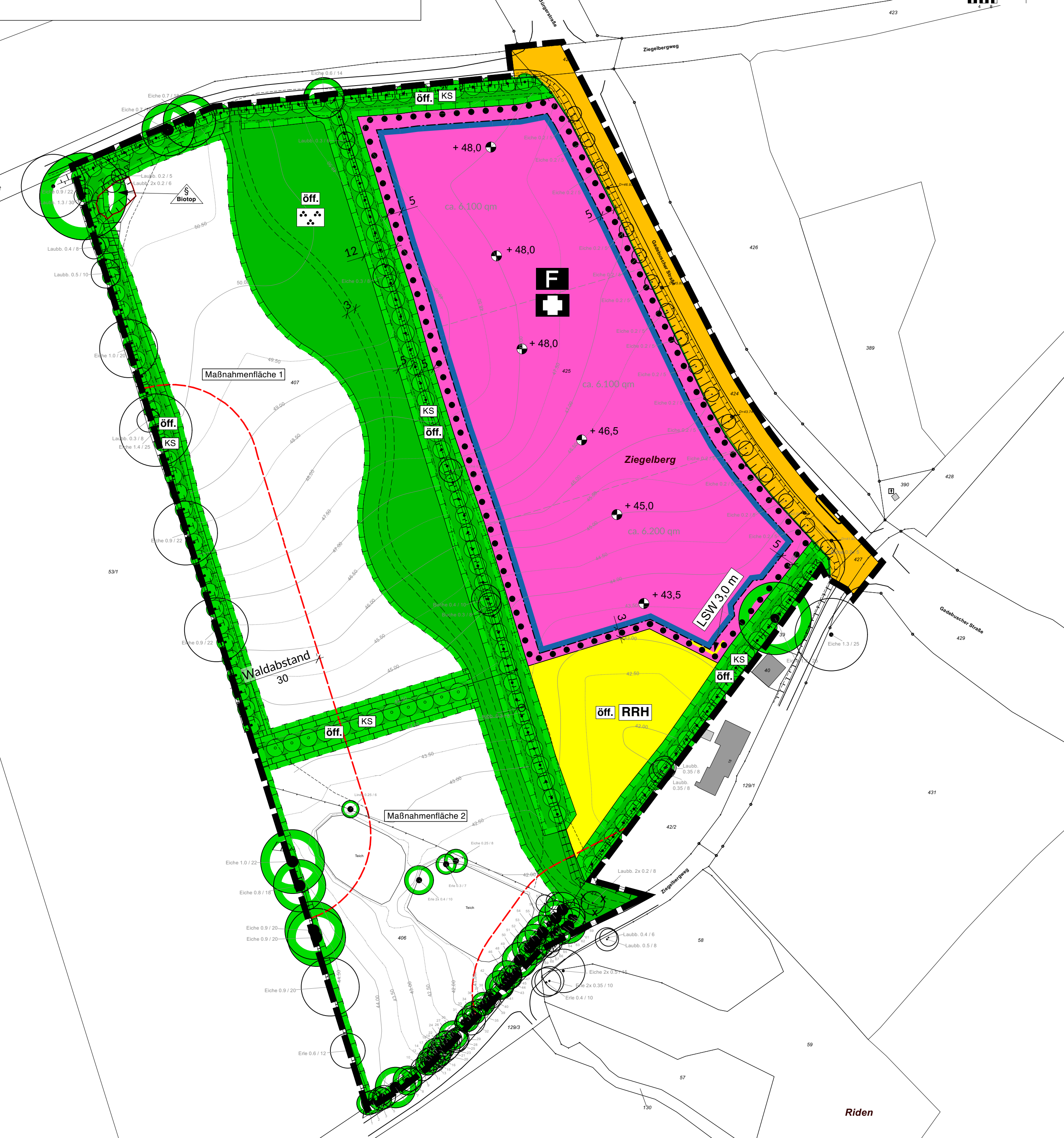


SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 60 "RETTUNGSZENTRUM"

für das Gebiet – westlich Gadebuscher Straße, nördlich unterer Ziegelbergweg, südlich oberer Ziegelbergweg, östlich B404

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Fläche für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Zweckbestimmung: Feuerwehr	
	Zweckbestimmung: Rettungseinrichtungen	
	Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Zweckbestimmung: öffentliche Regenrückhaltung	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Parkanlage	
	Zweckbestimmung: Knickschutz	
	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1a BauGB	
	Maßnahmenfläche 1 und 2 (vgl. Text Nr. 4.3 und 4.4)	
	Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
	Lärmschutzwand, Höhe 3,0 m	

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

- Knick, Neuanpflanzung (vgl. Text Nr. 4.5)
- Bäume, zu erhalten § 9 Abs. 1 25b BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

- Knick, zu erhalten gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
- Waldabstand 30 m, gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG Schleswig-Holstein
- Geschütztes Biotop, gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 425 Flurstücksbezeichnung
- Bestandsgebäude
- Wegeführung
- Baum, künftig fortfallend
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- z.B. +50,5 Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NNH)

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr" und "Rettungseinrichtungen" sind ausschließlich zulässig:
 - Feuerwehrrettungswachen und sonstige Einrichtungen, die dem Betrieb und der Unterhaltung dieser dienen
 - Polizeiwachen
 - Rettungswachen
 - Einrichtungen die der Sicherheit (Ranger) und Verwaltung dienen

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Auf der Fläche für Gemeinbedarf dürfen Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m errichtet werden. Zur Errichtung eines Feuerwehrübungsturmes ist auf einer Grundfläche von maximal 10 m x 12 m davon abweichend eine maximale Gebäudehöhe von 20 m zulässig.
- Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) ist der in der Planzeichnung festgesetzte jeweils nächstgelegene Höhenbezugspunkt. Eine Über- oder Unterschreitung der festgesetzten unteren Bezugspunkte ist um bis zu 0,5 m zulässig. (§ 18 BauNVO)
- Zur Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien und untergeordneten Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung darf die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. Für die Installation von Antennen und Funkmasten ist eine weitere Überschreitung der Gebäudehöhe um bis 5,0 m auch in Bezug auf abweichende Gebäudehöhe der textliche Festsetzung Nr. 2.1 zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebietes geführte Geh- und Fahrweg ist in wasserdurchlässigem Aufbau in maximal 3,0 m Breite herzurichten. Innerhalb der Grünfläche ist das Aufstellen von Sitzbänken und das Anlegen von Flächen als Barfuß-Erlebnisbereich zulässig.

4.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

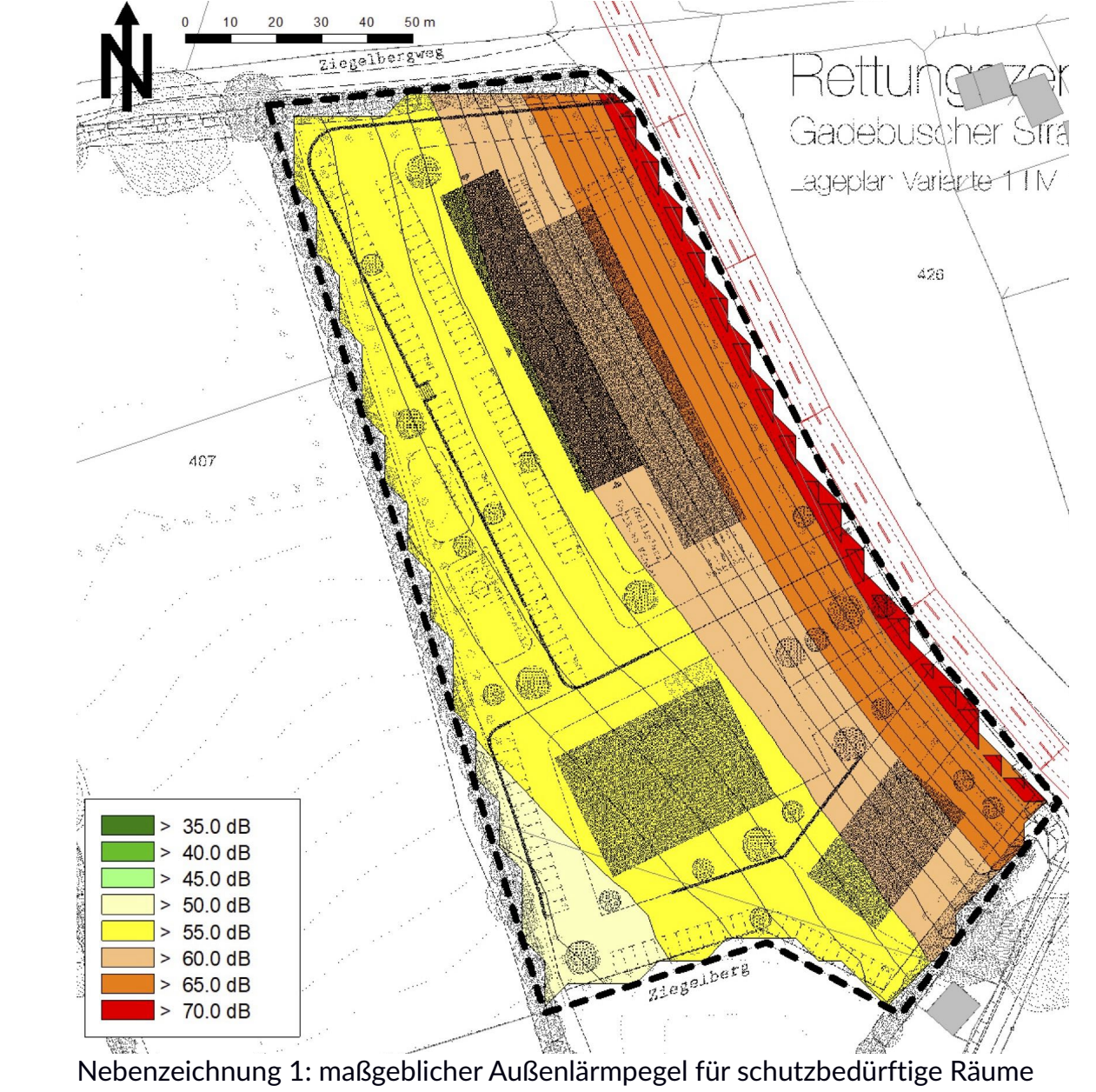
- Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr" und "Rettungseinrichtungen" ist der nicht durch bauliche Anlagen, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze versiegelte Teil der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen oder der Sukzession zu überlassen.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" dürfen weder abgegraben noch überfüllt werden. Sie sind der Sukzession zu überlassen und alle drei Jahre im Herbst zu mähen. Die Flächen dürfen zum Zwecke der Knickunterhaltung befahren werden. Sie sind zu den Baugrundstücken dauerhaft einzuzäunen. Die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf den Flächen ist zulässig.
- Die als Maßnahmenfläche 1 und 2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Mahdwiese durch extensive Nutzung zu dem Biotoptyp "artenreiches Grünland" zu entwickeln. Die Fläche ist zur angrenzenden öffentlichen Grünflächen durch einen Knotenflechtzaun abzusichern.
- Auf der Maßnahmenfläche 2 sind im Bereich nördlich der bestehenden Teiche mindestens 18 Laubbäume heimischer Arten der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Innerhalb Maßnahmenfläche 2 ist im Bereich nördlich der bestehenden Teiche ein Stillgewässer mit flachen Uferböschungen mit Böschungseignung maximal 1 : 3 anzulegen. Die anzulegenden Teiche sind der Sukzession zu überlassen und maximal alle drei Jahre im Herbst zu räumen. Die beiden bestehenden Teiche sind aus der fischereilichen Nutzung zu nehmen. Sie sind der Sukzession zu überlassen und maximal alle drei Jahre im Herbst zu räumen.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen einer Knickstruktur ist ein Knick mit Knickwall auf 76 m Länge anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Knick sind mindestens zwei Gehölze heimischer Arten auf der Knickwallkrone zu pflanzen. Die beiderseits angrenzend an die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" sind als Mahwiesen durch extensive Nutzung zu dem Biotoptyp "artenreiches Grünland" zu entwickeln.
- Auf der Grünfläche sind mindestens 6 Obstbäume alter regionstypischer Sorten in der Pflanzqualität Hochstamm sowie mindestens 12 Laubbäume heimischer Arten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dachflächen der Gebäude mit einer Dachneigung bis 15° und einer Grundfläche ab 20 m² jeweils zu mindestens 25% der Dachfläche mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Kombinationen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zulässig.

5.0 Technische Maßnahmen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind auf mindestens 50 % der entstehenden Dachflächen Anlagen für die Nutzung von Solarenergie zu errichten.

6.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Hinweis 1: Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) können bei der Gemeindeverwaltung Trittau zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.
- Zum Schutz der Nachbarschaft ist entlang der Südecke der Gemeinbedarfsfläche in der Planzeichnung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über der Geländeoberkante und einer Länge von 15 m zulässig.



Nebenzzeichnung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

- Zum Schutz der Büronutzungen und Aufenthaltsräumen ist im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die im Baugenehmigungsverfahren notwendigen bautechnischen Nachweise (Schallschutz gegen Außenlärm) sind der Nebenzzeichnung 1 zu entnehmen.
- Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

- Auf der Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr" und "Rettungseinrichtungen" ist je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum heimischer Arten der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Der durchwurzelbare Bodenraum umfasst je Baum mindestens 12 m³.

HINWEISE

Artenschutz

Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Innerhalb des vorgenannten Zeitraumes können Gehölzbeseitigungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ausnahmsweise vorgenommen werden, wenn im Rahmen einer Begleitung durch eine fachkundige Person festgestellt und dokumentiert wird, dass in und an den zu beseitigenden Gehölzen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden bzw. diese nicht von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Zu Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Bauflächen auf den Gemeinbedarfsflächen muss im Zeitraum zwischen 16. August und 28. bzw. 29. Februar erfolgen. Alternativ können Maßnahmen der Baufeldräumung innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 15. August begonnen werden, wenn durch eine Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person zuvor festgestellt und dokumentiert wird, dass ein Verstoß gegen Artenschutzvorschriften vermieden wird.

Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten „warm white“ mit Schwerpunkt der Licht-Emissionen im Wellenlängenbereich von 530 nm bis 630 nm) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten.

Baumschutz

Maßnahmen zum Schutz der Bäume

Bäume sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend den einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, R SBB). Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden.

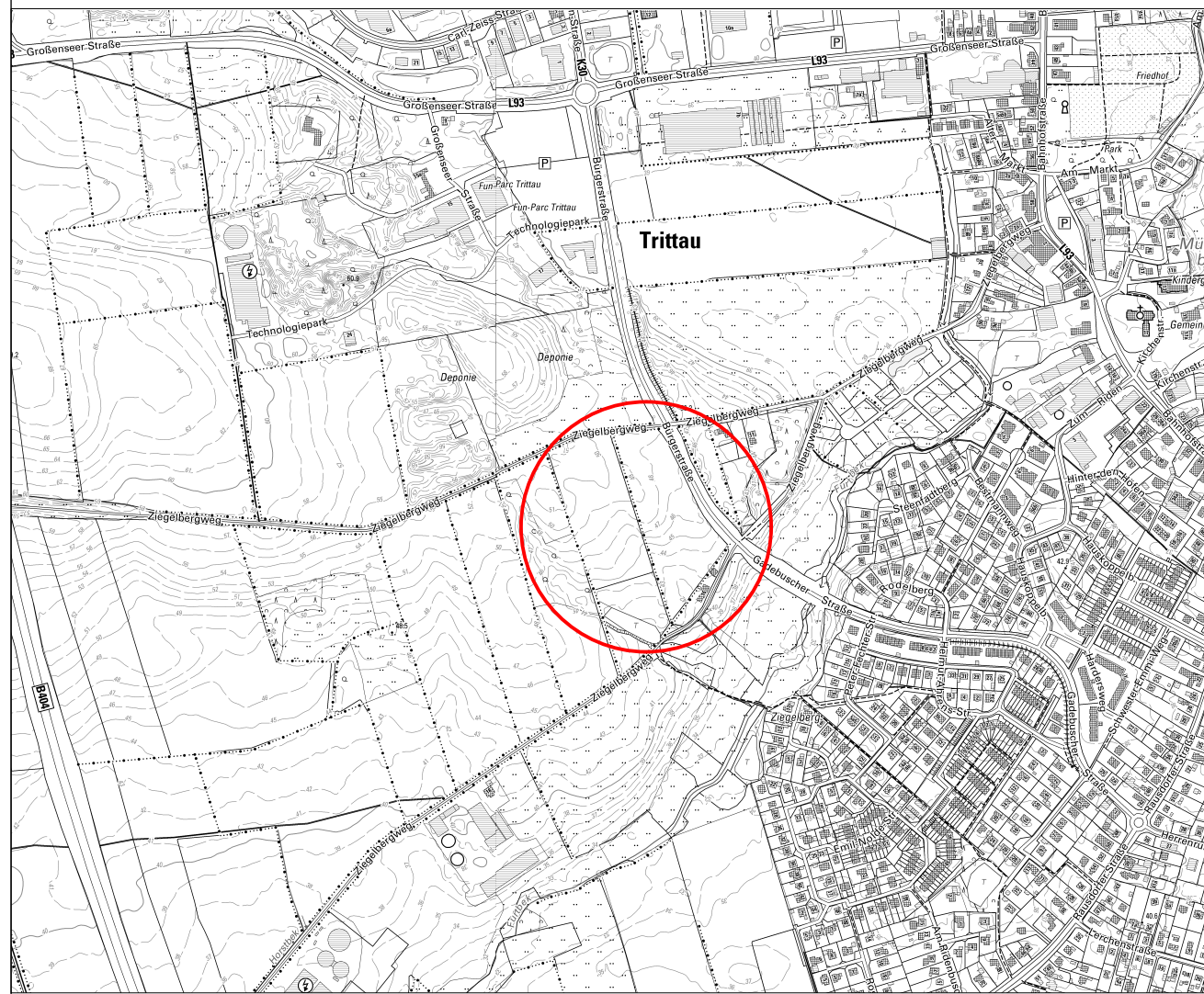
DIN Vorschriften

Die benannten DIN-Vorschriften können während der Dienststunden in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

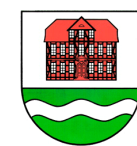
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von Trittau folgende Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr. 60 "Rettungszentrum" für das Gebiet: westlich Gadebuscher Straße, nördlich unterer Ziegelbergweg, südlich oberer Ziegelbergweg, östlich B404 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1:10.000

SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 60 "RETTUNGSZENTRUM"



Für das Gebiet:
westlich Gadebuscher Straße, nördlich unterer Ziegelbergweg,
südlich oberer Ziegelbergweg, östlich B404

Entwurf
30.01.2025 (Gemeindevertretung)

Stand: 16.01.2025

Bearbeitet: Stellmacher / Gribbert

040 - 44 14 19
Graumannweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de

ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

Projekt Nr.: 1582