

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 57

Gebiet: Östlich Hamburger Straße sowie südlich Hinschkoppel

Text (Teil B)

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

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ist insgesamt ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 1.800 m² zulässig.

Randsortimente sind auf max. 10% der Verkaufsfläche zulässig.

In dem Sondergebiet sind weitere untergeordnete Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Dienstleistung und Handwerk bis zu einer Größenordnung von 200 m² je Einheit zulässig.

In dem Sondergebiet und in dem Gemeinbedarfsgebiet sind in den Obergeschossen Büronutzungen für Dienstleistung und Verwaltung 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 Hamburger Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.

3. Erschließung

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Stellplätze auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen.

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

Die festgesetzten Knickschutzstreifen an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind als Gras- und Krautflur auszubilden. Der Knickschutzstreifen im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind versetzt mit einem Abstand von ca. 1 m zueinander zu pflanzen. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind auf den Knickschutzstreifen unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind zu den Grundstücken bzw. zu den Verkehrsflächen einzuzäunen.

Dem Plangebiet werden folgende externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet: 3.910 Ökopunkte aus dem Ökokonto „Wilfried Druba“ (Gemeinden Rehhorst und Feldhorst in der Gemarkung Rehhorst, Flur 1, Flst. 30, 36/1 und 36/2 sowie in der Gemarkung Havighorst, Flur 3, Flst. 102) und 284 lfm aus dem Ökokonto „Knick-Kompensationskonto Thiesen, Stoltebüll“ (Gemeinde Stoltebüll, Gemarkung Gulde, Flur 6, Flst. 1/7 und 29/2).

5. 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 12 – 14 cm, in einer 10 m² großen Vegetationsfläche zu überstellen.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind insgesamt 5 Einzelbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Innerhalb der Anpflanzfläche sind eine Zufahrt mit einer Breite von insgesamt 10 m sowie eine Fußgängeranbindung zulässig.

Auf der Anpflanzfläche ist im Abstand von 5 m je ein heimischer Strauch zu pflanzen.

Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

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

Werbeanlagen sind an den Gebäuden in einer maximalen Höhe der angrenzenden Wand/Traufe zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis max. 5,0 m über vorhandenem Gelände und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Glänzende oder spiegelnd glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Gründächer und Solaranlagen sind zulässig.

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

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Zum Schutz möglicher Fledermausquartiere ist das Entfernen von Totholz nur in der Zeit von Anfang Dezember bis Ende Februar vorzunehmen.

Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen wird, dass keine Besiedlung von Gehölzen vorliegt („Negativnachweis“), sind Eingriffe in den Gehölzbestand auch zu anderen Zeiten möglich. Dies ist im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sollte im Rahmen der weiteren Planung bei der Konkretisierung von Straßen- und Außenbeleuchtung dieser Aspekt berücksichtigt werden. Insbesondere im Bereich des nördlich gelegenen Knicks und des Waldes sollte weitgehend auf Beleuchtung verzichtet werden. Lichtquellen sollten nach unten gerichtet und in möglichst geringer Höhe vorgesehen werden, um unnötige Abstrahlungen zu vermeiden. Auch die Gebäudebeleuchtung sollte, sofern erforderlich, nach unten ausgerichtet werden. Ggf. denkbar sind auch temporäre Beleuchtungen in Teilbereichen z.B. durch Bewegungsmelder. Bei der Beleuchtung sollten Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil genutzt werden, da diese nachtaktive Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel. Zu bevorzugen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtdioden.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



SO

Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel

0,4

Grundflächenzahl, z.B. 0,4

FH

Maximal zulässige Firsthöhe

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB



Baugrenze

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

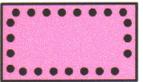


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen

St

Stellplätze

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf

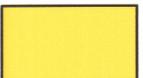
KITA

Kindertagesstätte

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

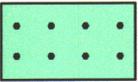


Private Grünflächen

K

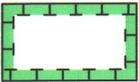
Knickschutzstreifen

Flächen für Wald gem. § 9 (1) 18b BauGB



Flächen für Wald

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen



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

← 20,00 → Vermaßung in m

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

— — — — Anbauverbotszone gem. § 29 StrWG

· · · · · Knicks gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

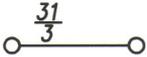
⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ Knicks gem. § 2 LWaldG

— · · · — Waldabstand gem. § 24 LWaldG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Flurgrenze



Höhenlinien



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellungen



Sonstige vorhandene Bäume

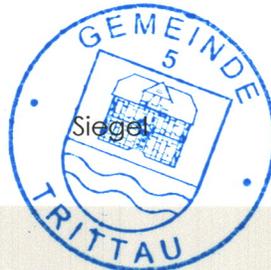


Anpflanzung von Bäumen – Standort beispielhaft

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17. März 2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und im Trittauer Markt am 29. Oktober 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 26. Januar 2017 bis 10. Februar 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 26. Januar 2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 26. April 2018 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 25. Oktober 2018 bis 26. November 2018 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 Abs. 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 17. Oktober 2018 im Stormarner Tageblatt und im Trittauer Markt ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.trittau.de" ins Internet eingestellt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am 17. Oktober 2018 hingewiesen.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 24. Oktober 2018 und 8. Oktober 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Trittau, 04.12.2019




Bürgermeister

Fortsetzung Verfahrensvermerke

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen mit dem Stand vom 16. Dezember 2019 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 10.08.2020



Öffentl. best. Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26. April 2018, 27. Juni 2019 und 12. Dezember 2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27. Juni 2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

10. Die Gemeindevertretung hat am 26. September 2019 den Satzungsbeschluss aufgehoben (Nr. 9), den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung neu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10. Oktober 2019 bis 11. November 2019 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 Abs. 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 2. Oktober 2019 im Internet und im Stormarner Tageblatt sowie im Trittauer Markt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.trittau.de" ins Internet eingestellt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am 2. Oktober 2019 hingewiesen.

12. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12. Dezember 2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Trittau, 10.03.2020



Bürgermeister

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

Trittau, 05.08.2020



Bürgermeister

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 09.08.2020 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 09.08.2020 in Kraft getreten.

Trittau, 10.08.2020



09.08.2020

Bürgermeister