

Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr. 31, 6. Änderung

Gebiet: Westlich Bürgermeister-Hergenhan-Straße

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVBl. Schl.-H. S. 369), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548).



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

| | |
|------------|--------------------------|
| GE | Gewerbegebiet |
| 0,8 | Grundflächenzahl |
| FH | Max. zulässige Firsthöhe |

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

Baugrenze

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

Sichtfeld

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

Vermaßung in m

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

Ortsdurchfahrtsgrenze

Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG, § 29 StrVG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung

Flurgrenze

Vorhandene Böschungen

Sichtdreieck

Vorhandene Bäume

Text (Teil B)

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

In dem GE-Gebiet sind die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (4) BauNVO.

Die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung wird wie folgt geregelt:

Zur Förderung des produzierenden Gewerbes innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes und im Interesse einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde wird nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die ihre Waren an Endverbraucher veräußern, ausgeschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes, des Handels mit Bau- und Brennstoffen sowie des Versandhandels.

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

Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist der höchste Punkt der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Von der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit es die Produktions- und Lagertechnik des einzelnen Betriebes dieses erfordert. Für diese Ausnahmen darf die zulässige Firsthöhe um max. 3 m überschritten werden, sofern es sich um einen untergeordneten Teil der Bebauung handelt.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche sind die Errichtung baulicher Anlagen sowie Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m ab Oberkante Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig.

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

Die Anlage von Stellplätzen sowie die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R_{w, res} = 35dB$ einzuhalten.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit entsprechend schalldämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

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.

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

Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind je 10 Stellplätze mit einem standortheimischen mittel- bis großkronigen Laubbaum, mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm, in einer 10 m² großen Vegetationsfläche zu überstellen und auf Dauer zu erhalten.

Die Flächen zwischen straßenseitigen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien sind, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, gärtnerisch zu gestalten. In diesen Flächen ist je angefangene 15 m Grundstücksbreite (Länge des jeweiligen Abschnittes der Straßenbegrenzungslinie) ein standortheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

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

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

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 5 m, bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Traufhöhe des zugehörigen Gebäudes zulässig.

Einfriedungen zwischen straßenseitigen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien sind bis zu einer Höhe von 0,7 m bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig.

Hinweise

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

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.03.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und Trittauer Markt am 26.07.2017 erfolgt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.03.2017 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

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 § 13 a i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. 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.

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

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 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.

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

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung 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 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, Einspruchsansprüche 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 in Kraft getreten.

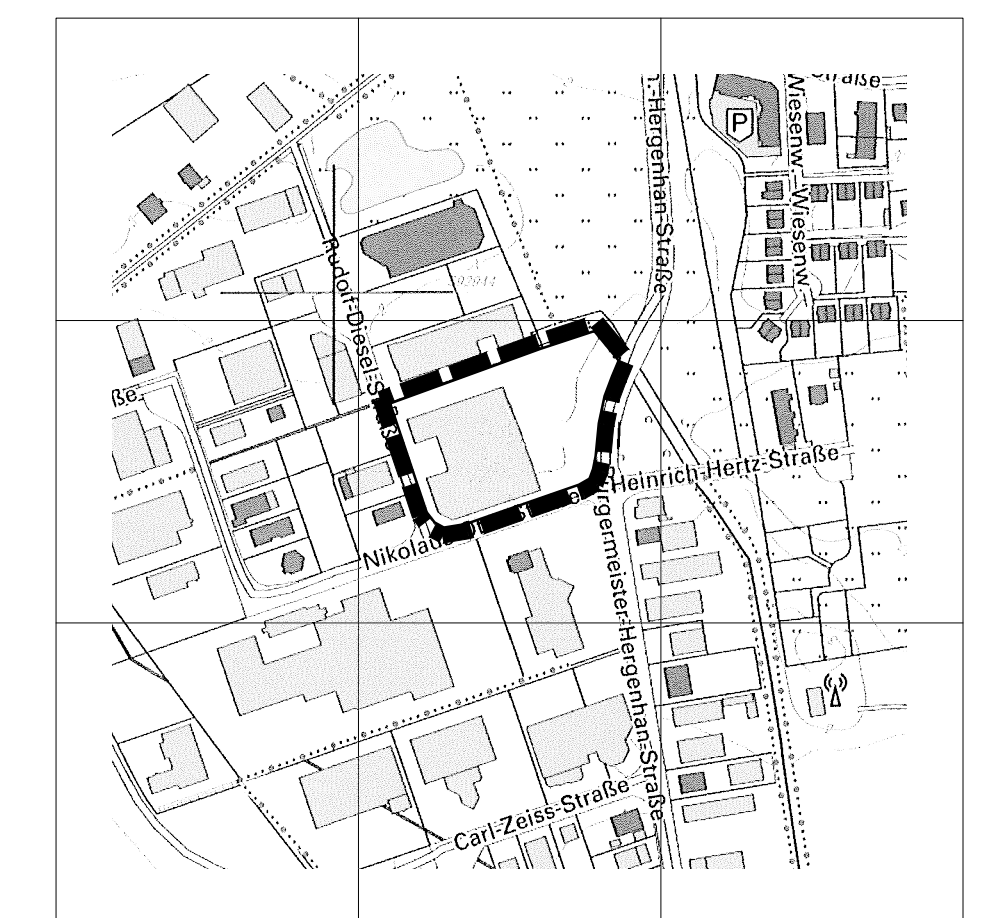
Trittau, Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.09.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31, 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

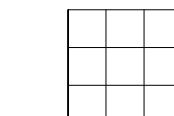
Gemeinde Trittau
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 31, 6. Änderung
Gebiet: Westlich Bürgermeister-Hergenhan-Straße

Planstand: Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg
Architektur * Städtebau * Umweltplanung
Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner
St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96
eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de