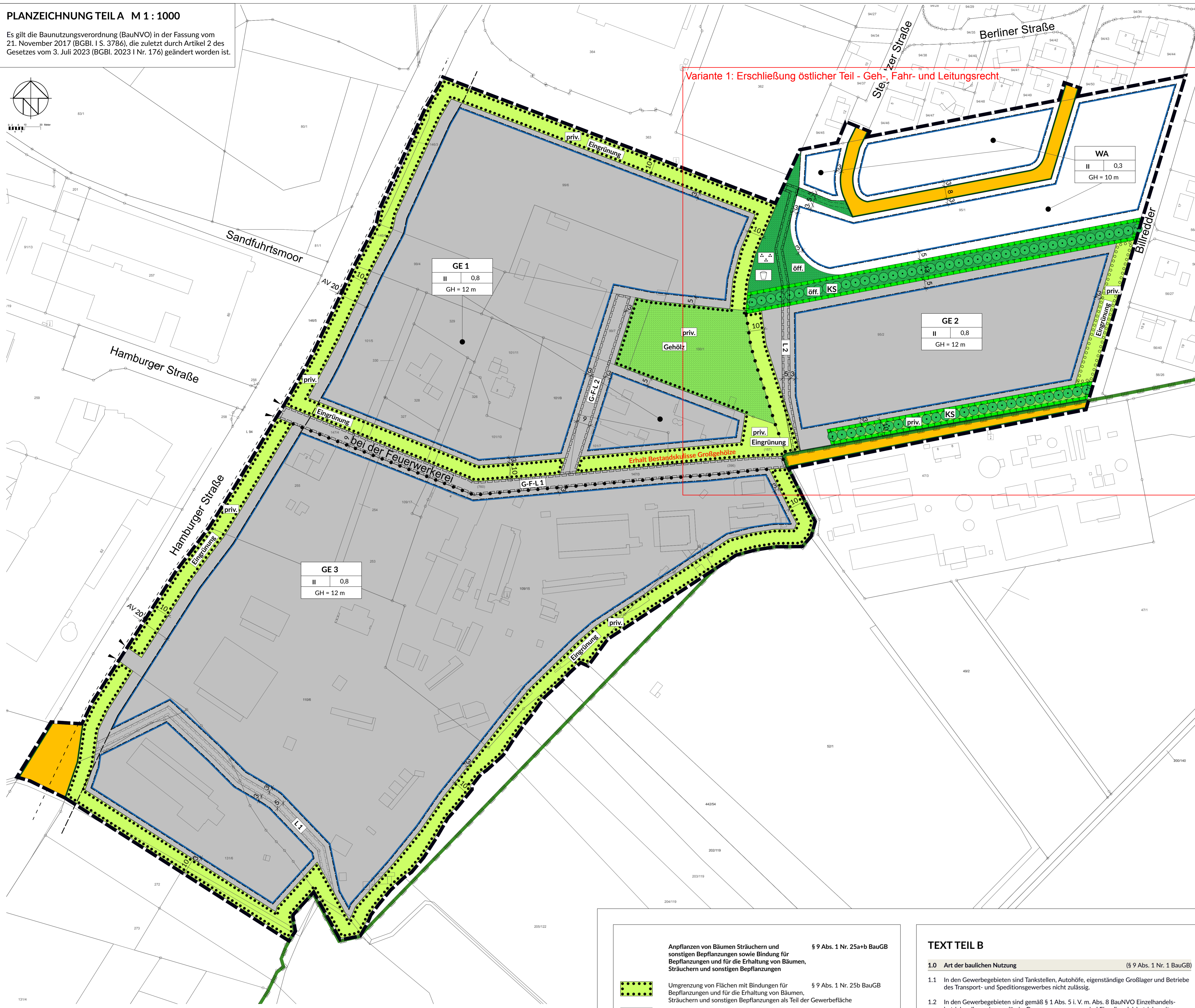
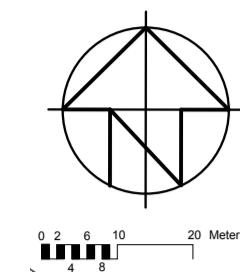


# SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52

für das Gebiet – nördlich und süd-östlich der Straße Bei der Feuerwerkerei

## 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.



3. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
  - 3.1 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. Hiervon sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m und offene Stellplätze ausgenommen.
4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets darf die Breite einer Grundstückszufahrt für Einzel- und Doppelhäuser höchstens 3 m pro Grundstück betragen. Für Mehrfamilienhäuser beträgt die entsprechend zulässige Höchstbreite 6 m. Von den festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen kann entsprechend der Ausführungsplanung für die Grundstückserschließung ausnahmsweise abgewichen werden.
5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 

wird zum Entwurf ergänzt
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - 6.1 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 Steinbetten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
  - 6.2 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, hautwerksporige Pflaster, Schotterterrassen etc.) mit einem maximalen Abflussbeiwert von  $W_{im} = 0,7$  zulässig. Ausnahmen mit einem höheren Abflussbeiwert können zugelassen werden, wenn dies für die Herstellung barrierefreier oder -armer Flächen erforderlich ist.
  - 6.3 Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.
  - 6.4 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder herzustellen.
 

wird zum Entwurf ergänzt
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 

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

wird zum Entwurf ergänzt
8. Bindungen der Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 

wird zum Entwurf ergänzt

## HINWEISE

### ARTENSCHUTZ

wird zum Entwurf ergänzt

### BRANDSCHUTZ

Sämtliche Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen 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 noch ergänzt

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr. 52 "Name" für das Gebiet: nördlich und süd-östlich der Straße bei der Feuerwerkerei bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1:10.000

## SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52



Für das Gebiet:  
nördlich und süd-östlich der Straße Bei der Feuerwerkerei

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

### ZUR PLANZEICHNUNG TEILA

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
<b>GE</b> Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. GRZ 0,8	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß § 16 BauNVO
z.B. GH = 12m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß § 16 BauNVO
<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	
Straßenbegrenzungslinie	
Bereich für Ein- und Ausfahrt	

<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>öff.</b> Grünflächen, öffentlich	
<b>priv.</b> Grünflächen, privat	
<b>Zweckbestimmung: Parkanlage</b>	
<b>Zweckbestimmung: Spielplatz</b>	
<b>KS</b> Zweckbestimmung: Knickschutz	
<b>Gehölz</b> Zweckbestimmung: Gehölz	
<b>Eingrünung</b> Zweckbestimmung: Eingrünung	
<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>G-F-L 1</b> Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Gewerbebetriebe, der Rettungsfahrzeuge und der Ver- und Entsorgung	
<b>G-F-L 2</b> Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Gewerbebetriebe und der Rettungsfahrzeuge	
<b>L 1</b> Leitungsrecht zugunsten der Ziegelmoorbek	
<b>L 2</b> Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung	

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Teil der Gewerbefläche § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten § 1 Abs. 4 BauNVO

z.B. +30 Höhenbezugspunkt, in Metern ü. NHN (werden zum Entwurf ergänzt)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** § 9 Abs. 6 BauGB

Knick, zu erhalten gemäß § 30 BauNVO i.V.m. § 21 LNatSchG

AV 20 m Anbauverbotszone zur Landesstraße § 9 FStrG

Landschaftsschutzgebiet

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

Bemaßung

## TEXT TEIL B

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

- 1.1 In den Gewerbegebieten sind Tankstellen, Autohöfe, eigenständige Großlager und Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes nicht zulässig.
- 1.2 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe allgemein unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 m<sup>2</sup>, die ausschließlich zur Versorgung des Gewerbebetriebs dienen. Zudem sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern es sich um Verkaufsstätten für selbst produzierte und bearbeitete Produkte von ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieben handelt (Annexhandelt). Die Verkaufsfläche muss im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu dem Handwerks- bzw. Produktionsbetrieb stehen und diesem in ihrer Dimension deutlich untergeordnet sein.
- 1.3 In den Gewerbegebieten sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind, nicht zulässig.
- 1.4 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht zulässig.
- 1.5 In dem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauGB sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- 2.1 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. (werden zum Entwurf ergänzt) Eine Über- oder Unterschreitung der festgesetzten unteren Bezugspunkte ist um bis zu 0,5 m zulässig. (§ 18 BauNVO)
- 2.2 Zur Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien und untergeordneten Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung darf die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 1 m überschritten werden. Für die Installation von Antennen und Funkmasten in den Gewerbegebieten ist eine weitere Überschreitung der Gebäudehöhe um bis 5,0 m ausnahmsweise zulässig.
- 2.3 Die Obergrenzen für die Geschossigkeiten gelten in den Gewerbegebieten nicht für Parkpavillonen und sonstige Hochbauten für den ruhenden Verkehr.