

# **Gemeinde Trittau**

Kreis Stormarn

## **Bebauungsplan Nr. 56**

Gebiet: Südlich Großenseer Straße, östlich Bürgerstraße

# Text (Teil B)

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

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ist insgesamt ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von max. 4.500 m<sup>2</sup> zulässig. Davon sind ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 4.000 m<sup>2</sup> sowie untergeordnete Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Gesundheit, Floristik, Telekommunikation, Zeitschriften/Bücher/Tabakwaren, Dienstleistung und Handwerk mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 500 m<sup>2</sup> zulässig.

Randsortimente sind auf jeweils max. 15% der Verkaufsflächen zulässig.

Einzelhandelsnutzungen sind nur im Erdgeschoss zulässig.

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

In dem Sondergebiet sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die Grobenseer Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.

## 3. Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Stellplätze sind innerhalb der Flächenausweisung und der überbaubaren Flächen unterzubringen. Überdachte Stellplätze sind auf 1/3 der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig.

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

Stellplatzanlagen sind je 10 Stellplätze mit einem standortheimischen mittel- bis großkronigen Laubbaum, mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm, in einer 10 m<sup>2</sup> großen Vegetationsfläche zu überstellen und auf Dauer zu erhalten.

Der festgesetzte Knickschutzstreifen sowie die Grünflächen sind als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind hier unzulässig.

Auf der westlichen Grünfläche sowie der nördlich an der Landesstraße gelegene Anpflanzfläche ist im Abstand von 5 m je ein heimischer Strauch der dornen- und fruchttragenden Arten zu pflanzen.

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

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

Dem Plangebiet wird 9.800 m<sup>2</sup> flächiger Ausgleich als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

## 6. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Zum Schutz der Büronutzungen werden innerhalb der überbaubaren Flächen gem. DIN 4109 (Juli 2016 und 1. Änderung Januar 2017) die maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB bis 70 dB festgesetzt. Demnach ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß von  $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$  einzuhalten.

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

Freistehende Werbeanlagen sind bis max. 10,0 m über vorhandenem Gelände und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Innerhalb der festgesetzten Stellplatz- und Werbeanlagenfläche sind freistehende Werbeanlagen zulässig. Ausnahmsweise sind Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 8 m in der Anpflanzfläche zulässig.

Metallisch glänzende Fassaden, Spiegelfassaden sowie spiegelnde Verglasungen sind nicht zulässig.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel

**0,6**

Grundflächenzahl

**FH**

Max. zulässige Firsthöhe

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



Baugrenze

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 4, 22 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

**St**

Stellplätze

**W**

Werbeanlage

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Grundstückszufahrt

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen



Privater Pflanzstreifen



Öffentliche Parkanlage

**K**

Privater Knickschutzstreifen

## Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzung von Bäumen



Erhaltung von Bäumen

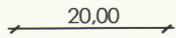
## Sonstige Planzeichen



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

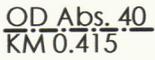


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO



Vermaßung in m

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



Ortsdurchfahrtsgrenze

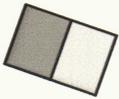


Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG, § 29 StrWG

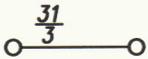


Knicks gem. § 21 LNatSchG

## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Flurgrenze



Höhenlinien



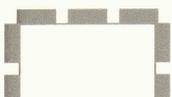
Vorhandene Böschungen



Lage der Schnittdarstellung



Sonstige vorhandene Bäume



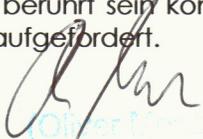
Geltungsbereich angrenzender Bebauungsplan

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.03.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und Trittauer Markt am 29.10.2016 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 05.01.2017 bis 19.01.2017 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 22.12.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 20.07.2017 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 03.08.2017 bis 04.09.2017 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.07.2017 im Stormarner Tageblatt und Trittauer Markt 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 01.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Trittau, 01.08.2017



  
Oliver Dörmann  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 03.11.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 18.12.17



  
Steve Wachsmuth  
öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.07.2017 und 28.09.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.09.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 01. Feb. 2018



*[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, 13. Feb. 2018



*[Signature]*  
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei 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 28.02.2018 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 01.03.2018 in Kraft getreten.

Trittau, 02. März 2018



*[Signature]*  
Bürgermeister

## Hinweise

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