

# Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr. 56A

Gebiet: Südlich Großenseer Straße, sowie nordwestlich der Straße Alter Markt

# Text (Teil B)

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

In dem MU-Gebiet sind die nach § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und weiterer technischer Aufbauten wie Be-, Entlüftungs- und Klimaanlage um max. 0,50 m überschritten werden.

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

Im Bereich der Erschließungsstraße sind sechs heimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

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

Grundstückzufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün ist als extensiv genutzte Gras- und Krautflur zu entwickeln. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Aufschüttungen und Abgrabungen sind hier unzulässig.

Zur Verbesserung der Verdunstungsrate sind Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens extensiv zu begrünen.

## 4. Bauliche Anlagen und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 (1) 23b BauGB

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu min. 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden Solarwärmekollektoren auf Dachflächen errichtet, so können die hiervon beanspruchten Flächen auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

## 5. Lärmschutzmaßnahmen gem. §§ 9 (1) 24 und 9 (2) 2 BauGB

### a) Schutz vor Gewerbelärm:

Die Bebauung der Urbanen Gebiete MU 2 ist nur zulässig, nachdem der Lärmschutz durch die Gebäude in den Urbanen Gebieten MU 1 gesichert ist (§ 9 (2) 2 BauGB).

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm sind an der Nord- und Westfassade der Gebäude in den Urbanen Gebieten MU 1 vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudedefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Wert von 45 dB(A) nachts nicht überschreitet.

### b) Schutz vor Verkehrslärm:

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt sowie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

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. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO

Freistehende Werbeanlagen sind bis max. 10,00 m über vorhandenem Gelände und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Einfriedungen zur Erschließungsstraße sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

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

## Hinweise

Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tittau in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2020.

Aus Rücksicht auf lichtempfindliche Fledermausarten und zum Schutz von Insekten ist die öffentliche Beleuchtung mit LED-Leuchtmitteln auszurüsten.

DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden durch die Verwaltungsstelle, bei der auch der Plan von allen Interessierten eingesehen werden kann, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr zur Einsichtnahme bereitgehalten.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen

Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



MU

Urbane Gebiete

0,6

Grundflächenzahl

Min. FH

Min. zulässige Firsthöhe, z.B. 12,50 m

Max. FH

Max. zulässige Firsthöhe, z.B. 13,00 m

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

H

Nur Hausgruppen zulässig



Baugrenze



Baulinie

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V

Verkehrsberuhigter Bereich

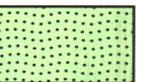


Fuß- und Radweg

P

Öffentliche Parkfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünflächen



Abstandsgrün

Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB



Anpflanzung von Bäumen (möglicher Standort)

Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

39,0 m ü. NHN



Höhenbezugspunkt in m ü. NHN

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

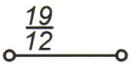


Knick gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG

## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Höhenlinien



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



Sonstige vorhandene Bäume



Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30. März 2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und im MARKT Trittau am 14. März 2018 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 22. März 2018 bis einschließlich 05. April 2018 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 26. März 2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 30. September 2021 wurde das Verfahren auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB umgestellt. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
5. Die Gemeindevertretung hat am 10. Februar 2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21. März 2022 bis 25. April 2022 während folgender Zeiten jeweils am Mo., 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 Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12. März 2022 im Stormarner Tageblatt und im MARKT Trittau sowie im Internet 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 12. März 2022 hingewiesen.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 18. März 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Trittau, 16.05.2022



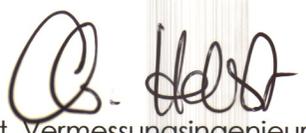
Stiegel

  
Bürgermeister

8. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit dem Stand vom 13. Oktober 2022, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Oldesloe, 08.06.23



  
Öffentl. best. Vermessungsingenieurin

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30. September 2021 und 8. September 2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 8. September 2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Trittau, 28.09.2022



Stiegel

  
Bürgermeister

# Fortsetzung Verfahrensvermerke

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

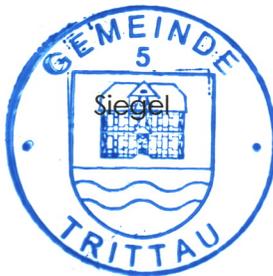
Trittau, 01.06.2023



  
Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.06.2023 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 04.06.2023 in Kraft getreten.

Trittau, 05.06.2023



  
Bürgermeister