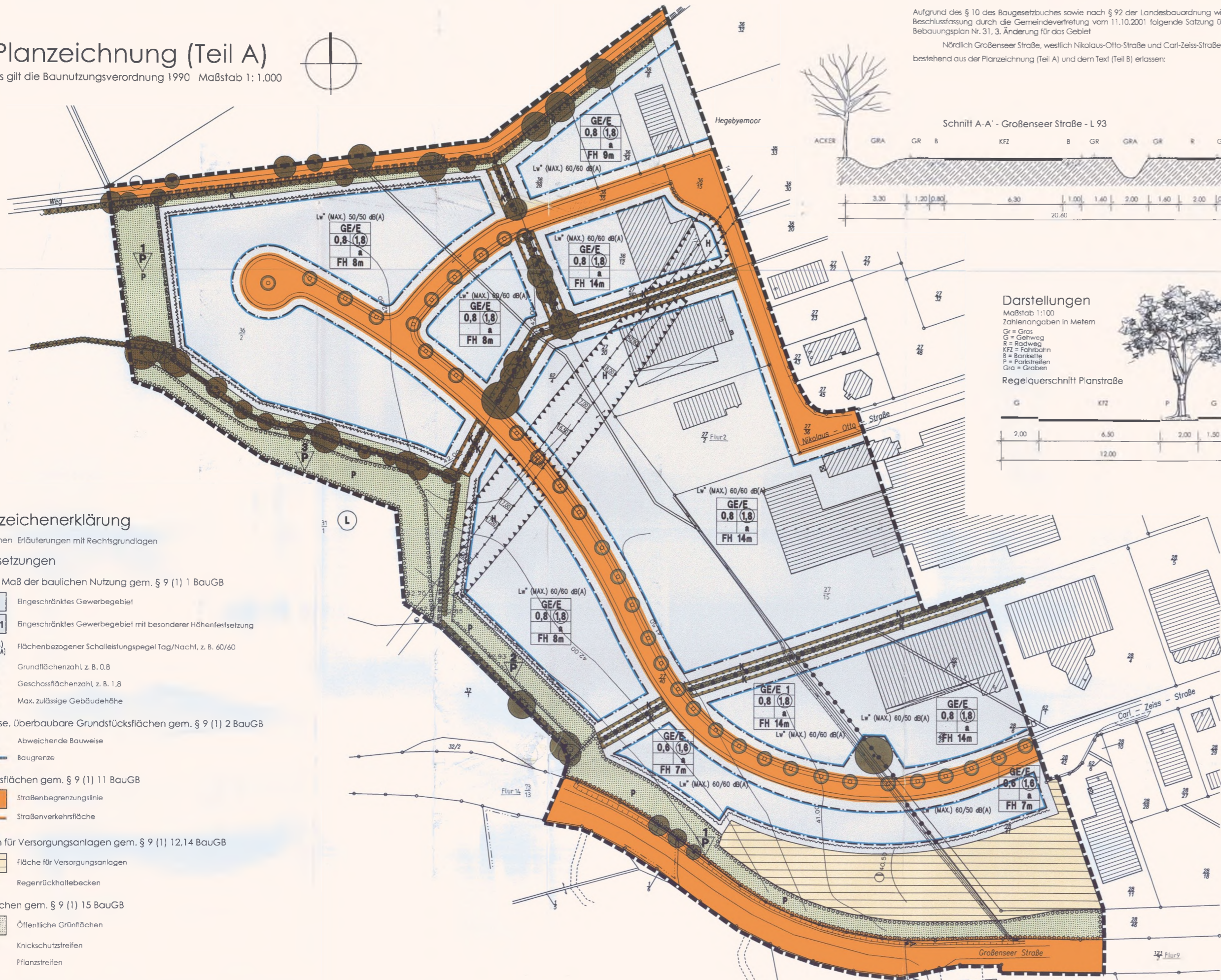


SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31, 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

Gebiet: Nördlich Grobenseer Straße, westlich Nikolaus-Otto-Straße und Carl-Zeiss-Straße

Planzeichnung (Teil A)

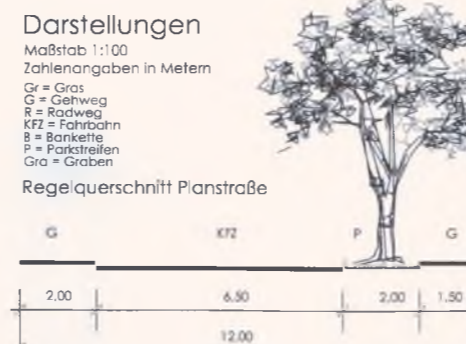
Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 Maßstab 1:1.000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.10.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung für das Gebiet
Nördlich Grobenseer Straße, westlich Nikolaus-Otto-Straße und Carl-Zeiss-Straße
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
In allen GE/E-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig gem. § 1 (5) und (9) BauNVO. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsbereichen für im Gebiet produzierte oder bearbeitete Produkte.
In allen GE/E-Gebieten ist die in § 8 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme Vergnügungstafeln nicht zulässig gem. § 1 (4) BauNVO.
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist keine Wohnnutzung zulässig gem. § 1 (4) BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
Zulässige Geschosshöhe gem. § 16 (6) BauNVO
Für die Berechnung der GFZ ist bei Gebäuden ohne Zwischendecke als Geschosshöhe 3,50 m anzunehmen.
Die festgesetzte GFZ kann um 0,2 erhöht werden, wenn mind. 60% der bebauten Flächen mit einer zusammenhängenden extensiven Dachbegrünung dauerhaft begrünt werden.
Gebäudehöhen gem. § 16 (2) BauNVO
Die festgesetzten max. Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße. Die festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m darf ausnahmsweise um 4,00 m auf max. 50% der bebauten Grundstücksfläche für Produktions- und Lagergebäude erhöht werden, wenn die Produktions- und Lagergebäude des Betriebes dieses zwingend erforderlich macht.
Die festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe von 14,00 m darf ausnahmsweise um 3,00 m für einen untergeordneten Teil der Bebauung für Produktions- und Lagergebäude erhöht werden, wenn die Produktions- und Lagergebäude dieses zwingend erforderlich macht. Hiervon ausgenommen ist das GE/E-Gebiet mit dem Index 1.
Die festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen von 7,00 m und 8,00 m dürfen bei geeigneten Dächern mit einer durchgehend zusammenhängenden Dachfläche je Gebäude bei einer Dachneigung von mind. 20° auf eine Firsthöhe von max. 10,00 m erhöht werden.



Darstellungen
Maßstab 1:100
Zahlenangaben in Metern
Gr = Gras
G = Gehweg
R = Radweg
KFZ = Fahrbahn
B = Bankette
P = Parkstreifen
Gra = Graben

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

- Festsetzungen**
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
GE/E Eingeschränktes Gewerbegebiet
GE/E 1 Eingeschränktes Gewerbegebiet mit besonderer Höhenfestsetzung
Lw* (MAX) 60/60 dB(A) Flächenbezogener Schalleistungspegel Tag/Nacht, z. B. 60/60
0,8 Grundflächenzahl, z. B. 0,8
1,8 Geschosflächenzahl, z. B. 1,8
FH Max. zulässige Gebäudehöhe
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB**
Abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsräume gem. § 9 (1) 11 BauGB**
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12, 14 BauGB**
Fläche für Versorgungsanlagen
Regenrückhaltebecken
- Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB**
Öffentliche Grünflächen
K Knickschutzstreifen
P Pflanzstreifen
- 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

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB**
Freileitungsbereich
H Flächen mit besonderer Gebäudehöhe
- Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen
Bepflanzungsmaßnahme
Erhaltung von Knicks
Anpflanzen von Knicks
Erhaltung von Bäumen
Anpflanzen von Bäumen
Fassadenbegrünung

- Sonstige Planzeichen**
- Freileitung gem. § 9 (1) 13 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 BauNVO
- Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB**
Knicks gem. § 15b LNatSchG
Geplante Grenze Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG
 - Darstellungen ohne Normcharakter**
28/5 Vorhandene Gebäude
Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
Sonstige vorhandene Bäume
Lage der Schnittdarstellungen
Ca. mögliche Bauhöhen unter Freileitung

Darstellung ohne Normcharakter

Empfehlungen zur Landschaftspflege
Knicks/Knickschutz
Knickschutz nach § 15 b LNatSchG bzw. nach Knickerlass August 1996.
Knickschutzstreifen
Knickschutzstreifen von baulichen Anlagen freihalten. Keine Bodenversiegelung, kein ständiges Betreten und Befahren, kein Anpflanzen von Zierpflanzen. Entwicklung zu einer Gras- und Krautflur durch eine Mahd im Herbst jedes Jahres mit Abtransport des Mähgutes. Kein Einsatz von Düngemitteln und Bioziden.
Vegetationsfähige Flächen
Vegetationsfähige Flächen/Baumschalen gegen Überfahren von Fahrzeugen sichern. Eine genügend mächtige Humusschicht mit natürlichem Unterboden soll vorhanden sein. Offenen Wurzelbereich entweder mit Mulchmaterial (Laub-, Rindenmulch, Rindenmulch oder Holzäschel) bedecken oder mit geeigneten Unterpflanzungen versehen.
Schutz des Boden- und Wasserhaushalts
Keine Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln und mineralischen Düngern.

- Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB**
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m gem. § 22 (4) BauNVO zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB**
Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen und Carports sind gem. § 12 (6) und 14 (1) BauNVO zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Hiervon ausgenommen sind Ausstellungsverläufe bis zu einer Grundfläche von max. 2 qm sowie Firmen- und Hinweisschilder (Übersichtstafeln).
Nebengebäude, Garagen und Carports sind zwischen seitlicher bzw. rückwärtiger Baugrenze und angrenzendem Knickschutzstreifen bzw. angrenzender festgesetzter Grünfläche unzulässig.
Nebenanlagen und Nebengebäude dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Hauptbaukörpers nicht überagen.
Stellplätze sind auf max. 1/3 der Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Grundstückszufahrten gem. § 9 (1) 11 BauGB**
Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 8,00 m zulässig. Ausnahme, wenn betriebliche Gründe dieses zwingend erforderlich machen und die Festsetzungen zur Pflanzung von Straßenbäumen gewahrt bleiben, kann eine zusätzliche Grundstückszufahrt gleicher Breite zugelassen werden.
- Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB**
Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbindung Knickschutzstreifen sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Anlage von Fußwegen ist zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**
Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Zu den Baugruben ist ein mind. 1,50 m hoher Zaun zu setzen.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB**
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen Gebäude mit einer Dachneigung von < 15° einen Abstand von mind. 5,00 m, Gebäude mit einer Dachneigung von > 15° einen Abstand von mind. 3,00 m vom Leiteseil unter Berücksichtigung der maximalen Durchhängung des Leiteseiles einhalten.
- Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB**
Straßenverkehrsfläche
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind Stieleichen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) in eine mind. 10 cm große vegetationsfähige Fläche zu pflanzen.
Von den festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 3,00 m zulässig, wenn Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungleitungen dieses zwingend erforderlich machen.
Grünflächen
1 Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte Gehölzpflanzung mit den Arten Sandbirke, Hainbuche, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Holzrose, Stieleiche, Hundrose, Haindorn und Vogeleibee anzulegen.
2 Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entlang der Grenze zu den Gewerbegebieten im Abstand von max. 15,00 m Sandbirken, Hainbuchen und Erlen zu pflanzen.
3 Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölzgruppen mit den Arten Sandbirke, Erle und Weide anzupflanzen.
Knicks
Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Knicks sind zweireihig auf einem mind. 1,00 m hohen, im Fuß 3,00 m und in der Krone 1,20 m breiten Erdwall anzulegen.
Baugrundstücke
Einzelbaumpflanzungen
Anzupflanzen sind:
Bei Stellplatz- und Garagenanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen je 5 Stellplätze/Garagen 1 Baum.
Je 15,00 m Grundstücksbreite im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) 1 Baum.
Auf 20 % der Grundstücksfläche je angefangene 1000 qm 1 Baum.
Für Einzelbaumpflanzungen sind zu verwenden: Stieleiche, Traubeneiche, Birke, Eberesche und Hainbuche als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe). Die Bäume sind jeweils in eine mind. 10 cm große vegetationsfähige Fläche zu pflanzen.
Gehölzanzugungen
Zu bepflanzen sind:
Mind. 1/3 der Vorgartenfläche.
Die hinteren und von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gesehen rechten Grundstücksgrenzen in dichter Weise mit einer Pflanzhöhe von mind. 1,50 m. Ausgenommen sind Grundstücksgrenzen zu festgesetzten Knickschutzstreifen, Grünflächen und Verkehrsflächen. Alternativ ist die Pflanzung von Einzelbäumen im Abstand von max. 10,00 m zulässig.
Mind. 10 % der Grundstücksfläche. Die Bepflanzung des Vorgartens sowie der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenze sind anrechenbar.

- Für Gehölzpflanzungen sind zu verwenden: Sandbirke, Hainbuche, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Holzrose, Stieleiche, Hundrose, Haindorn und Vogeleibee.
- Fassadenbegrünung**
In den Baugruben mit der in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenbegrünung sind Fassadenflächen mit Ausrichtung zu den mit Fassadenbegrünung festgesetzten Baugruben mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Anzupflanzen sind mind. 3 Kletterpflanzen je angefangene 10,00 m Fassadenlänge.
- Erhalt**
Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten.
- 10. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO**
Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen, die die Höhe der Gebäude übersteigen sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. In den Baugruben mit in der Planzeichnung festgesetzter Fassadenbegrünung sind selbstklebende Werbeanlagen mit direkter Ausrichtung zu den Baugruben mit festgesetzter Fassadenbegrünung unzulässig. Selbstklebende Werbeanlagen mit Ausrichtung zur Grobenseer Straße sind unzulässig.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen an der Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
- Fassaden**
Metallisch glänzende Fassaden, Spiegelfassaden sowie metallisch glänzende Vergügungen und Spiegelvegügungen sind nicht zulässig. In den Baugruben mit in der Planzeichnung festgesetzter Fassadenbegrünung sind Solarmodule an Gebäudelfassaden mit direkter Ausrichtung zu den Baugruben mit festgesetzter Fassadenbegrünung unzulässig.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.01.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 20.02.1996 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.04.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 24.09.1998/07.10.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.04.1999 bis 10.05.1999 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 14.30 bis 18.30 Uhr und Do. von 14.30 bis 16.00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.03.1999 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
- Der katastralmäßige Bestand am 07.10.1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.10.1999/25.05.2000/11.10.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.12.1999/15.11.2000 bis 22.12.1999/14.12.2000 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 14.30 bis 18.30 Uhr und Do. von 14.30 bis 16.00 Uhr erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.11.1999/07.11.2000 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.10.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und bekannt gemacht.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 08.05.2002 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28.05.2002 in Kraft getreten.

Gemeinde Trittau
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 31
3. Änderung und Ergänzung

Maßstab 1:1.000

PLANLABOR
STOLZENBERG
ARCHITECTUR UND STADTBAU
DES LÄNDLICHEN RAUMES
DR. ING. TITTELSTADT
POSTFACH 100
ST. URSULA 200
21074 TRITTAU
TEL. 04541 2500-0
FAX 04541 2500-100
WWW.PLANLABOR-TRITTAU.DE

Planstand: 7. Satzungsauflage
Bearbeitung: MP/MS