

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 31, 5. vereinfachte Änderung

Gebiet: Nördlich Großenseer Straße (L93), südwestlich Carl-Zeiss-Straße, beidseitig Nikolaus-Otto-Straße

Die Festsetzungen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 31 werden durch die 5. vereinfachte Änderung vollständig ersetzt. Für den Geltungsbereich der Planänderung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Text (Teil B)

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

In allen GE/E-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig gem. § 1 (5) und (9) BauNVO. Hier von ausgenommen sind Verkaufseinrichtungen für im Gebiet produzierte oder bearbeitete Produkte. Ebenfalls davon ausgenommen ist der Handel mit Krafffahrzeugen und Krafffahrzeugteilen / Zubehör.

In allen GE/E-Gebieten ist die in § 8 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme Vergnügungsstätten nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

Zulässige Geschossfläche gem. § 16 (6) BauNVO

Für die Berechnung der GFZ ist bei Gebäuden ohne Zwischendecke als Geschosshöhe 3,50 m anzunehmen.

Die festgesetzte GFZ kann um 0,2 erhöht werden, wenn mind. 60 % der bebauten Flächen mit einer zusammenhängenden extensiven Dachbegrünung dauerhaft begrünt werden.

Gebäudehöhen gem. § 16 (2) BauNVO

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

3. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m gem. § 22 (4) BauNVO zulässig.

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

Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen und Carports sind gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von max. 2 qm sowie Firmen- und Hinweisschilder (Übersichtstafeln).

Nebengebäude, Garagen und Carports sind zwischen seitlicher bzw. rückwärtiger Baugrenze und angrenzendem Knickschutzstreifen bzw. angrenzender festgesetzter Grünfläche unzulässig.

Nebenanlagen und Nebengebäude dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Hauptbaukörpers nicht überragen.

Stellplätze sind auf max. 1/3 der Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

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

Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 8,00 m zulässig. Ausnahmsweise, wenn betriebliche Gründe dieses zwingend erforderlich machen und die Festsetzungen zur Pflanzung von Straßenbäumen gewahrt bleiben, kann eine zusätzliche Grundstückszufahrt gleicher Breite zugelassen werden.

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

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Zu den Baugebieten ist ein mind. 1,50 m hoher Zaun zu setzen.

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

7.1. Straßenverkehrsfläche

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind Stieleichen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) in eine mind. 10 qm große vegetationsfähige Fläche zu pflanzen.

Von den festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 3,00 m zulässig, wenn Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zwingend erforderlich machen.

7.2. Baugrundstücke

Einzelbaumpflanzungen

Anzupflanzen sind:

Bei Stellplatz- und Garagenanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen je 5 Stellplätze/Garagen 1 Baum.

Je 15,00 m Grundstücksbreite im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) 1 Baum.

Auf 20 % der Grundstücksfläche je angefangene 1.000 qm 1 Baum.

Für Einzelbaumpflanzungen sind zu verwenden: Stieleiche, Traubeneiche, Birke, Eberesche und Hainbuche als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe). Die Bäume sind jeweils in eine mind. 10 qm große vegetationsfähige Fläche zu pflanzen.

Gehölzpflanzungen

Zu bepflanzen sind:

Mind. 1/3 der Vorgartenfläche.

Die hinteren und von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gesehen rechten Grundstücksgrenzen in dichter Weise mit einer Pflanzhöhe von mind. 1,50 m. Ausgenommen sind Grundstücksgrenzen zu festgesetzten Knickschutzstreifen, Grünflächen und Verkehrsflächen. Alternativ ist die Pflanzung von Einzelbäumen im Abstand von max. 10,00 m zulässig.

Mind. 10 % der Grundstücksfläche. Die Bepflanzung des Vorgartens sowie der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenze sind anrechenbar.

Für Gehölzpflanzungen sind zu verwenden: Sandbirke, Hainbuche, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Holzbirne, Steileiche, Hundsrose, Holunder und Vogelbeere.

7.3. Fassadenbegrünung

In den Baugebieten mit in der Planzeichnung festgesetzter Fassadenbegrünung sind Fassadenflächen mit Ausrichtung zu den mit Fassadenbegrünung festgesetzten Baugrenzen mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Anzupflanzen sind mind. 3 Kletterpflanzen je angefangene 10,00 m Fassadenlänge.

7.4. Erhalt

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten.

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

Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen, die die Höhe der Gebäude übersteigen sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. In den Baugebieten mit in der Planzeichnung festgesetzter Fassadenbegrünung sind selbstleuchtende Werbeanlagen mit direkter Ausrichtung zu den Baugrenzen mit festgesetzter Fassadenbegrünung unzulässig. Selbständige Werbeanlagen mit Ausrichtung zur Großenseer Straße sind unzulässig.

Fassaden

Metallisch glänzende Fassaden, Spiegelfassaden sowie metallisch glänzende Verglasungen und Spiegelverglasungen sind nicht zulässig. In den Baugebieten mit in der Planzeichnung festgesetzter Fassadenbegrünung sind Solarmodule an Gebäudefassaden mit direkter Ausrichtung zu den Baugrenzen mit festgesetzter Fassadenbegrünung unzulässig.

Darstellung ohne Normcharakter

Empfehlungen zur Landschaftspflege

Knicks/Knickschutz

Knickpflege gem. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 11. Juni 2013 und Landesbiotopverordnung vom 27. Juni 2013.

Knickschutzstreifen

Knickschutzstreifen von baulichen Anlagen freihalten. Keine Bodenversiegelung, kein ständiges Betreten und Befahren, kein Anpflanzen von Zierpflanzen. Entwicklung zu einer Gras- und Krautflur durch eine Mahd im Herbst jedes Jahres mit Abtransport des Mähgutes. Kein Einsatz von Düngemitteln und Bioziden.

Vegetationsfähige Flächen

Vegetationsfähige Flächen/Baumscheiben gegen Überfahren von Fahrzeugen sichern. Eine genügend mächtige Humusschicht mit natürlichem Unterboden soll vorhanden sein. Offenen Wurzelbereich entweder mit Mulchmaterial (Laub-, Rindenhumus, Rindenmulch oder Holzhäusel) bedecken oder mit geeigneten Unterpflanzungen versehen.

Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes

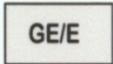
Keine Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und mineralischen Düngern.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Gewerbegebiet/Eingeschränktes Gewerbegebiet

0,8

Grundflächenzahl, z.B. 0,8

1,8

Geschossflächenzahl, z.B. 1,8

FH

Max. zulässige Firsthöhe

L_w" (MAX.)
50/50 dB(A)

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

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

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

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

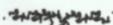
K

Knickschutzstreifen

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



Anpflanzung von Bäumen



Anpflanzung von Fassadenbegrünung



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

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



Knicks gem. § 21 LNatSchG

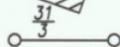


Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Höhenlinien



Sonstige vorhandene Bäume



entfallender Knick

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.08.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 03.12.2013 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.08.2013 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 31.10.2013 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 11.12.2013 bis 17.01.2014 während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 7.00 bis 12.30 Uhr, Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.12.2013 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Trittau, 16.01.2014



(Walter Nussel)
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 24.03.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig festgestellt.

Ahrensburg, 15.04.14



öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.01.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.01.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 06.02.2014



(Walter Nussel)
Bürgermeister

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

Trittau, 24.04.2014



(Walter Nussel)
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche 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 30.04.2014 in Kraft getreten.

Trittau, 02.05.2014



(Walter Nussel)
Bürgermeister