

## Sitzungsvorlage

öffentlich

2017/09/146

Betreff

### **Bebauungsplan Nr. 56A**

**Gebiet: südlich Großenseer Straße sowie nordöstlich der Straße  
Alter Markt**

**hier: Vorstellung eines Vorentwurfes**

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Planungsausschuss Trittau (Entscheidung)	09.11.2017	Ö

### **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.03.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan Nr. 56A gefasst, die das Gebiet südlich der Großenseer Straße und nordwestlich der Straße Alter Markt neu ordnen. Aufgrund der wohnbaulichen Entwicklungsabsichten im näheren Umfeld der Großenseer Straße und Bürgerstraße (Bebauungsplan Nr. 35B) ergeben sich Überlegungen, diese Fläche in Anlehnung dessen und unter Berücksichtigung der Lärmsituation durch die angrenzenden Gewerbebetriebe zu entwickeln.

Hierzu ist ein Vorentwurf vom Planlabor Stolzenberg entwickelt worden, der als **Anlage 1** zu dieser Sitzungsvorlage beigelegt ist. Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung gegeben.

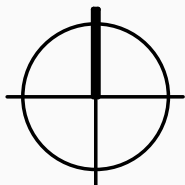
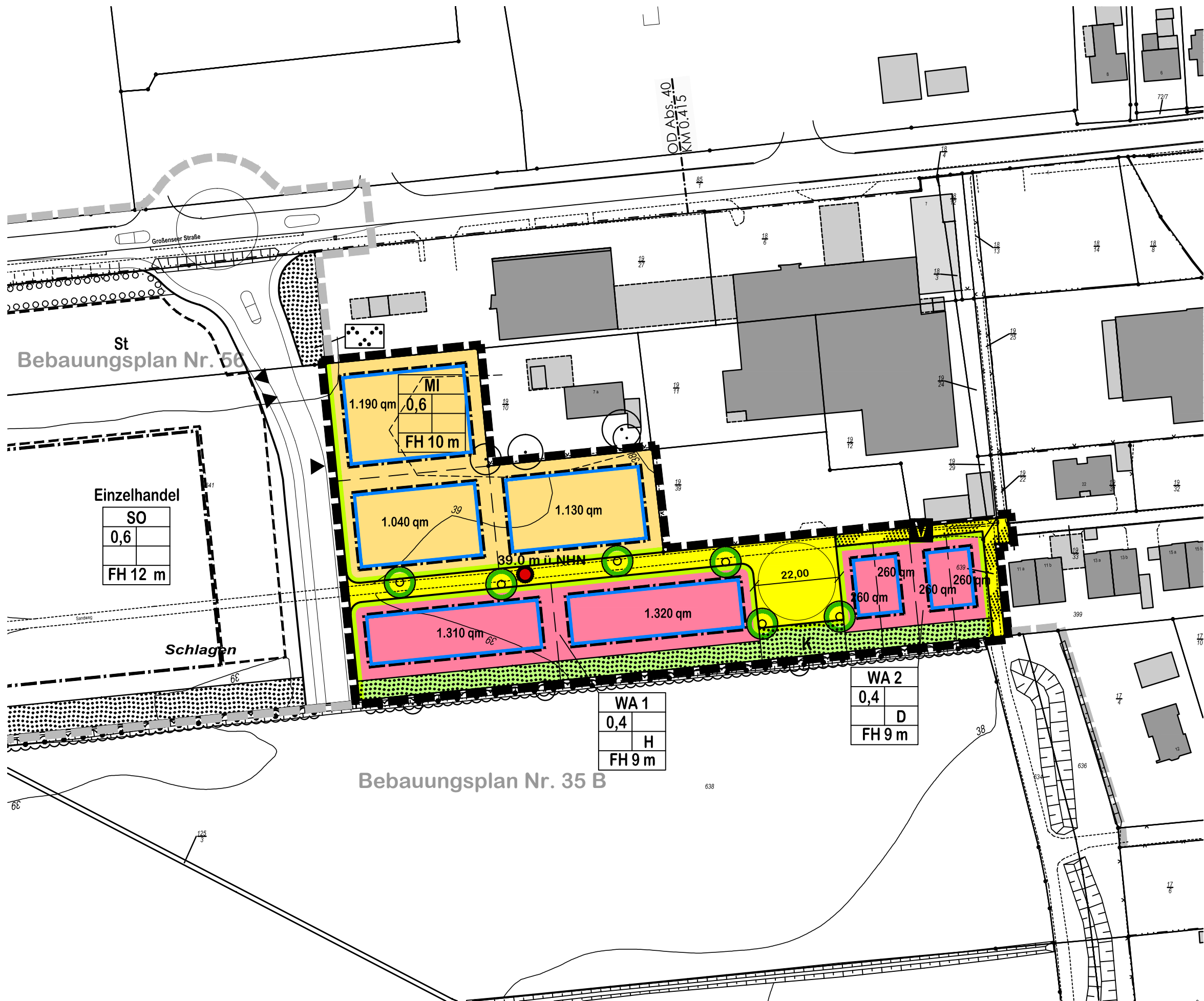
### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 56A für das Gebiet südlich Großenseer Straße, nordwestlich der Straße Alter Markt bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Beschreibung, wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Vorentwurf ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit in Form einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung vorzustellen. Gleichzeitig sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Die betroffenen Naturschutzverbände und Nachbargemeinden sind ebenfalls zu beteiligen. Ergänzend wird die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB über das Bauleitplanung-Online-Beteiligungsformat BOB-SH durchgeführt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planungskosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

**Anlagen:**



1: 1.000

Gemeinde Trittau  
Bebauungsplan Nr. 56A



stolzenberg@planlabor.de  
Planzeichnung, PA 09.11.2017  
Vorentwurf gem. § 4 (1) BauGB

# Text (Teil B)

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1, 2, 6 BauGB

In dem WA-Gebiet und in dem MI-Gebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In dem MI-Gebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss nur auf max. 50 % der festgesetzten Grundfläche zulässig gem. § 16 (5) BauNVO.

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt.

In dem WA-Gebiet und in dem MI-Gebiet 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.

## 2. Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

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

Im Bereich der Erschließungsstraße sind sechs heimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

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

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

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Dem Plangebiet wird ..... Ausgleich als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

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

Zum Schutz der Wohn- und Aufenthaltsnutzungen 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 gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$  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.

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

Freistehende Werbeanlagen sind bis max. 10,00 m über vorhandenem Gelände und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Einfriedungen zur Erschließungsstraße sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

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

Gemeinde Trittau, Bebauungsplan Nr. 56a

Vorentwurf, PA 09.11.2017



**stolzenberg@planlabor.de**