

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 50

Gebiet: Nördlich der Straße Sandfuhrtsmoor sowie westlich
Hamburger Straße (L 94)

Text (Teil B)

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

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (5) und (9) BauNVO unzulässig.

Die festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf m über NHN. Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen dürfen auf max. 25 % der Grundfläche für Sonderbauten wie Silos, Schornsteine und Entlüftungsanlagen um jeweils bis zu 4 m überschritten werden.

2. 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.

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

Innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Rettungswege. Darüber hinaus sind innerhalb der von Sichtdreiecken überstrichenen Flächen Einfriedungen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume.

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

Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzte Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Geländeänderungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind im Bereich der Maßnahmenflächen und zwischen nördlicher Gebäudekante und Geltungsbereichsgrenze nicht zulässig.

Die Stellplatzfläche ist als eine teilversiegelte Fläche herzustellen.

Dem Plangebiet werden 9.083 m² externe Ausgleichsfläche im amtlich anerkannten Ökokonto „Grönwohld“ zugeordnet.

5. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Reinen Wohngebiet im B-Plan Nr. 19, 2. vereinf. Änd. und östlich Billredder vor Gewerbelärm - außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplans - sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die Emissionskontingente $LE_{K,i,k}$ von 50 dB(A)/m² nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Grundlage der Festsetzungen ist § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $LE_{K,i}$ durch $LE_{K,i,k}$ zu ersetzen ist. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, Berücksichtigung der Bodendämpfung, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Hamburger Straße zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich V ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res}=45/40$ dB(A) einzuhalten.

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res}=40/35$ dB(A) einzuhalten.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Bis zu einem Abstand von bis zu 14 m zur Straßenmitte der L 94 sind bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen). Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

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

Die mit der Nr. 1 bezeichnete Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ebenerdig, dreireihig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die mit der Nr. 2 bezeichnete Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ebenerdig einreihig mit einer Hainbuchenhecke zu bepflanzen. In die Heckenpflanzung sind 10 Säulen-Hainbuchen als Solitär mit einem Pflanzabstand von 7 m zueinander einzubringen.

Die mit der Nr. 3 bezeichnete Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zweireihig mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Auf der mit der Nr. 4 bezeichneten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Birkenreihe zu erhalten und durch 10 standortheimische Sandbirken zu ergänzen.

Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit einer hochstämmigen, standortheimischen Stieleiche umzusetzen.

Das in der Planzeichnung festgesetzte Bindungsgebot für die Erhaltung der Straßenbäume Sandfuhrtsmoor dient der Erhaltung einer ortsbildprägenden Grünkulisse. Einzelne Bäume können entfernt werden, soweit die Verkehrssicherheit gefährdet ist oder die Bäume zu eng stehen, sofern der Charakter der geschlossenen Baumreihe erhalten bleibt. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind in westlicher Fortführung der Baumreihe entlang der Straße Sandfuhrtsmoor anzupflanzen.

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

Metallisch glänzende und spiegelnde Fassaden bzw. Spiegelverglasungen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern und auf Dachaufbauten sowie auf Sonderbauten sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe freistehender Werbeträger darf eine Höhe von 6 m und eine Länge von 6 m nicht überschreiten.

Hinweise

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Fledermäuse) dürfen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 25 cm nur in der Zeit zwischen 1. Dezember bis 1. März gerodet werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Haselmaus) ist Buschwerk vom 1. Oktober bis zum 14. März oberflächlich, die dazugehörigen Stubben mit Wurzelwerk erst ab Mai zu entfernen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Haselmaus) ist die mit der Nr. 1 bezeichnete Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeitnah als CEF-Maßnahme gem. Vorgabe des grünordnerischen Fachbeitrages zum B-Plan Nr. 50 umzusetzen.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Trittau eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Gewerbegebiet

0,5

Grundflächenzahl

GH

Max. zulässige Gebäudehöhe in m.ü.NHN

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

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

Stellplätze gem. § 9 (1) 4, 22 BauGB

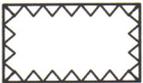


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St

Stellplätze

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



Anbauverbotszone

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Grundstückszufahrt

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



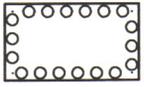
Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

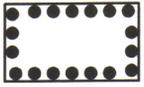


Flächen für Lärmschutzmaßnahmen mit Abgrenzung der
Lärmpegelbereiche

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 und ggf. Ergänzungsanpflanzung von Bäumen und Sträuchern



Erhaltung von Bäumen

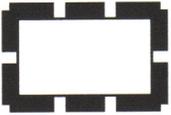


Anpflanzung von Bäumen



Nummer der Bepflanzungsmaßnahme, z.B. 1

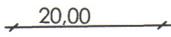
Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO



Vermaßung in m

II. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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

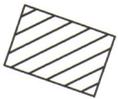


Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG, § 29 StrWG

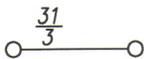


Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG

IV. Darstellungen ohne Normcharakter



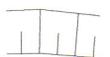
Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Höhenlinien



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellungen



Sonstige vorhandene Bäume

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.03.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 15.06.2010 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.09.2012 bis 02.10.2012 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 27.08.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 10.04.2014 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 12.02.2015 bis 13.03.2015 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 04.02.2015 im Trittauer Markt und 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 13.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Trittau, 23. 11. 2015




Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 15. Juli 2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 30. Nov. 2015




öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.04.2014 und 25.06.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.06.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 05.09.2016



[Handwritten Signature]
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, 06.09.2016



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die 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 14.09.2016 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, 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 15.09.2016 in Kraft getreten.

Trittau, 16.09.2016



[Handwritten Signature]
Bürgermeister