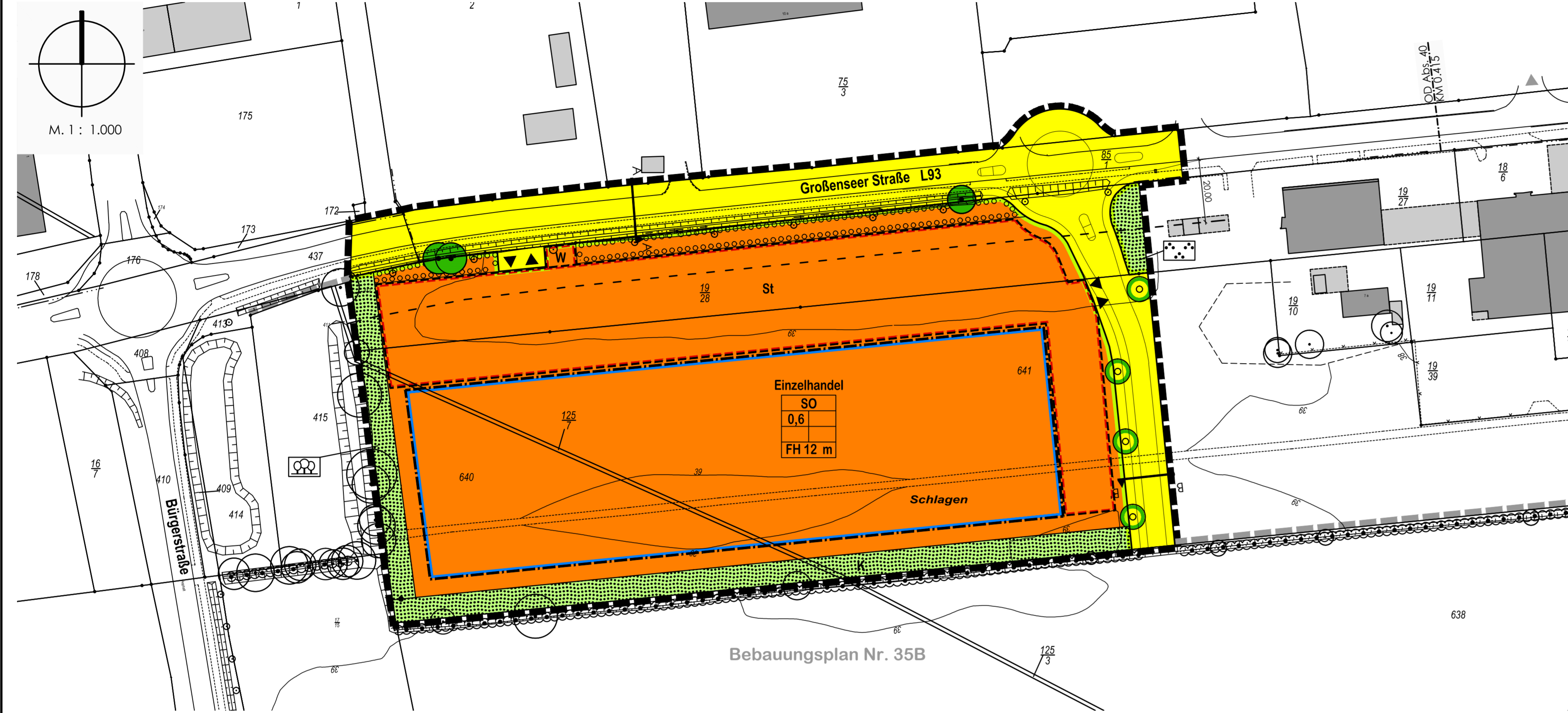


Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr. 56

Gebiet: Südlich Großenseer Straße, östlich Bürgerstraße

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 Baunutzungsverordnung (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. 1057).



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

SO Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel

0,6 Grundflächenzahl

FH Max. zulässige Firsthöhe

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

Baugrenze

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

W Werbeanlage

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsfläche

Grundstückzufahrt

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Grünflächen

Privater Pflanzstreifen

Öffentliche Parkanlage

K Privater Knickschutzstreifen

Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

20,00 Vermaßung in m

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

Ortsdurchfahrtsgrenze

Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG, § 29 StrWG

Knicks gem. § 21 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung

Flurgrenze

Höhenlinien

Vorhandene Böschungen

Lage der Schnittdarstellung

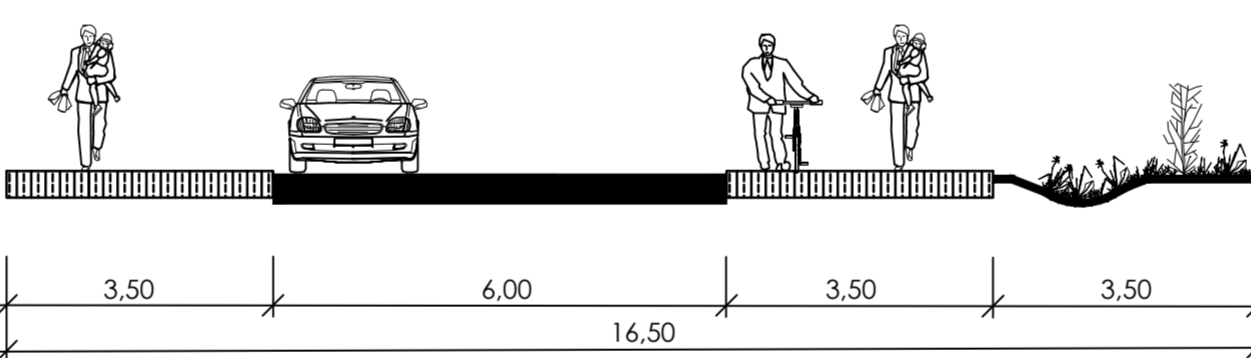
Sonstige vorhandene Bäume

Geltungsbereich angrenzender Bebauungsplan

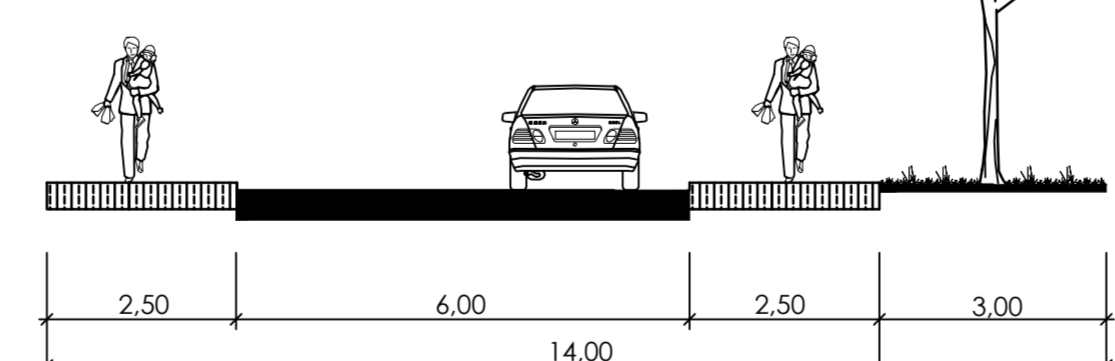
Darstellung

Maßstab 1:100
Zahlenangaben in Metern

Schnitt A-A' - Großenseer Straße



Schnitt B-B' - Planstraße



Text (Teil B)

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

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ist insgesamt ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von max. 4.500 m² zulässig. Davon sind ein Vorkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von max. 4.000 m² sowie untergeordnete Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Gesundheit, Floristik, Telekommunikation, Zeitschriften/Bücher/Tabakwaren, Dienstleistung und Handwerk mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 500 m² zulässig.

Randsortimente sind auf jeweils max. 15% der Verkaufsflächen zulässig.

Einzelhandelsnutzungen sind nur im Erdgeschoss 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 Großenseer Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.

3. Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Stellplätze sind innerhalb der Flächenausweisung und der überbaubaren Flächen unterzubringen. Überdachte Stellplätze sind auf 1/3 der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig.

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

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

Der festgesetzte Knickschutzstreifen sowie die Grünflächen sind als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind hier unzulässig.

Auf der westlichen Grünfläche sowie der nördlich an der Landesstraße gelegene Anpflanzfläche ist im Abstand von 5 m je ein heimischer Strauch der dornen- und fruchttragenden Arten zu pflanzen.

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

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

Dem Plangebiet wird 9.800 m² flächiger Ausgleich als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

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

Zum Schutz der Büronutzungen werden innerhalb der überbaubaren Flächen gem. DIN 4109 (Juli 2016 und 1. Änderung Januar 2017) die maßgeblichen Außenlämppegel von 45 dB bis 70 dB festgesetzt. Demnach ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß von R_{w, res} = 35 dB(A) einzuhalten.

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

Freistehende Werbeanlagen sind bis max. 10,0 m über vorhandenem Gelände und nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig. Innerhalb der festgesetzten Stellplatz- und Werbeanlagenfläche sind freistehende Werbeanlagen zulässig. Ausnahmsweise sind Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 8 m in der Anpflanzfläche zulässig.

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

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.03.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt und Trittauer Markt am 29.10.2016 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 05.01.2017 bis 19.01.2017 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 22.12.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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 § 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 26.07.2017 im Stormarer 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.

Trittau, Siegel Bürgermeister

Ahrensburg, Siegel öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.07.2017 und 28.09.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Fortsetzung Verfahrensvermerke

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 genehmigt.

Trittau, Siegel 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, Siegel Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung 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 in Kraft getreten.

Trittau, Siegel Bürgermeister

Hinweise

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

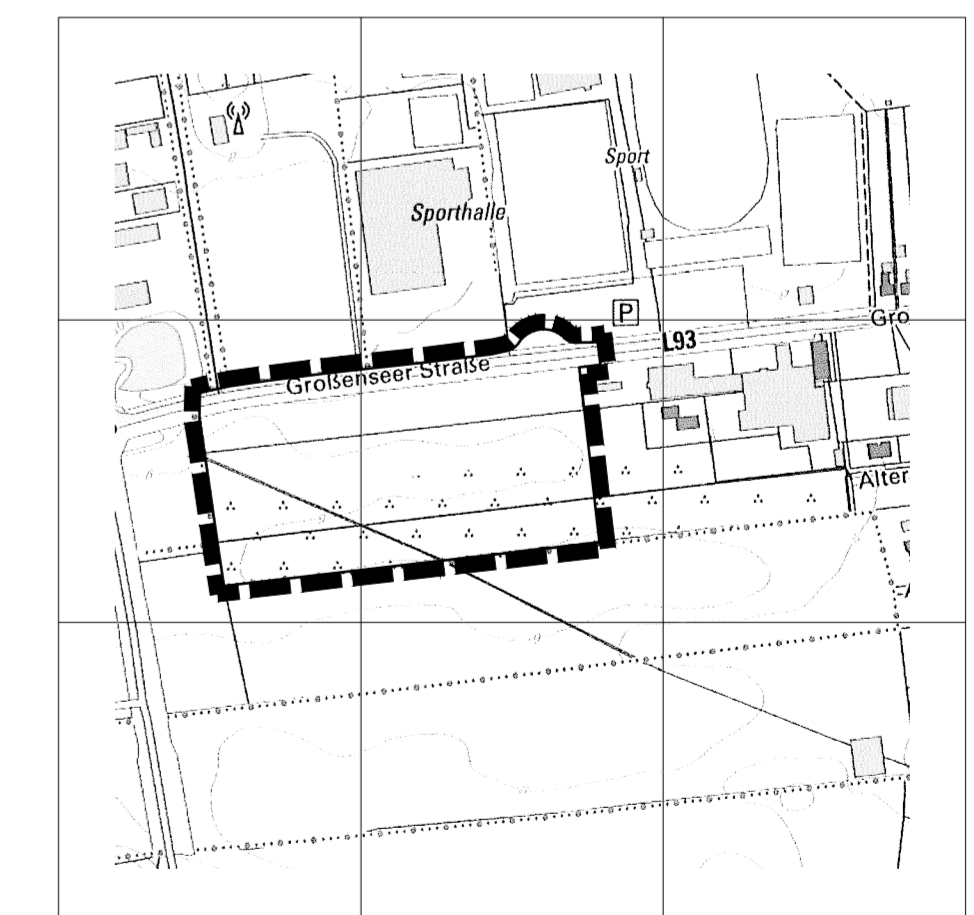
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.09.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gemeinde Trittau
Kreis Stormarn

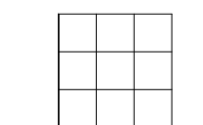
Bebauungsplan Nr. 56

Gebiet: Südlich Großenseer Straße, östlich Bürgerstraße

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