

# SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "EHMALIGER GÜTERBAHNHOF" mit örtlichen Bauvorschriften

für das Gebiet zwischen der Kieler Straße und der Waldstraße, südlicher der Kieler Straße und nördlich der Straße Bahnhofstraße

## PLANZEICHNUNG TEILA 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 TEILA

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) 1 BauGB
<b>WA 1</b>	Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) 1 BauGB
<b>GH = 0,3</b>	Grundflächenzahl
<b>GH = 0,2</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>GH = 0,1</b>	Gebäude als Höchstmaß
<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	§ 9 (1) 2 BauGB
<b>WA 5</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
<b>WA 6</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO
<b>WA 7</b>	nur Mehrfamilienhäuser zulässig § 22 BauNVO
<b>Baugrenze</b>	§ 23 BauNVO

<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>WA 1</b>	Straßenverkehrsflächen
<b>WA 2</b>	Straßenbegrenzungslinie
<b>WA 3</b>	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
<b>WA 4</b>	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
<b>WA 5</b>	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
<b>WA 6</b>	Ein- und Ausfahrtsbereich
<b>Grünflächen</b>	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>WA 7</b>	öffentliche Grünfläche
<b>WA 8</b>	Zweckbestimmung: Parkanlage
<b>WA 9</b>	Zweckbestimmung: Spielplatzfläche
<b>WA 10</b>	Zweckbestimmung: naturnahe Regenrückhaltung
<b>WA 11</b>	Zweckbestimmung: Gehölz

<b>Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b>	§ 9 (1) 24 BauGB
<b>Bodenschutzmaßnahmen vgl. textliche Festsetzung 11.9 bis 11.11</b>	
<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	§ 9 (1) 25a+b BauGB
<b>Bäume, anzupflanzen</b>	§ 9 (1) 25a BauGB
<b>Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>Bäume, zu erhalten</b>	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung</b>	§ 1 und § 16 BauNVO
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>	§ 9 (7) BauGB

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

<b>OD km</b>	Ortsdurchfahrtsgrenze
<b>Wald</b>	Waldschutzstreifen gem. § 32 (5) LWaldSchG
<b>AV</b>	Anbauverbotszone gem. § 29 StrWG
<b>Grundwasser</b>	von bebauungsfähiger Fläche (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
<b>Grundwasser</b>	Grundwasserstandsstelle
<b>Knick</b>	zu erhalten gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 NatSchG SH

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

<b>Vorhandene Gebäude</b>	
<b>künftig fortfallende Gebäude</b>	
<b>künftig fortfallende Bäume</b>	
<b>Vorhandene Flurstücksgrenzen</b>	
<b>Flurstücksbeziehung</b>	
<b>Böschung</b>	
<b>vorgesehene Wegführung</b>	
<b>Sichtdreieck</b>	
<b>Höhe geplante Fahrbahnoberkante Planstraße</b>	

Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXT TEIL B

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauGB sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 ist bei der Errichtung von Hausgruppen eine GRZ von 0,4 zulässig.
  - Für den Bau von Gebäuden als Bestandteil von Hausgruppen ist für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 34 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 17 (4) BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,75 bei Grundstücksgrößen bis 220 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Der oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden im EG (OKFF EG) ist mit + 0,00 m der höchste Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche zzgl. 0,30 m, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Grenz ein Baugrundstück mehrseitig an Verkehrsflächen gilt die höherliegende Grundstücksfront. Es gilt die endgültige Ausbauhöhe der in Planzeichnung A dargestellten Planstraße. Bei einer Lage zwischen zwei Höhenpunkten an einer Straße ist zu interpolieren.
  - Die Sockelhöhe von Wohngebäuden darf als Abstand zwischen OKFF EG und dem höchsten Punkt (Ausbauhöhe) der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront, nicht mehr als 0,5 m betragen.
  - Beim Bau von Kellergeschossen und Tiefgaragen darf die zulässige Sockelhöhe ausnahmsweise um weitere 0,5 m überschritten werden. Die Überschreitung darf auf die Gebäudehöhe angerechnet werden.
  - Zur Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 1 m überschritten werden (§ 16 (6) BauNVO).
  - Die Geschosshöhe eines Geschosses oberhalb der zulässigen Vollgeschosse darf in WA 3 und WA 5 bei der Errichtung von Wohnraum im Sinne des § 9 (1) Nr. 7 BauGB maximal 85 % des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Im WA 3 und WA 5 ist für Balkone eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,5 m zulässig (§ 23 (3) BauNVO).
- Mindestgröße der Grundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für
    - Doppelhaushälften 250 m<sup>2</sup>
    - Einzelhäuser 450 m<sup>2</sup>
    - Hausgruppen 200 m<sup>2</sup>
 Geringfügige Abweichungen bis maximal 5 % sind ausnahmsweise zulässig.
- Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - In den allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen. Hier von sind Einfriedlungen bis zu einer Höhe von 1,30 m und offene Stellplätze für Mz sowie Fahrräder ausgenommen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sowie WA 6 bis WA 9 sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten und in Doppelhaushälften maximal eine Wohneinheit zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und 7 ist für einzelne Gebäude in Hausgruppen eine Wohneinheit zulässig.

- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Die Breite einer Grundstückszufahrt darf für Einzel- und Doppelhäuser höchstens 3,5 m pro Grundstück betragen. Für Reih- und Mehrfamilienhäuser beträgt die entsprechende zulässige Höchstbreite 5 m. Von den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen kann entsprechend der Ausführungsplanung für die Grundstückerschließung ausnahmsweise abgewichen werden.
- Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Befahrung über 0,70 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.
- Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Das Befahren der öffentlichen Grünflächen ist zum Zwecke der Bewirtschaftung und Pflege der Flächen zulässig.
  - Wege in öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen mit wassergebundener Decke.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Gärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, zulässigen Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen zu begrünen, zu bepflanzen oder der Sukzession zu überlassen. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
  - Die Vollversiegelung von oberirdischen Flächen für die Erschließung durch Beton- oder Folienunterbau ist unzulässig. Es ist ausschließlich die Verwendung von offenporigen Materialien (z. B. Pflaster mit Fugen, haufwerkporige Pflaster, Schotterrasen etc.) mit einem maximalen Abflussbeiwert von  $\psi_{\text{m}} = 0,7$  zulässig. Ausnahmen mit einem höheren Abflussbeiwert können zugelassen werden, wenn dies für die Herstellung barrierefreier oder -armer Flächen erforderlich ist.
  - Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Sickerwasser führen, sind unzulässig.
  - Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder herzustellen.
  - Zur Saatgutgewinnung ist vor der Räumung des Baufeldes im Bereich der Trockenrasen das Saatgut zu gewinnen. Dabei ist zwingend eine ökologische Baubetreuung vor Ort zur fachgerechten Sammlung des Saatgutes für ca. 1.300 m<sup>2</sup> erforderlich.
  - Zur natur- und artenschutzrechtlichen Kompensation des Eingriffs wird außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet:
    - Auf insgesamt 23.140 m<sup>2</sup> Flächengröße der Flurstücke 217/67 der Flur 3, Gemarkung Trittau (B-Plan 48) sind naturnahe Gras- und Sauerfluren zu entwickeln unter Verwendung einer artenreichen Saatgutmischung mit mind. 50 % Anteil an Blumen/Krautarten aus dem Ursprungsgebiet 3 "Nordostdeutsches Tiefland" (z.B. von Saaten-Zeller oder Rieger Hofmann "Wiesen und Säumen", "Feldrain und Saum") und dauerhaft zu erhalten. Zur Pflege der Flächen sind diese durch eine optimale Mahd (kein Kreiselmäher, kein Mulchen) im Hochschnitt (mind. 8 cm Schnitthöhe) 1 x / Jahr ab September zu mähen. Das Schnittgut ist abzuführen.
    - Auf einer 1.300 m<sup>2</sup> großen Fläche des Flurstücks 217/67 der Flur 3, Gemarkung Trittau (B-Plan 48) ist ein Trockenrasen nach den Maßgaben der Landschaftspflegeischen Stellungnahme zum B-Plan Nr. 55 der Gemeinde Trittau von 24.02.2024 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Vorbereitende Maßnahmen auf 1.300 m<sup>2</sup> am Ersatzstandort: Abschlebung des Oberbodens bis zu den darunter liegenden Fein-, Mittel- oder Grobsandschichten und Abtransport des Bodens. Anschließend wird das vorab gewonnene Saatgut auf den Flächen fachgerecht eingelegt und oberflächlich eingearbeitet. Zur Pflege der Flächen sind diese eine optimierte Mahd (kein Kreiselmäher, kein Mulchen) im Hochschnitt (mind. 8 cm Schnitthöhe) 1 x / Jahr ab September zu mähen. Das Schnittgut ist abzuführen.
- Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
  - Innhalb der Photovoltaik- und Solaranlagen sind die Dachflächen für die Installation und Nutzung von Altemohtalk-Anlagen und sonstigen Anlagen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien zu nutzen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 

Hinweis 1: Die benannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Trittau zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

  - Zum Schutz der Wohn- und Büroräume innerhalb der allgemeinen Wohngebiete vor Geräuschbelastung sind bei Neu-, Um- und Ausbauten in den in der Nebenzzeichnung 1 dargestellten Bereich schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 an den lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen.
  - Andernfalls sind an den von Überschreitungen betroffenen Gebäudefassaden in Richtung des Gewerbetriebes westlich der Kieler Straße vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109, nur festverglasete Fenster zulässig oder architektonischer Selbstschutz umzusetzen. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise herzustellen.
  - In den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden.



Nebenzzeichnung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (links) sowie Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (rechts)

- Zum Schutz der Wohn- und Büroräume ist bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen in jeweiligen Baufeststellungsverfahren 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 2 zu entnehmen.
- Nebenzzeichnung 2: Darstellung des Bereiches, in dem festverglasete Fenster vor schutzbedürftigen Räumen erforderlich sind**
- Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von mehr als 45 dB(A) nachts zu erwarten sind, bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer der notwendige hygienische Luftwechsel durch eine dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Dabei ist zu beachten, dass die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- Befestigte Außenwände wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Kieler Straße sind bis zu einem Abstand von 30 m, gemessen von der Straßennitte der Kieler Straße aufgrund der notwendigen hygienischen Luftwechsel im Immissionsgrenzbereich tags betroffen. Im geschlossenen Gebäudeinneren bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwände sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwänderbereichs der geltende Immissionsgrenzwert tags nicht überschritten wird. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist generell zulässig.
- In den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Für die Umsetzung der Planung ist ein qualifizierter Altlastengutachter (anerkannt nach § 18 BBodSchG) in die Planung und Ausführung einzubeziehen.
- Innhalb der für Bodenschutzmaßnahmen festgesetzten Fläche ist die Sicherung der Gebäude gegen leuchtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe vorzusehen. Diese muss durch den Altlastensachverständigen geplant und die Durchführung überwacht werden und eine sichere Ableitung der kontaminierten Bodenluft sowie sichere Durchführungen von Leitungen (dauerstatisch, gasdicht und beständig gegen die Chlorkohlenwasserstoffe) durch die monolithische Bodenplatte gewährleistet.
- Innhalb der für Bodenschutzmaßnahmen festgesetzten Fläche ist die Versicherung von Oberflächenwasser unzulässig.
- Kellergeschosse sind in der gem. 11.9 markierten Fläche unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern durch den Sachverständigen wegen der Nähe der Kellersohle zum Grundwasser die Sicherung des Gebäudes vor Ausgasungen gewährleistet ist und aus dem näheren Grundwasserstand entstehende Probleme vermieden werden können. Hierzu sind vom Sachverständigen ggf. tragfähige Lösungen zu entwickeln und die Durchführung zu überwachen.
- Die Errichtung von Brunnen und Erdwärmesonden sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen der Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Die Dächer der Hauptgebäude bei Mehrfamilienhäusern und Nebenanlagen sowie Carports und Garagen ab 12 m<sup>2</sup> Grundfläche sind ausschließlich als flache oder flachgeneigte Gründächer zulässig. Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad sind ausschließlich als Gründächer zulässig. Diese haben einen mindestens 12 cm starken durchwurzeltbaren Substrataufbau aufzuweisen und sind extensiv zu begrünen. Die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ist zulässig. Die Errichtung technischer Anlagen für den Gebäudebetrieb ist zulässig.
  - Im Kronenraumbereich der mit Erhaltungsbepflanzung festgesetzten Bäume sind Abgründungen, Geländeaufhöhungen, sämtliche Nebenanlagen sowie Düngung, Pflanzenbehandlungsmittel, Einsatz, die Ablagerung von Schnittholz und anderen Materialien unzulässig.
  - Die festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
  - An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind 32 standortgerechte Laubbäume als Straßenzäume in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann mit Rücksicht auf die Lage von Grundstückszufahrten und Leitungsanschlüssen abgewichen werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist jedoch einzuhalten und gleichmäßig im Straßenraum zu verteilen. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 8 m<sup>2</sup> betragen, das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m<sup>3</sup> betragen. Die Wurzelstiefe von Ver- und Entsorgungseinrichtungen frei zu halten. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 86 Abs. 1 LBO)
  - Geschosse Die Außenwände von Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse haben auf mindestens zwei Seiten um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzutreten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine optische Gliederung durch ein farbiges/materielles Absetzen sichergestellt wird.
  - Fassaden Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind in Anlehnung an RAL Farben in Sichtmauerwerk oder Verputz herzustellen: rot bis rotbraun, braun: RAL 3009, RAL 3011, RAL 3016, RAL 8002, RAL 8004, RAL 8007, RAL 8012, RAL 8015, RAL 8029 weiß, hellgelb/ beige: RAL 1013, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9018  
rot bis rotbraun, braun: RAL 1011, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3016, RAL 8002, RAL 8004, RAL 8007, RAL 8012, RAL 8015, RAL 8019, RAL 8029 grün: RAL 6011, RAL 6013, RAL 6021  
Fassaden mit Holzverkleidung und Holzhäuser sind in ihrer natürlichen Holzfarbe sowie in gedeckten Farben in Anlehnung an RAL Farben zulässig: rot bis rotbraun, braun: RAL 1011, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3016, RAL 8002, RAL 8004, RAL 8007, RAL 8012, RAL 8015, RAL 8019, RAL 8029  
grün: RAL 6011, RAL 6013, RAL 6021  
Wintergärten sind vollverlast zulässig.
  - Doppelhäuser und Hausgruppen sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Zur Gliederung sind farbliche Nuancierungen zulässig.

- Garagen und Anbauten sowie Nebengebäude mit einer Größe von über 30 m<sup>2</sup> unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude und sind in gleicher Art die Hauptgebäude auszuführen. Die Errichtung ist grundsätzlich auch Holz, die von Carports zusätzlich aus Metall zulässig.
  - In allen Baugeländen sind leuchtende und reflektierende Farb- und Materialgestaltungen der Außenfassaden unzulässig.
  - Einfriedlungen sind ausschließlich als Hecken, Hecken mit integrierten Draht- und Geflechtzäunen bzw. Stabgitterzäunen, Mauern mit Natursteinen, Rank-, Latten- oder Staketenzäune aus Holz mit naturfarbenen, weißen, grünen oder braunem Anstrich sowie als Stabgitterzäune zulässig. Die Höhe der Stabgitterzäune mit eingeflochtenen Folien, Es ist eine maximale Höhe von 1,3 m zulässig.
  - Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 84 (3) LBO mit Gelbgebühren bis 500.000 € geahndet werden.
- ### HINWEISE
- #### Artenschutz
- Fledermäuse Schutz von Quartieren in Gebäuden und Höhlenbäumen**  
Der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Höhlenbäumen (Bäume mit Stammdurchmesser > 30 cm bis 50 cm) ist nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis Ende Februar eines Jahres zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn zuvor eine Kontrolle mit einem Negativnachweis sowie der Verschluss der Quartiere erfolgt ist. Bäume mit einem Stammdurchmesser > 50 cm müssen immer vor der Fällung im September auf Höhlen überprüft und diese verschlossen werden. Bei Temperaturen von > 10 Grad C ist bei Höhlenbäumen vor Fällung und Gebäuden vor Abriss eine Überprüfung auf Tagesquartierung erforderlich.
- Fledermausfreundliche Beleuchtung**  
Die Beleuchtung ist bedarfsgerecht zu minimieren oder zu vermeiden. Die Bestandsgehölze, insbesondere im Osten des Plangebietes, dürfen nicht durch die Beleuchtung erfasst und nicht heller als im Ist-Zustand beleuchtet werden. Die künstliche Beleuchtung ist auf das minimal notwendige Maß (5 Lux in Parkplätzen) zu begrenzen und mit langwelligem (>550 nm) und warmem Licht zwischen 1.800 und max. 2.700 Kelvin umzusetzen, bestenfalls max. 2400 Kelvin. Eine Beleuchtung, die nicht vollständig nach oben und in Richtung vorhandener und geplanter Gehölze seitlich abgestrichelt ist, ist unzulässig. Strahllicht ist insgesamt zu vermeiden. Zudem sind staubdichte Leuchtegehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60° C zu verwenden. Gehölze dürfen nicht angestrahlt werden, hier sind Werte von <0,2 Lux einzuhalten. Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken.
- Fledermausfreundlicher Bau**  
Zwischen März und Ende November sind Arbeiten im Dunkeln zu vermeiden. Wenn Arbeiten im Dunkeln zwischen März und Ende November durchgeführt werden, ist sicherzustellen, dass Gehölze, die nicht durch die Planung betroffen sind, frei von jeglicher zusätzlichen Beleuchtung bleiben. Baustrahler etc. sind nur bei Bedarf anzuschalten und dann entsprechend auszurichten sowie nach oben und zu den Seiten abschirmen, sodass das Licht möglichst wenig streut.
- Ökologische Baubegleitung Baufeldfreimachung und Amphibienzonen**  
Es ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die vor Beginn und bei Bedarf begleitet die vorhandenen Strukturen im Bereich der Baufeldfreimachung auf Artvorkommen untersucht und bei Postivnachweis Tiere absammelt und in ein sicheres Umfeld im räumlichen Zusammenhang verbringt. Der Boden v.a. in Gehölzreihen, Blattansammlungen, Stubben etc. ist entsprechend vor Eingriffen abzusuchen und wenn ein Bagger Boden aufnimmt, ist der Boden zuvor ausgebreitet auf Tiere abzusuchen. Zur Vermeidung von Wanderung des Kammmolches in die Baustelle ist ein Amphibienzaun vor Baufeldfreimachung im Zeitraum April bis Mai aufzustellen.
- Habitatsicherung randlicher Gehölzstrukturen**  
Es ist eine feste Abgrenzung zwischen seitlichen Gehölzbeständen und Baufenstern herzustellen und während der Bauzeit zu erhalten. Die seitlichen Gehölzbestände im Osten und Westen sind durch Totholz, Wurzelstöbe und Stämme, und anfallende Findlinge als Lebensraum für Amphibien aufzuwerten und zu erhalten.
- Bauzeitenregelung Brutvögel**  
Sämtliche Eingriffe wie Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. und spätere Bauarbeiten sind außerhalb der Brutperiode zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Februar durchzuführen. Der Baubeginn muss vor dem 1. März stattfinden und kontinuierlich fortgeführt werden. Sollte der Baubeginn innerhalb der Brut- und Setzzeit liegen, sind Vergärungsmaßnahmen für Bodenbrüter durch eine fachlich kundige Person vorzunehmen. Diese sind außerhalb der Brut- und Setzzeit zu beginnen und bis zum Baubeginn vollumfänglich funktionsfähig zu halten. Kommt es zu einer Bauzeitunterbrechung von mehr als 5 Tagen, sind die Maßnahmen wieder zu errichten.
- Bauzeitenregelung Brutvögel der Gebäude und Star**  
Sämtliche Eingriffe zum Abriss von Gebäuden, Hallen und ähnlichen Strukturen sind außerhalb der Brutperiode zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Februar durchzuführen. Der Baubeginn muss vor dem 1. März stattfinden und kontinuierlich fortgeführt werden. Sollte der Baubeginn innerhalb der Brutzeit liegen, sind Vergärungsmaßnahmen für Gebäudebrüter durch eine fachlich kundige Person vorzunehmen. Diese sind außerhalb der Brutzeit zu beginnen und bis zum Baubeginn vollumfänglich funktionsfähig zu halten. Kommt es zu einer Bauzeitunterbrechung von mehr als 5 Tagen, sind die Maßnahmen wieder zu errichten.
- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**  
Es sind folgende Nisthilfen innerhalb des Plangebietes anzubringen:
  - 4 Kästen mit je 3 Nistplätzen für Hausperling und Anbringung an den späteren Gebäuden im Gebiet.
  - 3 Kästen Mauersiegler.
  - 3 Kästen Dohle und jeweils Anbringung an den späteren Gebäuden im Gebiet. Sollte eine Überprüfung in der Brutzeit vor Abriss von Gebäuden zeigen, dass die Arten nicht vorkommen, ist die Maßnahme nicht erforderlich.
- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**  
Für den Neuentwurf sind am Rand der externen Ausgleichfläche kleine Gehölzgruppen (Dorngehölze) anzupflanzen. Insgesamt sind 5 Gruppen mit jeweils 10 Pflanzen an geeigneten Stellen am Rand anzulegen.
- Im Bereich der zugeordneten externen Ausgleichflächen sind weitere 19 standortgerechte Laubbäume als Ersatzbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität wie oben. Baumarten dort Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus).**
- Im Bereich der zugeordneten externen Ausgleichfläche sind folgende Nisthilfen anzubringen:**
  - 7 Kästen für Nischenbrüter.
  - 3 Kästen für Kleinmeisen.
  - 3 Kästen alle Höhenbrüter
  - 1 Nistkasten für den Turmfalke.
- CEF-Maßnahmen**  
Es ist folgender Quartiersausgleich im Bereich der externen Ausgleichfläche für Fledermäuse als vorgezogene Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktion umzusetzen:
  - Baumquartiere: 2 > 5 Höhlenkästen, 5 Flachkästen
  - Gebäudequartiere: 2 > 5 Höhlenkästen, 5 Winterquartierkästen
- Baumschutz**  
Bäume sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend den einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18290, der RAS-LG4 und der ZTV). Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden.
- DIN-Vorschriften**  
Die benannten DIN-Vorschriften können während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

**Landwirtschaftliche Prägung**  
Die Umgebung des Bebauungsplans ist durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, durch die es Lärm- und Geruchsimmissionen kommen kann.

**Brandschutz**  
Sämtliche Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anstellflächen müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5) und der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr genügen. Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem Grundstück als solche kenntlich zu machen.

**VERFAHRENSVERMERKE**  
werden zum Satzungsbeschluss ergänzt

**PRÄAMBEL**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr. 44 "ehemaliger Güterbahnhof" 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.

Übersichtplan 1:10.000

**SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "EHMALIGER GÜTERBAHNHOF" mit örtlichen Bauvorschriften**

Für das Gebiet: zwischen der Kieler Straße und der Waldstraße, südlicher der Kieler Straße und nördlich der Straße Bahnhofstraße

Entwurf 23.04.2026 (Planungsausschuss)

042 - 44 14 19 ARCHITEKTUR  
Gruenewald 69  
22087 Trittau + STADTPLANUNG  
www.arts-stadt.de entwerfen und gestalten

Stand: 03.04.2026 | Bearbeiter: Steinhilber / Gadebusch | Projekt-Nr.: 954