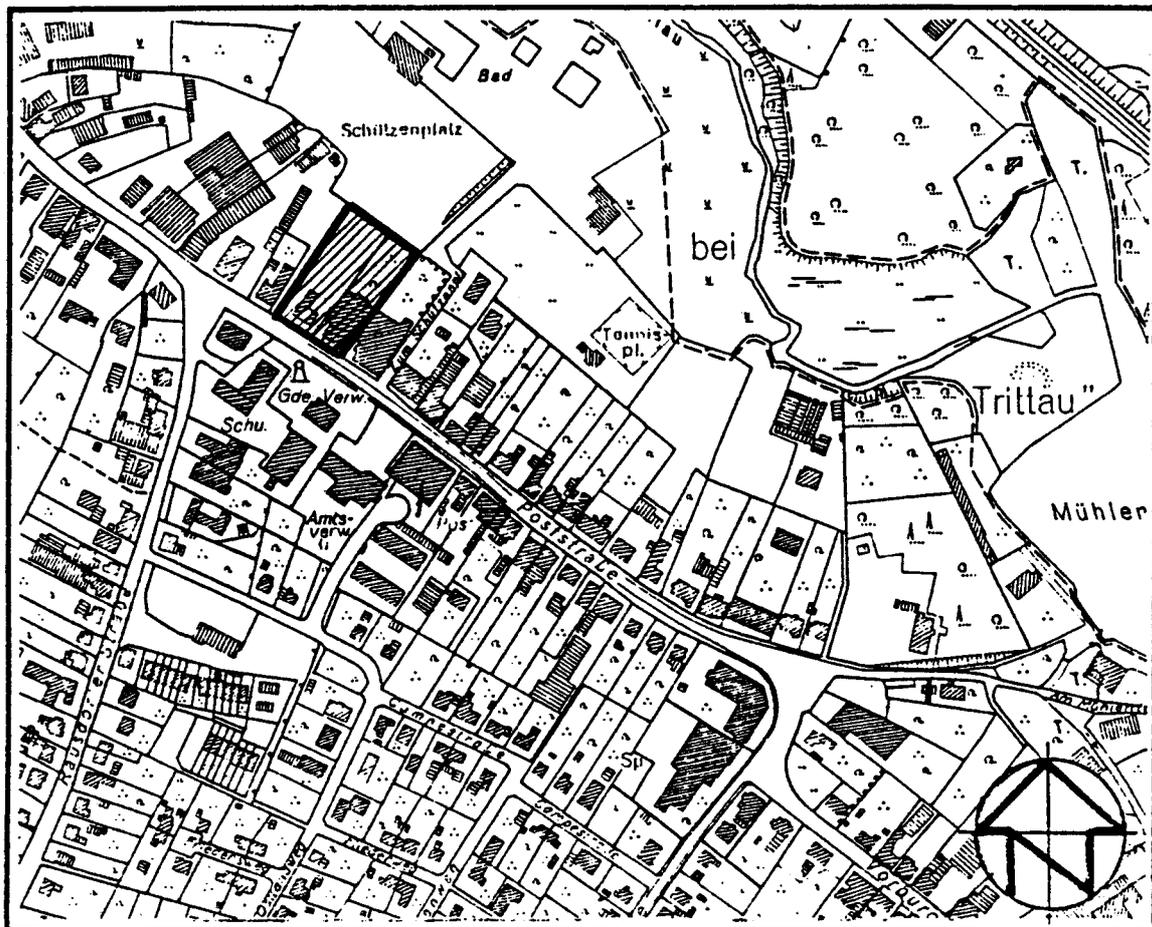


BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 22 a, 1. Änderung der Gemeinde Trittau
für das Gebiet: nördlich der Poststraße, südlich des Schützenplatzes,
für die Flurstücke 68/9 und 68/8 der Flur 8, Gemarkung Trittau



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25000

Übersichtsplan M 1 : 5.000

Stand: 18.02.1993 / 24.05.1993

Endgültige Planfassung 03.01.1994

...2...Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 08. Dezember 1986 (BGB1.I S. 2253)

INHALT:

1. ALLGEMEINE- UND RECHTSGRUNDLAGEN
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE
3. PLANENTWICKLUNG
4. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Anhang: Lärmuntersuchung zum B-Plan 22a, 1. Änderung
der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch GmbH

1. ALLGEMEINE- UND RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Änderungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22a der Gemeinde Trittau.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Büro Architektur und Stadtplanung in Hamburg beauftragt, Bearbeiter: J. Claussen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Als Kartengrundlage für den topografischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient eine Katasterkarte M 1 : 1.000.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Zwei Bauwünsche auf den benachbarten Grundstücken, die beide nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht realisierbar sind, führten zu dieser Änderung.

Städtebauliche Zielplanung der Gemeinde im Bereich der Poststraße:

Die Gemeinde beabsichtigt, als Entlastung der Hauptgeschäftsstraße "Poststraße", eine Entlastungs- und Andienungsstraße hinter den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der nördlichen Poststraßenanlieger zu bauen. Diese Straße soll im Kreuzungsbereich Poststraße / Kirchenstraße / Rausdorfer Straße angebunden werden. Sie wird dann östlich der Molke- rei in Richtung Schützenplatz geführt. Damit wird die bisherige Fest- setzung eines öffentlichen Gehweges neben einer öffentlichen Grünflä- che zwischen Poststraße und Schützenplatz an der nordwestlichen Flur- stücksgrenze des Flurstückes 68/9 hinfällig. Allerdings sind zum einen die neuen Planungsziele noch nicht so ausgereift, daß der gesamte Be- reich nördlich der Poststraße städtebaulich neu überplant werden könn- te, zum anderen sind die Bauwünsche auf den beiden Flurstücken so drängend, daß im Verfahren der Änderung diese planungsrechtlich ermög- licht werden sollen.

Die beabsichtigten Bauvorhaben widersprechen nicht der zukünftigen städtebaulichen Neuordnung in diesem Bereich.

3. ENTWICKLUNG DES PLANES

Für die beiden Grundstücke wird die Art und das Maß der Nutzung unverändert beibehalten. Die Grundstücke sind als Kerngebiete mit einer geschlossenen zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

Aufgrund der neuen Baunutzungsverordnung wird das Maß der Nutzung nur noch durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßigkeit und ein Maximalmaß für die Firsthöhe festgesetzt.

Außerhalb der zweigeschoßigen Bauweise sind untergeordnete, eingeschossig überbaubare Flächen festgesetzt. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches soll eine Fußgängerpassage eingerichtet werden, was durch Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich zum Ausdruck kommt. Bei der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung des Bereiches zwischen Poststraße und der geplanten Andienungs- und Erschließungsstraße wird auch auf dem nördlich direkt angrenzenden Flurstück (Nr. 68/10) eine geschlossene Bauweise mit einer Passage an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die quasi spiegelbildliche Ergänzung zur hier festgesetzten Passage wird eine attraktive Einkaufsmöglichkeit schaffen. Solange die planungsrechtliche Festsetzung für die nördlich angrenzenden Flurstücke nicht vollzogen ist, ist die notwendige Abstandsfläche für die Bebauung durch entsprechende Baulasteintragung auf dem Nachbargrundstück sicherzustellen.

Innerhalb der zweiten eingeschossigen Baufläche an der Poststraße (Flurstück 68/9 und 68/8, beide teilweise) werden ein Zugang in einen weiteren Passagenbereich innerhalb des Wohn- und Geschäftshauses sowie eine eigenständige Kundenzone der Kreissparkasse entstehen.

Die beiden Geschoßigkeiten sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen voneinander getrennt.

Die im Text (Teil B) unter Ziffer 1.0 festgesetzte Forderung ist aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen worden.

Unter Ziffer 2.0 werden Lärmpegelbereiche für die der Poststraße zugewandten Fassadenteile festgesetzt, die auf den neuesten DTV Zahlenerhebungen beruhen. Daraus resultieren passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, die nach DIN 4109 im Zuge des Bauantragsverfahrens nachgewiesen werden müssen (siehe Lärmtechnische Untersuchung im Anhang an diese Begründung).

Unter Ziffer 3.0 werden gestalterische Mindestanforderungen festgesetzt, die zu einer ortstypischen Gebäudegestaltung beitragen sollen.

Städteplanerische Zielsetzung ist eine Gliederung der der Poststraße zugewandten Fassade durch Hauptgebäude, die durch rote Sichtsteinfassaden gestaltet werden. Dies entspricht dem ortstypischen Erscheinungsbild der Bebauung in der Umgebung des Planungsbereiches. Die untergeordneten Zwischenbauten sollen sich von diesen Hauptgebäuden gestalterisch absetzen, wie dies z.B. südwestlich des Planungsbereiches, am Kaufhaus "Mohr", durch Verwendung von Stahl-/Glaskonstruktionen geschehen ist.

Ziffer 5.0 regelt die Nutzung der Geschosse über dem ersten Obergeschoß, in denen nur Wohnungen zulässig sind. Damit soll die ortstypische Situation einer Mischung von Handel und Gewerbe in der Erdgeschoßzone mit der Wohnfunktion städtebaulich festgeschrieben werden.

Ziffer 6.0 setzt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit als Passage über das Baugrundstück nach Norden fest. Städtebauliche Zielsetzung ist, mit einer zukünftig spiegelbildlichen Festsetzung auf den Nachbargrundstücken (68/10 und 68/5) eine Einkaufspassage mit kleinteiligen Einzelhandelsläden zu schaffen, über die fußläufig die nördlich gelegenen Parkplätze auf dem Schützenplatz an die Poststraße angebunden werden. Im vorliegenden Planungsbereich kann nur die "halbe" Passage festgesetzt werden, so daß bis zur Realisierung der Nachbarbebauung mit einer provisorischen Übergangslösung zu rechnen ist.

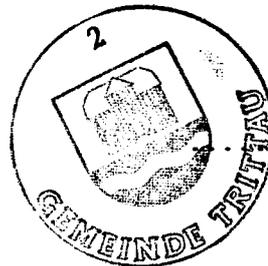
Gemäß Baunutzungsverordnung wird unter Ziffer 7.0 das Maß der überbaubaren Fläche geregelt. § 17 BauNVO läßt in Kerngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zu. Die festgesetzte GRZ = 0,55 bezieht sich allein auf die vom zukünftigen Gebäude überbaute Fläche. Da gemäß Absatz 4, § 19 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen sind, wird in der textlichen Festsetzung eine Überschreitung der Grundfläche durch die vorgenannten Grundflächen von bis zu 80 % zugelassen. Da das Baugebiet hier als Kerngebiet festgesetzt ist, wird die sogenannte Kappungsgrenze von GRZ = 0,8 in Satz 2 § 19 (4) BauNVO aufgehoben und auf die sich rechnerisch ergebende GRZ = 0,99 festgesetzt.

4. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Aus der Planung entstehen der Gemeinde Trittau keine Erschließungskosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau am9.9.1993..... gebilligt.

Trittau den, ...1.3.1994....



.....
Bürgermeister