

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Trittau für das Gebiet nördlich und südlich der Poststraße und südwestlich der Mühle und des Mühlenteiches.

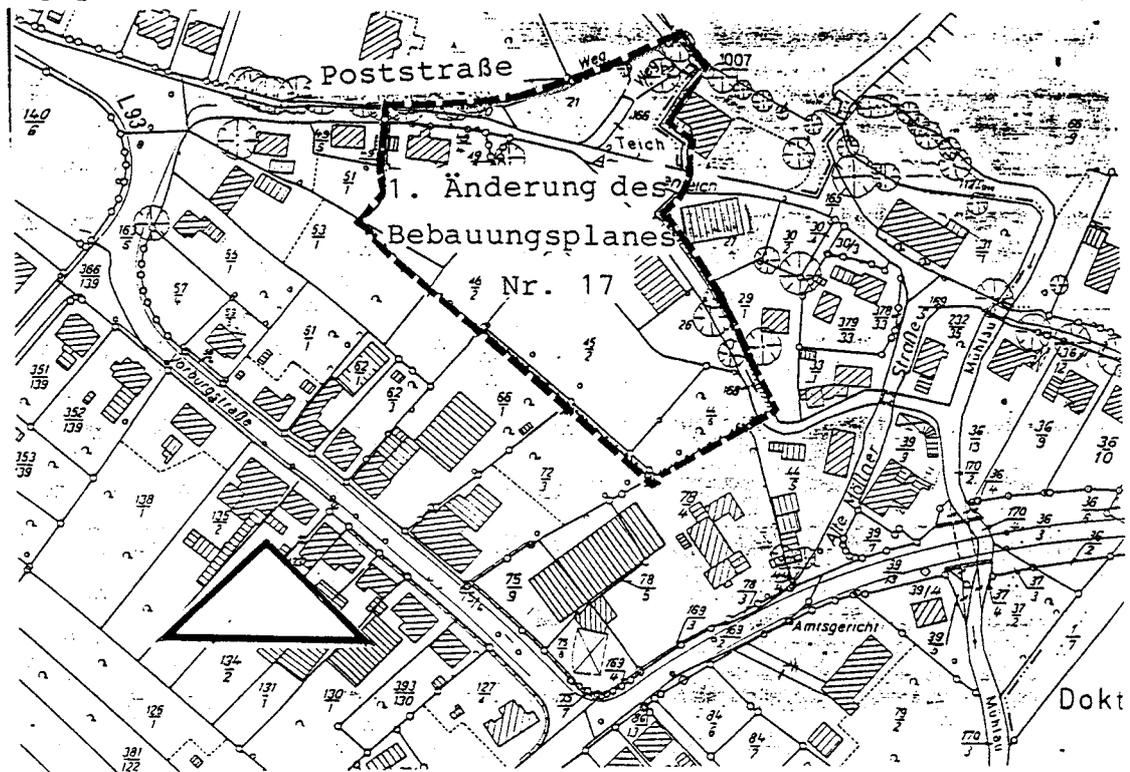
1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung von Trittau hat am * 4.4.89 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 zu ändern. Die Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet liegt nördlich und südlich der Poststraße und südwestlich der Mühle und des Mühlenteiches. Die Größe des Änderungsgebietes beträgt ca. 1,3 ha.

Lageplan



3. Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut, wird als Weide genutzt. Eine Fläche südlich der Poststraße ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Auf der Fläche südwestlich der Mühlau steht eine Scheune, deren Bauzustand schlecht ist. Im Zusammenhang mit der Mühle, dem Mühlenteich der Mühlau und den angrenzenden Uferzonen gehört dieses Gebiet zu den wertvollsten Gebieten in Trittau.

4. Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 17 setzte für den Änderungsbereich im Bereich südwestlich eine Gartenhofbebauung fest. Bedingt durch eine veränderte wirtschaftliche Lage auf dem Sektor der Bauwirtschaft, sowie durch eine veränderte Zielsetzung in der Bauleitplanung hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

5. Geplante Nutzung

Die Planung setzt parallel zur Mühlau den Uferbereich in einer durchschnittlichen Breite von ca. 30m als "öffentliche Grünfläche - Parkanlage" fest.

Über die Erschließungsstraße "B" wird eine Fläche mit der Festsetzung einer 1-geschossigen Doppelhausbebauung (max. 12 Doppelhaushälften) erschlossen.

Dieser Teil wird gegen den Uferbereich durch eine "Fläche mit der Bindung und dem dauernden Erhalt von Bäumen und Sträuchern" abgeschirmt. Die übrigen Flächen an der Südwest- bzw. Nordseite dienen den Abschirmungen zur angrenzenden Mischnutzung.

Für die Flächen ist die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen vorgeschrieben.

Der prägende Baumbestand wurde kartiert und durch ein Erhaltungsgebot gesichert.

In diesem Zusammenhang wird auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Trittau hingewiesen.

6. Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Planbetroffenen.

Nachteilige Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Planbetroffenen sind nicht zu erkennen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Gemeinde führt die Maßnahmen zur Neuordnung des Grund und Bodens durch. In Verhandlungen soll eine Einigung mit den Grundstückseigentümern erreicht werden. Kann eine Einigung nicht erreicht werden, so wird die Gemeinde eine Umlegung nach den §§ 45 ff BauGB bzw. Grenzregelungen nach den §§ 80 ff BauGB oder ggf. eine Enteignung nach §§ 85 ff BauGB durchführen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch die Erweiterung des vorhandenen Netzes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschongebiet.

8.2 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch auszubauende Netze der Schlesweg. Die Errichtung einer Transformatorstation ist am Ende der Straße C vorgesehen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle der Schlesweg in Ahrensburg, Tel. 04102-73550 zu erfragen.

4. Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 17 setzte für den Änderungsbereich im Bereich südwestlich eine Gartenhofbebauung fest. Bedingt durch eine veränderte wirtschaftliche Lage auf dem Sektor der Bauwirtschaft, sowie durch eine veränderte Zielsetzung in der Bauleitplanung hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

5. Geplante Nutzung

Die Planung setzt parallel zur Mühlau den Uferbereich in einer durchschnittlichen Breite von ca. 30 m als "öffentliche Grünfläche - Parkanlage" fest.

Über die Erschließungsstraße "B" wird eine Fläche mit der Festsetzung einer 1-geschossigen Doppelhausbebauung (max. 12 Doppelhaushälften) erschlossen.

Dieser Teil wird gegen den Uferbereich durch eine "Fläche mit der Bindung und dem dauernden Erhalt von Bäumen und Sträuchern" abgeschirmt. Die übrigen Flächen an der Südwest- bzw. Nordostseite dienen der Abschirmungen zur angrenzenden Mischnutzung.

Für die Flächen ist die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen vorgeschrieben.

Der prägende Baumbestand wurde kartiert und durch ein Erhaltungsgebot gesichert.

6. Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Planbetroffenen

Nachteilige Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Planbetroffenen sind nicht zu erkennen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Gemeinde führt die Maßnahmen zur Neuordnung des Grund und Bodens durch. In Verhandlungen soll eine Einigung mit den Grundstückseigentümern erreicht werden. Kann eine Einigung nicht erreicht werden, so wird die Gemeinde eine Umlegung nach den §§ 45 ff BauGB bzw. Grenzregelungen nach den §§ 80 ff BauGB oder ggf. eine Enteignung nach §§ 85 ff BauGB durchführen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch die Erweiterung des vorhandenen Netzes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschongebiet.

8.2 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch auszubauende Netze der Schleswag. Die Errichtung einer Transformatorstation ist am Ende der Straße C vorgesehen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle der Schleswag in Ahrensburg, Tel. 04102-73550 zu erfragen.

8.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke.

8.4 Telefon

Alle Telefonanschlüsse werden durch die Deutsche Bundespost hergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Plangebiet so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich beim Fernmeldeamt Hamburg, Postfach 900500, 2000 Hamburg 90, angezeigt werden.

8.5 Feuerlöscheinrichtungen

Für die Feuersicherheit werden die üblichen Hydranten nach Angabe der Feuerwehr aufgestellt.

8.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Abfallbeseitigungsverband Stormarn-Lauenburg. An der Einmündung des Weges B in den Parkplatz ist ein Mülltonnenstandplatz festgesetzt.

8.7 Abwasserbeseitigung

a) Oberflächenwasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken erfolgt durch Versickerung in den Untergrund. Die Beseitigung des Niederschlagswassers der öffentlichen Flächen erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Netz (mit ggf. notwendigen Erweiterungen). Es soll insgesamt der Einleitungsstelle A VI zugeführt werden, für die eine Einleitungserlaubnis gem. Bescheid vom 17.5.83 AZ: 63/20-651-20/218 vorliegt. Sollte sich durch diese Maßnahme die Einleitungsmenge für die Einleitung A VI erhöhen, wird vor Beginn der Erschließung ein Antrag auf Erweiterung der Erlaubnis gestellt. Im Rahmen des Antrages nach § 36 Landeswassergesetz wird die Gemeinde die Möglichkeit einer Regenwasserbehandlung des von den befestigten Verkehrsflächen und Parkflächen abfließenden Oberflächenwassers prüfen.

b) Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Entsorgungsnetz.

8.8 Unterhaltung des Trittauer Mühlenbaches

Für die Unterhaltung des Trittauer Mühlenbaches ist der Wasser- und Bodenverband Bille zuständig. Im Interesse der Gewässerunterhaltung ist am Trittauer Mühlenbach ein ausreichend breiter Geländestreifen von baulichen Anlagen und störendem Bewuchs freizuhalten.

Zäune, die bei Unterhaltungsarbeiten ohne Schwierigkeiten umgelegt werden können, sind zugelassen.

9. Überschlägige Kostenermittlung

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden folgende Kosten ermittelt:

a)	Kosten für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand, Straßen, Wege u. Plätze (incl. deren Entwässerung)	DM 120.000.-
	Straßenbeleuchtung	DM 40.000.-
		<hr/>
		DM 160.000.-
		=====

Die Gemeinde trägt nach § 129 BauGB 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes = DM 16.000.-. Dieser Betrag wird über den Gemeindehaushalt finanziert.

b)	Sonstige Kosten	
	Wasserversorgung	DM 15.000.-
	Elektrizitätsversorgung	DM 10.000.-
	Abwasserbeseitigung	DM 50.000.-
		<hr/>
		DM 75.000.-
		=====

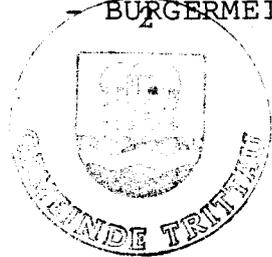
c)	Gesamtkosten	
	Summe a)	DM 160.000.-
	Summe b)	DM 75.000.-
		<hr/>
		DM 235.000.-
		=====

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde vom .. * 4.4.89 !..

Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluß vom .. 5.7.1990. gebilligt.

Kiel, den 20. 1. 1989
Jungjohann + Hoffmann + Krug
Dänische Str. 24, 2300 Kiel

Trittau, den 26.7.1990.
1. STELLVERTRETER DES
- BÜRGERMEISTERS -



* Hinweiserfüllung gem. Verfügung
62/22-62.082 (17-1) des Land-
rates des Kreises Stormarn vom
6. März 1991 und Vermerk vom
6. Februar 1991.

