

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 6B, 1. Änderung und Ergänzung

Gebiet: Schützenplatz, nordöstlich der Poststraße, südwestlich Mühlau

Text (Teil B)

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

In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten im Erdgeschoss nicht zulässig gem. § 1 (7) BauNVO.

In den Kerngebieten sind Innerhalb der festgesetzten Flächen für Außenbauteile in geschlossener Ausführung (Lärmschutz) keine Wohnnutzungen zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

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

Im Kerngebiet MK 2 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.

Im Bereich des Kerngebiets MK 1 gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt als Bezugspunkt der Firsthöhe.

Im Bereich des Kerngebiets MK 2 beträgt die Firsthöhe max. 45,5 m ü. NN.

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

Im Bereich des Kerngebiets MK 1 ist die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

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

Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Schutzbereiches um die im nordwestlichen Plangebiet befindliche Eiche (Naturdenkmal Nr. 67) sind bauliche Anlagen, Bodenversiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen unzulässig.

Innerhalb des festgesetzten Waldabstandstreifens dürfen Hochbauten nicht errichtet werden.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz ist die Anlage von Geh- und Radwegen sowie Grundstückszufahrten zulässig.

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 14 BauGB

Im Plangebiet sind grundsätzlich Anlagen zur Rückhaltung, Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

7. Grünflächen gem. § 9 (1) 15, 20 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Privates Abschirmgrün ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Lärmschutzanlagen sind hiervon ausgenommen.

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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Fledermäuse) sind Baumrodungen im Plangebiet zwischen dem 01.12. und dem 01.03. durchzuführen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Fischotter) sind für die Beleuchtung der Verkehrsflächen und der Stellplatzanlagen ausschließlich LED-Lampen mit warm-weißer bzw. neutral-weißer Lichtfarbe zulässig.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Fischotter) sind die Öffnungszeiten bzw. die Betriebszeiten auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt.

Im Kerngebiet MK 1 ist das anfallende Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke über ein Rigolensystem auf dem Grundstück zu versickern.

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Außenbauteile in geschlossener Ausführung sind Außenbauteile von Gebäuden vor schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109 (z.B. Büroräume) geschlossen auszuführen. Dies gilt für die dem öffentlichen Parkplatz (Schützenplatz) zugewandten Gebäudefronten und die Seitenfronten. Fenster als Bestandteil des Außenbauteils vor schutzbedürftigen Räumen, die nur zum Reinigen zu öffnen sind, sind dann zulässig, wenn die natürliche Lüftung dieser Räume über eine lärmabgewandte Gebäudefront erfolgen kann.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen eine Wohnnutzung zulässig ist (Bereiche außerhalb der festgesetzten Flächen für Außenbauteile in geschlossener Ausführung), für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35/30$ dB einzuhalten.

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

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der 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 an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel bzw. geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

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

Im Kerngebiet MK 2 sind in nordöstliche Richtung ausgerichtete Fassaden dauerhaft zu begrünen. Davon ausgenommen sind Fassadenabschnitte mit Öffnungen und Fenstern. Anzupflanzen ist eine heimische standortgerechte Rank- oder Kletterpflanze je angefangene 4 m Fassadenlänge.

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, so dass ein geschlossener Gehölzriegel entsteht. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

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

11. Ausgleichszuordnung gem. § 9 (1a) BauGB

Dem Plangebiet werden 106 m Knickneuanlage sowie 12 Baumneupflanzungen und 15.956 m² Ausgleichsfläche als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

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

Für die Außenwand- und Dachgestaltung sind glänzende und spiegelnde Materialien nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Werbeanlagen sind im Kerngebiet MK 2 nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Es ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 8 m, bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage zulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen

Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Kerngebiet

0,6

Grundflächenzahl

1,2

Geschossflächenzahl

FH

Max. zulässige Firsthöhe

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB



Baugrenze

Flächen für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) 5 BauGB



Flächen für Sportanlagen



Sportanlagen

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



Schutzbereich des Naturdenkmals

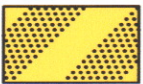
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußweg



Parkplatz

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen

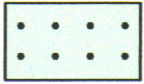


Öffentliche Parkanlage



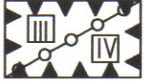
Privates Abschirmgrün

Fläche für Wald gem. § 9 (1) 18 BauGB



Wald

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

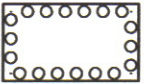


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen mit Abgrenzung Lärmpegelbereich



Umgrenzung von Flächen für Außenbauteile in geschlossener Ausführung

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Erhaltung von Bäumen

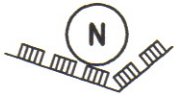
Sonstige Planzeichen



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

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

— ··· — Waldabstand gem. § 24 LWaldG



Naturschutzgebiet „Mühlenbachtal bei Tritttau“ gem. § 13 LNatSchG



Naturdenkmal gem. § 17 LNatSchG

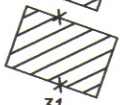


FFH-Gebiet DE 2328-391 „Trittauener Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“ gem. Richtlinie 92/43/EWG

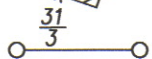
III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



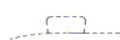
Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Böschungen



Lage der Schnittdarstellungen



Stellplatzanlage Bestand



Sonstige vorhandene Bäume

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.09.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 13.10.2009 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.04.2012 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung 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 24.04.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 30.08.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Fortsetzung Verfahrensvermerke

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.11.2012 bis 04.12.2012 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 26.10.2012 im 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 02.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Trittau, 22. 5. 13



(Walter Nessel)
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 07.03.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 08. MAI 2013



off. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.08.2012 und 31.01.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 31.01.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Trittau, 22. 5. 13



(Walter Nessel)
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, 22. 5. 13



(Walter Nessel)
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 13.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel 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 14.06.2013 in Kraft getreten.

Trittau, 18. 6. 13



(Walter Nessel)
Bürgermeister