

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 Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 4.000 m² sowie untergeordnete Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 500 m² zulässig.

Einzelhandelsnutzungen sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Randsortimente sind auf max. 25% der Verkaufsfläche zulässig.

Weitere Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Gesundheit, Dienstleistung und Handwerk sind 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 großkronigen Laubbaum, mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm, in einer 10 m² großen Vegetationsfläche zu überstellen und auf Dauer zu erhalten.

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

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

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 Außenlärmpegel von 65 db bis 70 db festgesetzt. Demnach ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$ 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 Stätte 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.

Gemeinde Trittau, Bebauungsplan Nr. 56
Entwurf § 3 (2) BauGB, PA 06.07.2017



stolzenberg@planlabor.de