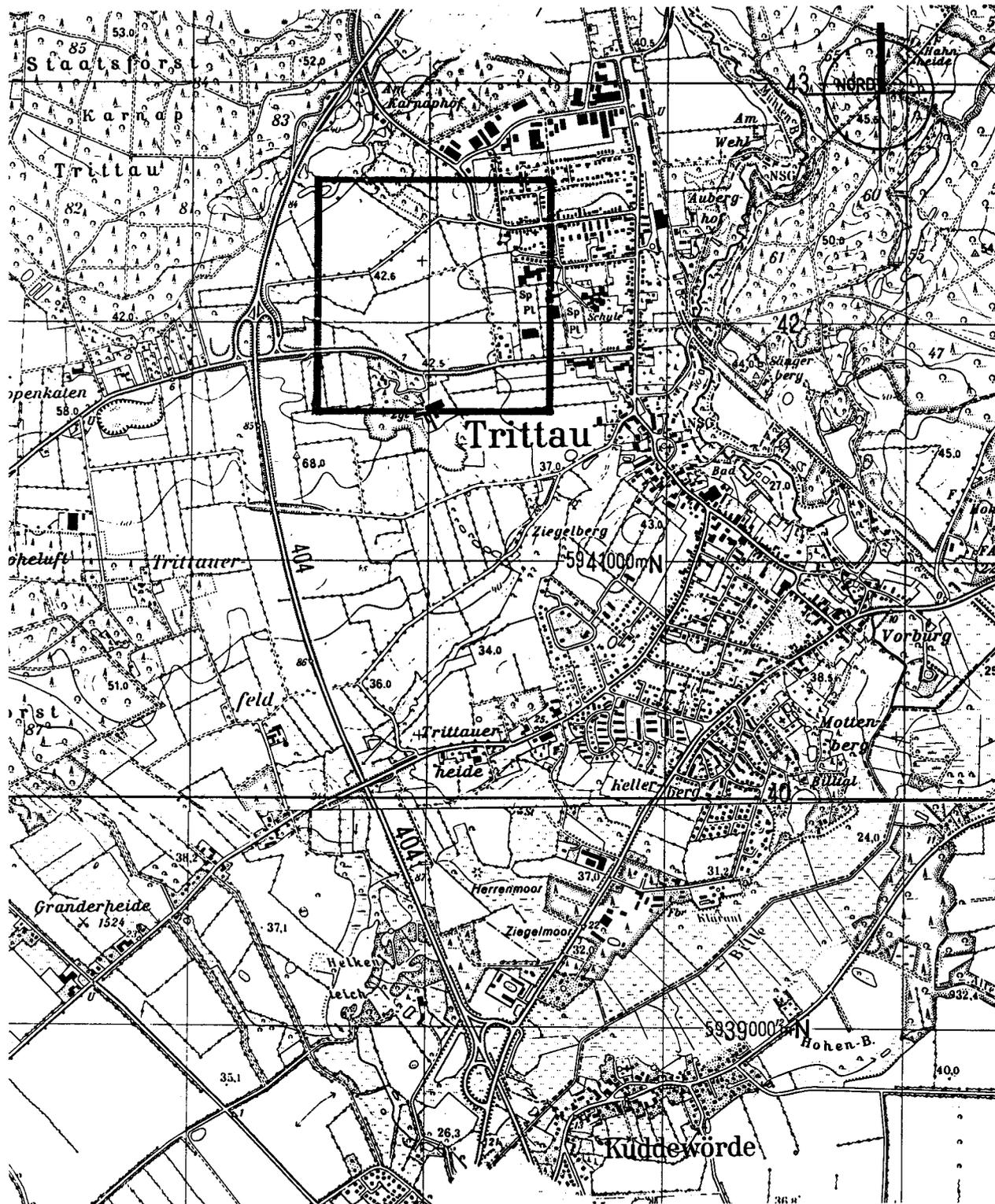


Gebiet: Gewerbegebiet West, südwestlich Lütjenseer Straße und nördlich Großenseer Straße

# BEGRÜNDUNG

Planstand: 2 . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



**Inhalt:**

**1. Planungsgrundlagen und Planvorstellungen**

**2. Planinhalt**

**3. Ver- und Entsorgung**

**4. Beschluß über die Begründung**

## 1. Planungsgrundlagen und Planvorstellungen

Der Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Trittau wurde Anfang der 90er Jahre aufgestellt. Das Gebiet ist bereits erschlossen worden und einzelne Bauvorhaben befinden sich in der Ausführung. Der Bebauungsplan durchläuft zur Zeit das Anzeigeverfahren. Die Rechtskraft des Planes soll im Frühjahr 1994 erreicht werden.

Die Bebauungsplanänderung umfaßt lediglich textliche Festsetzungen zur Bestimmung der Fassadengestaltung, Fassadenbegrünung, zu Werbeanlagen und zu Ausnahmen von der festgesetzten Firsthöhe. Die Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31. Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

Bei der Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens wurde offenkundig, daß einzelne Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes die Gestaltungsfreiheit stark einschränken. Aus diesem Grund wurden einige Bestimmungen konkretisiert. Die gestaffelte Gebäudehöhe wird beibehalten. Lediglich für Ausnahmen im 9m Firsthöhenbereich wurde eine großzügigere Überschreitungsregelung vorgesehen.

## 2. Planinhalt

Die Bebauungsplanänderung sieht eine Erhöhung der Ausnahmen im 9m Firsthöhenbereich vor. Die Vergrößerung der ausnahmsweise zulässigen Höhe um 3m auf 6m erscheint städtebaulich vertretbar. Das Gebiet liegt tiefer als die westlich angrenzende freie Landschaft. Die Wirkung auf das Landschaftsbild ist deshalb räumlich begrenzt. Die höheren Gebäudeteile sind darüber hinaus nur auf unter 50% der bebauten Fläche und auf Produktions- und Lagerhallen beschränkt.

Die Gemeinde verspricht sich von dieser Änderung auch einen Beitrag zum flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden. Zur Kompensation der Raumwirkung aufgrund der Gebäudehöhen wird für die ausnahmsweise zulässigen Gebäude mit größeren Höhen als 9m bzw. 14m eine Fassadenbegrünung vorgesehen.

Beleuchtete Werbeanlagen werden bis zur Traufhöhe im 14m Firsthöhenbereich zugelassen. In einem Gewerbegebiet erscheint eine Zulassung von Werbeanlagen bis zur Traufhöhe von Gebäuden unproblematisch. Im 9m Firsthöhenbereich verbleibt es bei der engen auf 5m Höhe begrenzten Regelung für Werbeanlagen. Zur Vermeidung gestalterischer Fehlentwicklungen wird eine Größenbeschränkung von Werbeanlagen, die eine Höhe von 5m überschreiten, bestimmt.

Die pauschale Formulierung zu glänzenden und spiegelnden Fassaden und zu Sonnenreflektionsverglasungen wurde konkretisiert. Die Gemeinde möchte metallisch glänzende Fassaden und Spiegelverglasungen aufgrund ihrer dominanten Wirkung auf das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche ausschließen. Lackierte Metallfassaden sollen jedoch zulässig sein. Ebenso sind lediglich metallisch glänzende Verglasungen und Spiegelverglasungen nicht zugelassen. Dadurch soll klargestellt werden, daß Sonnenschutzverglasung, sofern diese nicht als Spiegelverglasung oder mit einer metallisch glänzenden Bedampfung ausgeführt sind, verwendet werden können.

In der Planänderung wird klargestellt, daß Solarmodule auf Dächern und Fassaden zur Energiegewinnung grundsätzlich zulässig sind. Lediglich im 9m Firsthöhenbereich gilt die Einschränkung, daß Solarmodule nicht nach Westen in Richtung der freien Landschaft, und als Blickfang der Ortseingangssituation im Westen Trittaus, angeordnet werden können. Die Gemeinde sieht hierin keine unzumutbare Einschränkung der Gestaltungsfreiheit und der ökologischen Bedeutung solcher Anlagen, da alternative Standorte für Solarmodule auf den Dächern und an anderen Fassaden möglich sind.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 31 bleiben bestehen.

### 3. Ver- und Entsorgung

Für den Plangeltungsbereich bestehen Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Trittau. Besondere Maßnahmen werden aufgrund dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### 5. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zur 1. vereinf. Änderung des B-Plans Nr. 31 der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 24. Februar 1994 gebilligt.

Trittau, 14.3. 1994



  
Bürgermeister

Planverfasser:

PLANLABOR  
FÜR  
ARCHITEKTUR +  
STADTPLANUNG

  
DIPL. ING.  
DETLEV STOLZENBERG  
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT