

# 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. Hiervon ausgenommen sind Verkaufseinrichtungen für im Gebiet produzierte oder bearbeitete Produkte.

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist keine Wohnnutzung zulässig gem. § 1 (4) 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. Die festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m darf ausnahmsweise um 6,00 m auf max. 50 % der bebauten Grundstücksfläche für Produktions- und Lagergebäude erhöht werden, wenn die Produktions- und Lagertechnik des Betriebes dieses zwingend erforderlich macht.

Die festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe von 14,00 m darf ausnahmsweise um 3,00 m für einen untergeordneten Teil der Bebauung für Produktions- und Lagertechnik erhöht werden, wenn die Produktions- und Lagertechnik des Betriebes dieses zwingend erforderlich macht. Hiervon ausgenommen ist das GE/E-Gebiet mit dem Index 1.

Die festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen von 7,00 m und 8,00 m dürfen bei geneigten Dächern mit einer durchgehend zusammenhängenden Dachfläche je Gebäude bei einer Dachneigung von mind. 20° auf eine Firsthöhe von max. 10,00 m erhöht werden.

## 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. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Anlage von Fußwegen ist zulässig.

## 7. 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.

## 8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen Gebäude mit einer Dachneigung von < 15° einen Abstand von mind. 5,00 m, Gebäude mit einer Dachneigung von > 15° einen Abstand von mind. 3,00 m vom Leiterseil unter Berücksichtigung der maximalen Durchhängung des Leiterseiles einhalten.

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

**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.

**Grünflächen**



Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte Gehölzpflanzung mit den Arten Sandbirke, Hainbuche, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Holzbirne, Stieleiche, Hundsrose, Holunder und Vogelbeere anzulegen.



Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entlang der Grenze zu den Gewerbegebieten im Abstand von max. 15,00 m Sandbirken, Hainbuchen und Erlen zu pflanzen.



Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölzgruppen mit den Arten Sandbirke, Erle und Weide anzupflanzen.

**Knicks**

Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Knicks sind zweireihig auf einem mind. 1,00 m hohen, im Fuß 3,00 m und in der Krone 1,20 m breiten Erdwall anzulegen.

**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 1000 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.

### 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.

### Erhalt

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

## 10. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 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.

### Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

### 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.

# Planzeichenerklärung



Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen



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

	Eingeschränktes Gewerbegebiet
	Eingeschränktes Gewerbegebiet mit besonderer Höhenfestsetzung
	Flächenbezogener Schalleistungspegel Tag/Nacht, z. B. 60/60
	Grundflächenzahl, z. B. 0,8
	Geschossflächenzahl, z. B. 1,8
	Max. zulässige Gebäudehöhe



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

	Abweichende Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche



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

	Fläche für Versorgungsanlagen
	Regenrückhaltebecken



Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Öffentliche Grünflächen
	Knickschutzstreifen
	Pflanzstreifen


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
	Knickschutzstreifen

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB

	Freileitungsbereich
	Flächen mit besonderer Gebäudehöhe

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


	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen
	Bepflanzungsmaßnahme
	Erhaltung von Knicks
	Anpflanzen von Knicks
	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzen von Bäumen
	Fassadenbegrünung

## Sonstige Planzeichen

 Freileitung gem. § 9 (1) 13 BauGB



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

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 BauNVO

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



Knicks gem. § 15b LNatSchG



G geplante Grenze Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG



## III. Darstellungen ohne Normcharakter

 28/5 Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Sonstige vorhandene Bäume



Lage der Schnittdarstellungen

[7,00]

Ca. mögliche Bauhöhen unter Freileitung

# Darstellung ohne Normcharakter

## Empfehlungen zur Landschaftspflege

### Knicks/Knickschutz

Knickpflege nach § 15 b LNatSchG bzw. nach Knickerlass August 1996.

### 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.

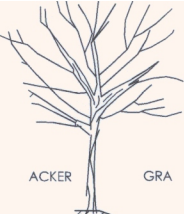
### Vegetationsfähige Flächen

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

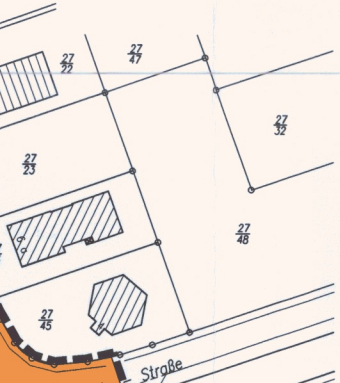
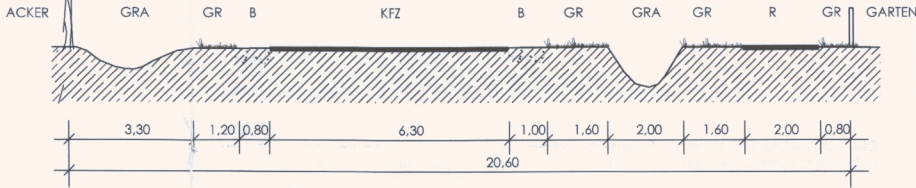
### Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes

Keine Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und mineralischen Düngern.

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



### Schnitt A-A' - Großenseer Straße - L 93

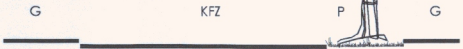


### Darstellungen

Maßstab 1:100  
Zahlenangaben in Metern

- Gr = Gras
- G = Gehweg
- R = Radweg
- KFZ = Fahrbahn
- B = Bankette
- P = Parkstreifen
- Gra = Graben

### Regelquerschnitt Planstraße



# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.01.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 20.02.1996 erfolgt.
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.04.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die Gemeindevertretung hat am 24.09.1998/07.10.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.04.1999 bis 10.05.1999 während folgender Zeiten 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 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 30.03.1999 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Trittau, 29. 4. 02



Bürgermeister  
(Schop)

5. Der katastermäßige Bestand am 13.08.99 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 21. Jan. 2002



Öff. bestellter Vermessungsingenieur

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.10.1999/25.05.2000/11.10.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. 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 08.12.1999/15.11.2000 bis 22.12.1999/14.12.2000 während folgender Zeiten 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 erneut 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 30.11.1999/07.11.2000 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.10.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 29. 4. 02



Bürgermeister  
(Schop)

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

Trittau, 29. 4. 02



Bürgermeister  
(Schop)

10. 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 07.05.2002 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 08.05.2002 in Kraft getreten.

Trittau, 10. 5. 02



Bürgermeister  
(Schop)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.10.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung für das Gebiet

Nördlich Großenseer Straße, westlich Nikolaus-Otto-Straße und Carl-Zeiss-Straße

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



# Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 31 3. Änderung und Ergänzung

Maßstab 1: 1.000



Planstand: **Z**. Satzungsausfertigung  
Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR  
STOLZENBERG

ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU  
ORTS- UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG

DIPLOM-ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER

ST. JÜRGEN-RING 34 23564 LÜBECK  
TELEFON 0451 - 55095 FAX 55096

INTERNET  
eMAIL

[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)  
[planlabor@t-online.de](mailto:planlabor@t-online.de)