

Satzung

über die

3. Änderung und Ergänzung des

Bebauungsplans Nr. 39

**Gebiet: Südlich Rausdorfer Straße und
östlich Sandfuhrtsmoor**

der

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO):

- 1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Für das südlichste Grundstück im WA 2 südlich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Zukünftige Erschließung“ (ZE) ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bei der Berechnung der zulässigen GRZ von 0,3 die Einbeziehung der westlich und südlich angrenzenden privaten Grünfläche zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

„abweichende Bauweise“ gem. § 22 (4) BauNVO:

Innerhalb des WA 1 und WA 2 ist die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Abweichung besteht darin, dass in beiden WA ausschließlich Gebäudelängen von maximal 20 m zulässig sind.

4. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 4.1 Auf den Baugrundstücken innerhalb des WA 1 und WA 2 sind je Wohneinheit mind. 25 m² für Stellplätze und/oder Carports/Garagen nachzuweisen.
- 4.2 Die Flächen für Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA 1 und WA 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) festgesetzt. In beiden beiden WA liegt die höchst zulässige Zahl bei 2 WE pro Einzelhaus.

6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 StrWG)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) sowie Abs. 6 BauGB)

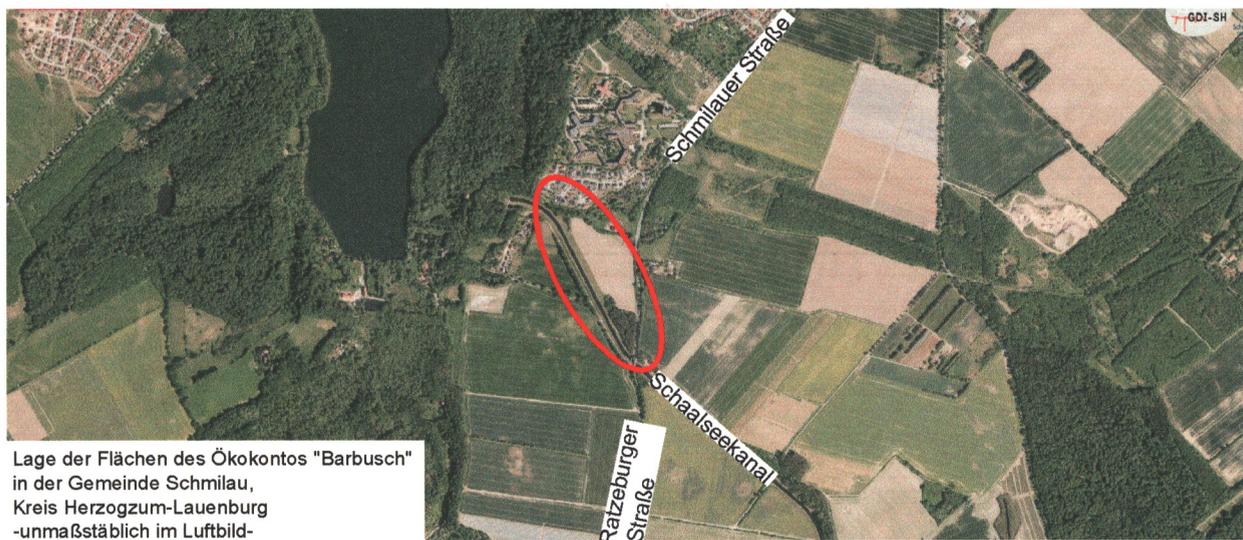
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Die Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen (K) ist in einer Breite von 3,00 m von jeglicher baulichen Nutzung und Versiegelung sowie im Bereich der Grundstücksflächen von intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten und durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen. Der Knickschutzbereich ist durch einen 1 m hohen Zaun vom WA abzugrenzen.
- 7.2 In beiden WA sind Stellplätze wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Der Oberbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.
- Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
- 7.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB uneingeschränkt und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig.
- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- 7.4 Für Brutvögel der Gehölze wird ein artenschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.
- Zu diesem Zweck wird ein Ausgleich mit Gehölzentwicklung im Verhältnis 1:1 (entspricht 2.000 m²) für die nördliche Sukzessionsfläche festgesetzt. Die Anlage der Gehölzsukzession ist mit Brachestadien im Umfang von ca. 2.000 m² anzulegen. Der Ausgleich erfolgt extern auf den Flächen des Ökokontos Barbusch, in der Gemeinde Schmilau im Kreis-Herzogtum-Lauenburg, Gemarkung Schmilau, Flur 2, Flurstück 237.
- 7.5 Als Ausgleich für die Entfernung zweier großer alter Eichen im Südosten des Plangebiets wird ein Ausgleich von 1 : 2 festgesetzt. Auf einer ca. 400 m² großen Fläche sind im Gemeindegebiet Trittau 4 Hochstamm-Stieleichen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

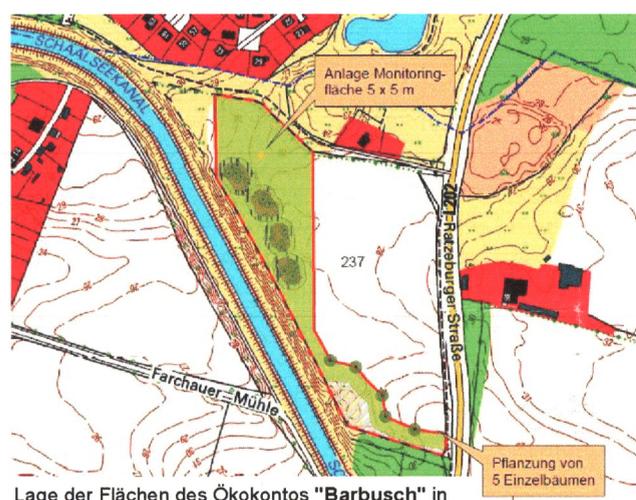


- Lage der Ausgleichsfläche zur Anpflanzung der 4 Hochstamm-Stieleichen
 - Fläche befindet sich im Bereich des B-Plans 48, südlich der Kleingärten
 - Gemarkung Trittau, Flur 3, Flurstück 217/67
- unmaßstäblich im Luftbild-

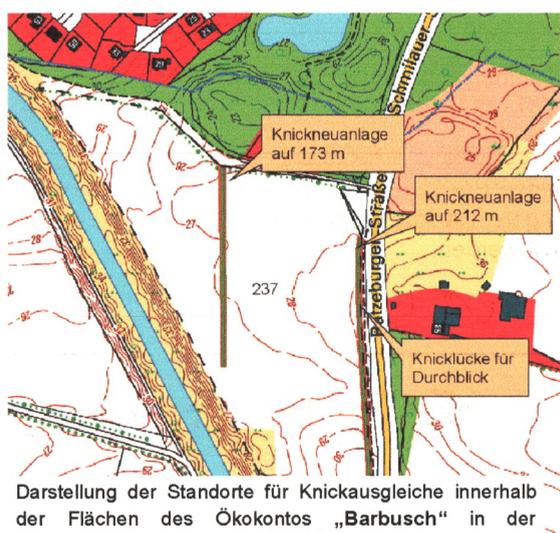
- 7.6 Durch den 10 m breiten Knickdurchbruch (Knick als geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG) für die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Zukünftige Erschließung" im Süden des Plangebiets wird ein Knickausgleich von 20 m Länge erforderlich. Der Knickausgleich erfolgt über das Ökokonto "Barbusch" in der Gemeinde Schmilau im Kreis Herzogtum-Lauenburg, Gemarkung Schmilau, Flur 2, Flurstück 237.



Lage der Flächen des Ökokontos "Barbusch" in der Gemeinde Schmilau, Kreis Herzogtum-Lauenburg -unmaßstäblich im Luftbild-



Lage der Flächen des Ökokontos "Barbusch" in der Gemeinde Schmilau in der topografischen Karte (siehe rote Umrandung) -unmaßstäblich-



Darstellung der Standorte für Knickausgleiche innerhalb der Flächen des Ökokontos „Barbusch“ in der topografischen Karte -unmaßstäblich-

Naturschutzdienliche Hinweise:

Hinweis 1 - Bauzeitenregelung Brutvögel und Fledermäuse:

- Brutvögel: Die Gehölze sind gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres zu entfernen. Bei einer Quartierseignung der Bäume für Fledermäuse (Stammdurchmesser > 20 cm) ist die folgende Vermeidungsmaßnahme zwingend zu berücksichtigen:
- Baumfällungen und Gehölzrodungen finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 30 cm (Einzelquartier- und Wochenstubeneignung) ist ein problemloses Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres); bei Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr (2 große Eichen) sind derzeit keine Höhlen als Winterquartier erkennbar, bei Fällung wäre eine Überprüfung erforderlich.
- Gehölze / Bäume mit einem Stammdurchmesser von weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartierseignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der in Gehölz brütenden Vogelarten beachtet werden.
- Die Grundstückseigentümer nördlich und südlich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung zukünftige Erschließung (ZE) werden verpflichtet, den angrenzenden Knick, innerhalb der bereits unter "A." genannten Zeitenregelung im Einmündungsbereich entsprechend der Sichtverhältnisse regelmäßig herunterzuschneiden.

Hinweis 2 - Fledermausfreundliches Lichtkonzept

Für Fledermäuse wird ein fledermausfreundliches Lichtkonzept erforderlich, um die hier vorkommenden Flugrouten v.a. im Süden des Gebietes zu erhalten.

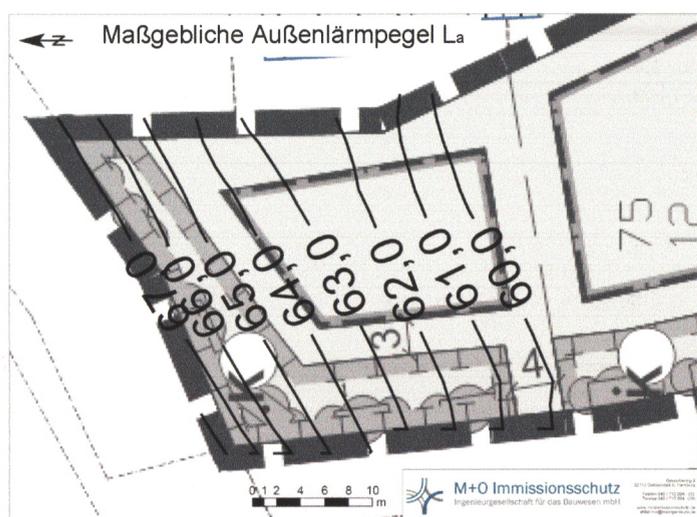
Inhalt Fledermausfreundliches Lichtkonzept:

- Die Helligkeit aller Beleuchtungen im Bereich der Planfläche wird durch die Anpassung an die menschlichen Aktivitäten auf einem minimal notwendigen Niveau gehalten.
- Es werden voll abgeschirmte Leuchtkörper installiert und baulich so gestaltet, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet.
- Als Leuchtmittel werden LEDs mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 2400 bis maximal 3000 Kelvin verwendet.
- Es ist sicher zu stellen, dass besonders die verbleibenden Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleiben, um die hier verbleibenden Quartiere nicht zu entwerten.

8. Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Schutz vor Verkehrslärm

- Werden im nördlichen Baufeld des Teilbereichs 1 schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) in dB kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



- 8.2 Werden im nördlichen Baufeld des Teilbereichs 1 Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.
- 8.3 Für einen Außenbereich einer Wohnung im nördlichen Baufeld des Teilbereichs 1 ist entweder durch Orientierung an die der Straße lärmabgewandte Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 58 dB(A) erreicht wird.
- 8.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachtruhe und Belüftung durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

II. Festsetzungen gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) vom 22. Januar 2009

1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke § 8 (1) Nr. 1 LBO

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1.1 wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- 1.2 zu begrünen oder zu bepflanzen.

III. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude

Die Gestaltung des Hauptdaches ist gleichwinklig mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig.

Dacheindeckungen der Hauptgebäude

Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen.

Nebenanlagen, Garagen Carports

Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Ausführung Gestaltung und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

Zeichenerklärung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16-20 BauNVO)

max. FH
9,00 m
über
Bezugshöhenpunkt

Maximal zulässige Firsthöhe in m über Bezugshöhenpunkt
(siehe Kennzeichnung Planzeichnung)
(§ 18 BauNVO)

GRZ

Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a

Abweichende Bauweise (siehe Text Pkt. 2)
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)



Baugrenze



Nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

Zweckbestimmung:

ZE

Zukünftige Erschließung

Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P

Öffentliche Parkfläche



Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

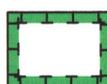
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , 25 a) und b) sowie Abs. 6 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a) und b) BauGB)

Zweckbestimmung:

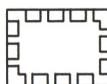
K

Knickschutzstreifen

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Gemeinde und der Anlieger des WA



Umgrenzung der Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme



Vorh. Knick zu schützen und zu erhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Vorh. Baum zu schützen und zu erhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Sichtdreieck

III. Darstellung ohne Normcharakter



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

M

Müllsammelplatz für Abfuhrtag der Müllabfuhr



Vorhandener Baum - Künftig fortfallend



Vorhandener Baum - Künftig fortfallend
AUSSERHALB des Geltungsbereichs



Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Höhenangabe
als Bezugspunkt für die Firsthöhe



Flurstücksgrenze



Flurgrenze



Vorhandene Bebauung



Vorhandene Nebengebäude
(ohne Nachweis in der amtlichen Liegenschaftskarte)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 39 der Gemeindevertretung vom 26.09.2019.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2019 den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 39 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung (1. Auslegung) bestimmt.

4. 1. Auslegung

Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.01.2020 bis einschließlich zum 25.02.2020 während folgender Zeiten:

Montags und Dienstags von 8:30 – 12:30 Uhr	Donnerstags	von 15:00 – 18:30 Uhr
zus. Dienstags von 15:00 – 17:00 Uhr	Freitags	von 8:30 – 12:30 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 23.01.2020 bis einschließlich zum 25.02.2020, durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und MARKT Trittau am 15.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.trittau.de“ ins Internet eingestellt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am 15.01.2020 hingewiesen.

Hinweis: Für dieses Bauleitplanverfahren wurden 2 Auslegungen gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die erste wurde durchgeführt, vom Kreis Stormarn jedoch als Gefälligkeitsplanung abgelehnt. Daher wurde der Geltungsbereich angepasst und am 29.04.2021 der neue Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Auslegung) gefasst.

5. Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2021 den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 39 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung (2. Auslegung) bestimmt.

6. 2. Auslegung

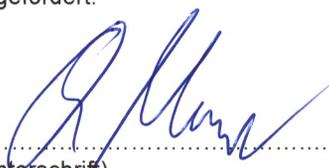
Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.07.2021 bis einschließlich zum 02.08.2021 während folgender Zeiten:

Montags und Dienstags von 8:30 – 12:30 Uhr	Donnerstags	von 15:00 – 18:30 Uhr
zus. Dienstags von 15:00 – 17:00 Uhr	Freitags	von 8:30 – 12:30 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 01.07.2021 bis einschließlich zum 02.08.2021, durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und MARKT Trittau am 23.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.trittau.de“ ins Internet eingestellt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am 23.06.2021 hingewiesen.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 30.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.




(Unterschrift)
Bürgermeister

8. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 16.12.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

18.01.2022
(Bad Oldesloe, Datum, Siegelabdruck)



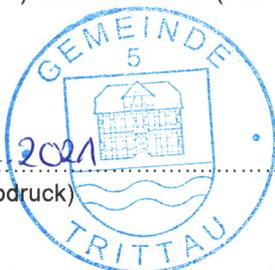

(Unterschrift)
Öffentlich best. Verm.-Ing.

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 20.12.2021

(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Bürgermeister

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

Trittau, 26.01.2022

(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Bürgermeister

12. Der Beschluss der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 39 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten, eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.01.2022 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und MARKT Trittau 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen 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 30.01.2022 in Kraft getreten.

Trittau, 01.02.2022

(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Bürgermeister