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Rettungswege.

Innerhalb des festgesetzten Sichtfeldes sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Rettungswege. Einfriedungen und Bepflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB



Auf der Fläche ist eine dichte Abschirmpflanzung mit zwei Gehölzriegeln herzustellen.



Auf der Fläche ist der vorhandene Wiesencharakter mit vorhandener Feucht- und Trockenvegetation zu erhalten.



Die festgesetzte Fläche ist als extensives Grünland auszubilden.

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

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur L 94 im Lärmpegelbereich V ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res}=45/40$  dB einzuhalten. Für die Seitenfronten gilt der um eine Stufe verringerte Lärmpegelbereich.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur L 94 im Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res}=40/35$  dB einzuhalten. Für die Seitenfronten gilt der um eine Stufe verringerte Lärmpegelbereich.

Für Außenbauteile im 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 im Lärmpegelbereich IV und V mit Ausrichtung nach Osten unzulässig. Schlafräume einschließlich Kinderzimmer sind mit schalldämpften Lüftungen auszustatten, sofern eine ausreichende Lüftung zu lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist.

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



Auf der festgesetzten Fläche sind in lockerer Anordnung landschaftstypische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Anzupflanzen sind mind. 13 Bäume als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von 16-18 cm.



Auf der festgesetzten Fläche ist eine dichte Bepflanzung mit landschaftstypischen standortgerechten Baum- und Straucharten vorzunehmen.

Alle in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder bei Abgang ist wertgleicher Ersatz zu leisten.

## 8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

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

Gebäude mit einer Fassadenhöhe über 47,60 m NN sind in der Farbe grau (max. 80 % Weißanteil) zu gestalten. Ausnahmsweise können gedeckte Farbtöne aus dem Spektrum der Braun- und Grüntöne zugelassen werden. Fassadenteile mit einer Länge über 30 m sind vertikal zu gliedern.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern und auf Dachaufbauten sind unzulässig. Die Größe der einzelnen Werbeträger darf eine Höhe von 6,00 m und eine Länge von 6,00 m nicht überschreiten. Der Flächenanteil je Gebäudefront darf max. 10 % betragen. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



Gewerbegebiet

0,8

Grundflächenzahl

1,6

Geschossflächenzahl, z. B. 1,6

FH 53,6

Max. zulässige Firsthöhe (Gebäudehöhe), z. B. 53,6m bez. auf NN

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

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

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



Sichtfeld/Anbauverbotszone

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

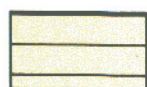


Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Fläche für Versorgungsanlagen



Regenrückhaltebecken



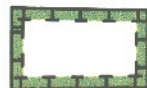
Feuerlöschbrunnen

Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB



Oberirdisch

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

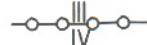


Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme, z. B. 1

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

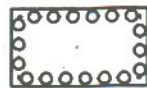


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen



Lärmpegelbereich mit Abgrenzung

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Erhaltung von Bäumen



Bepflanzungsmaßnahme

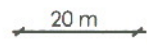
Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO



Vermaßung in m

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



Knicks gem. § 15b LNatSchG



Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG

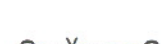
III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Sichtdreieck



Höhenlinien



Vorhandene Böschungen



Lage der Schnittdarstellungen



Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes

# Darstellungen

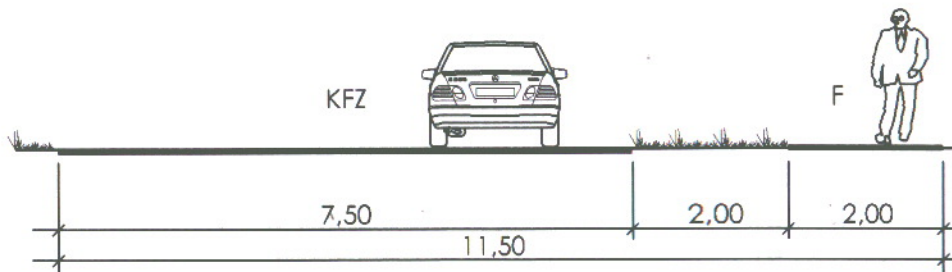
Maßstab 1:100

Zahlenangaben in Metern

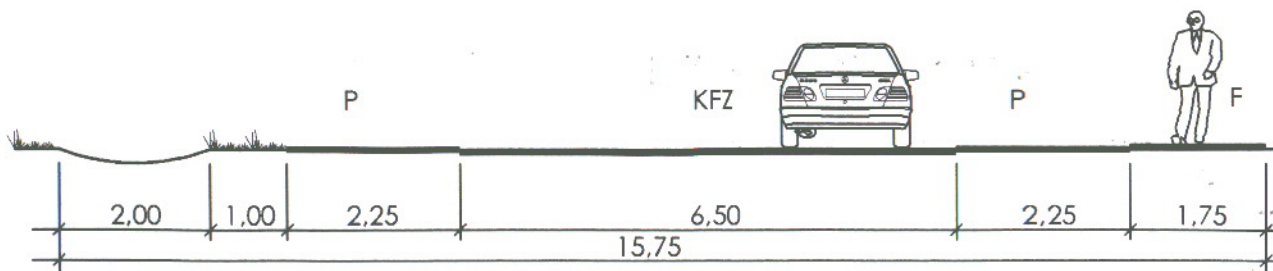
F = Fußweg

KFZ = Fahrbahn

Schnitt A-A' - Hamburger Straße - L 94



Schnitt B-B' - Erschließungsstraße



# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.07.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 12.09.2000 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 23.06.2003 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2003/10.09.2003/18.11.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 21.08.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.09.2003 bis 17.10.2003 während folgender Zeiten –bis zum 30.09.2003- jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 14.30 bis 18.30 Uhr und Do. von 14.30 bis 16.00 Uhr, -ab dem 01.10.2003- jeweils am Mo., Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 und Do. von 15.00 bis 19.30 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.09.2003 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Trittau, 15. 5. 06



(Walter Nussel)  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 23. NOV. 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 24. MRZ 2006



öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Der katastermäßige Bestand am [blank] sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg,

Siegel

öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.08.2003/06.11.2003/11.12.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.11.2003 bis 03.12.2003 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 19.30 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.11.2003 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.12.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 15. 5. 06



(Walter Nussel)  
Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Trittau, 15. 5. 06



(Walter Nussel)  
Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06.07.2006 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 07.07.2006 in Kraft getreten.

Trittau, 10. 7. 06



(Walter Nussel)  
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 Neu, 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet

Westlich der Hamburger Straße (L 94), Ziegelmoor und östlicher Teil des Herrenmoores sowie südlich und westlich Sandfuhrtsmoor

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen: