

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 26
für das Gebiet: teilweise östlich und westlich des Köppen-
katenweges und südlich der Wohldmoorbek bzw.
Karnappbek

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Tritttau hat in ihrer Sitzung am 8. Juli 1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das obengenannte Gebiet beschlossen.

Verbindlich für die Planaufstellung ist die mit Erlaß vom 29.8.1984 genehmigte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tritttau.

Der vorliegende verbindliche Bauleitplan Nr. 26 der Gemeinde Tritttau vom 15.07.1983 wurde auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 18.06.1976 aufgestellt.

Als Kartenunterlagen für den rechtlichen Nachweis werden endgültige Planunterlagen vom Katasteramt Bad Oldesloe mit den dazugehörigen Eigentümerverzeichnissen verwendet. Ebenso wird der vorhandene Gebäudebestand in die Entwurfsplanung aufgenommen.

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der Bebauungsplanbereich, begrenzt durch die Signatur für den Geltungsbereich, ist aus dem Bebauungsplan zu ersehen. Er ist insgesamt ca. 4,055 ha groß und liegt teilweise östlich und westlich des vorhandenen einspurig befahrbaren und befestigten Köppenkatenweges und südlich der Wohldmoorbek und Karnappbek.

Der Köppenkatenweg ist eine vorhandene öffentliche Verkehrsfläche. Er beginnt am Nordrand der Landesstraße 93 im Bereich

des "Trittauer Feldes" und reicht bis in den nördlichen Forst Karnapp.

Im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches wird durch zusätzliche Ausweitung des Köppenkatzenweges eine Wendefläche für Kraftfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge festgesetzt.

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 haben sich im Laufe von Jahrzehnten auf den natürlichen Flächen Baumbestände - durch Anflug entstanden - entwickelt.

Innerhalb dieser baumbestandenen Flächen sind westlich und östlich des Köppenkatzenweges Wochenendhäuser entstanden.

Auf den Grundstücken, die vom Köppenkatzenweg erschlossen sind, befinden sich private Zuwegungen zu den einzelnen Wochenendhäusern.

Die Geländeoberflächen der Gebiete und der vorhandene Köppenkatzenweg weisen ein leichtes Gefälle von Süden in Richtung Norden auf.

3. Städtebauliche Planung

Es ist Ziel der Gemeinde Trittau, der in der Eigenart eines solchen Gebietes liegenden übermäßigen Ausweitungstendenz entgegenzuwirken und im Sinne des Bundesbaugesetzes für eine geordnete Entwicklung in diesem Gebiet zu sorgen.

Das Plangebiet soll daher als Sondergebiet der Erholung gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO künftig dienen und als Wochenendhausgebiet in einer Gesamtgröße von ca. 4,055 ha genutzt werden.

Unter Beibehaltung des Bestandes von ca. 12 Wochenendhäusern soll die Möglichkeit der künftigen Entwicklung in diesem Gebiet auf die Errichtung von ca. 6 weiteren neuen Wochenendhäusern begrenzt werden. Darüber hinaus werden künftig in diesem Gebiet keine weiteren Wochenendhäuser zugelassen.

Die Größe der Wochenendhäuser wird jeweils auf maximal 60 m² Grundfläche für das Wochenendhaus und auf 12 m² Nebengebäude pro Wochenendhaus begrenzt. Unterkellerungen sind nicht zugelassen.

Mit Rücksicht auf die vorhandene Struktur wurde eine offene eingeschossige Bauweise ohne zulässige Unterkellerung festgesetzt. Als Baustoff ist nur Holz mit hart gedeckten Dächern zulässig. Die Dachneigung ist mit maximal 15° und die Gebäudesockelhöhe bis auf maximal 0,40 m über Oberkante des vorhandenen Geländes begrenzt.

Der vorhandene Baumbestand ist für das Gebiet landschaftsprägend und soll aufgrund der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 25 b erhalten bleiben.

Eine Entlassung der Wochenendhausgebiete aus dem Landschaftsschutz wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens beantragt. Die Entlassung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 26 aus dem Landschaftsschutz erfolgte daraufhin mit Verordnung vom 9.4.1984, die nach Veröffentlichung am 20.4.1984 rechtskräftig wurde.

Eine Einzäunung ist nur in durchbrochener Ausführung bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.

Aus Sicherheitsgründen ist die Anlage und der Betrieb offener Feuerstellen außerhalb der Gebäude nicht zugelassen.

Die Verwendung fester Brennstoffe zum Beheizen oder Kochen soll nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn vom Grundeigentümer ausreichende technische Sicherungen zur Verhinderung von Funkenflug eingebaut, nachgewiesen und ständig unterhalten werden.

Eine Beheizung der Wochenendhäuser ist grundsätzlich zulässig und soll möglichst über eine elektrische Versorgung erfolgen.

Bis auf die im Textteil festgesetzten Ausnahmen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen

nicht zugelassen.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt unmittelbar von den öffentlichen Verkehrsflächen des Köppenkatzenweges. Hierbei wird davon ausgegangen, daß die vorhandenen Grundstücke unmittelbar an den Köppenkatzenweg grenzen. Die Wendefläche am Nordrand des Geltungsbereiches und die Parkflächen für den ruhenden öffentlichen Verkehr wurden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung festgesetzt.

Eine Teilung der Grundstücke kann nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung erfolgen. Die Anlage und Unterhaltung von privaten Wegen auf den Grundstücken zu den Gebäuden als Geh- und Fahrwege erfolgt durch den Grundeigentümer auf eigene Kosten. Zum größten Teil sind die vorgenannten privaten Zuwegungen bereits vorhanden und sollen möglichst erhalten bleiben.

Die notwendigen Stellplätze und Besucherstellplätze sind vom Eigentümer auf den Einzelgrundstücken herzustellen und zur Vermeidung größerer Kraftfahrzeug-Ansammlungen nicht als Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

Jeweils pro Wochenendhaus ist ein notwendiger Stellplatz und zusätzlich ein Besucherstellplatz zulässig. Stellplätze für Campingwagen, Wohnmobilen und dergleichen sind nicht zugelassen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Satzung sind Flächenabtretungen an die Gemeinde Trittau voraussichtlich erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sollen im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden. Falls Schwierigkeiten entstehen, finden die §§ 35 ff BBauG (Enteignung) Anwendung.

5. Vorgesehene Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

- a) Für die Sondergebiete sind zentrale Abwasserbeseitigungen nicht vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über geschlossene Abwassersammelgruben in genügender Größe auf den Baugrundstücken. Die Schmutzwasserabfuhr und Wartung der Abwassersammelanlagen erfolgt gemäß den Satzungsbestimmungen der Gemeinde Trittau auf der Grundlage des Abwasserbeseitigungsgesetzes.

- b) Eine Versorgung mit elektrischem Strom und eine Fernsprechversorgung ist zulässig.
- c) Das anfallende Regenwasser wird dem Untergrund durch Verrieselung in offenen Sammelgräben zugeführt.
- d) Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch eigene private Wasserbrunnen der Grundeigentümer zulässig. Bei der Einrichtung der Trinkwasserversorgungsanlagen hat der Grundeigentümer auf eigene Kosten einen amtlichen Nachweis über die ständige Trinkwassereignung zu führen.
- e) Die Müllabfuhr für den Hausmüll erfolgt durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn.
- f) Feuerlöscheinrichtungen
Die Eigentümer der Baugrundstücke sind aus Gründen der Sicherheit verpflichtet, Feuerlöschgeräte, Feuerlöscheinrichtungen, Feuerlöschmaterial usw. nach Erfordernis, die sich aus den Belangen der örtlichen Feuerwehr und der Gemeinde Trittau ergeben, einzurichten und ständig zu unterhalten. Die Kosten hierfür sind von den Grundeigentümern zu tragen.

6. Öffentliche Einrichtungen

Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen können die ausge-

wiesenen Sondergebiete mit deren Folgenutzungen ohne zusätzliche Erweiterung aufnehmen.

7. Erschließungskosten

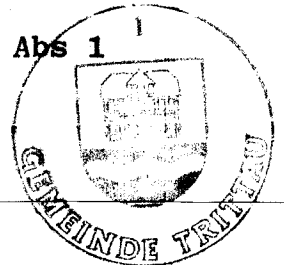
Die Herstellungskosten des Köppenkatzenweges und des nördlichen Wendeplatzes werden voraussichtlich gering werden, da diese Flächen bereits durch die Wochenendhauseigentümer entsprechend genutzt werden. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens wird ein einfacher Ausbau ausreichend sein. Die Beseitigung des Oberflächenwassers verursacht ebenfalls nur einen geringen Aufwand. Die Einrichtung einer öffentlichen Beleuchtung für den Köppenkatzenweg in diesem Teil vor den Sondergebieten wird voraussichtlich nicht erforderlich sein.

Die Kosten der Erschließung für die Anlagen gemäß § 129 BBauG werden voraussichtlich

ca. DM 120.000,-

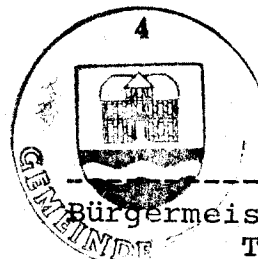
betragen.

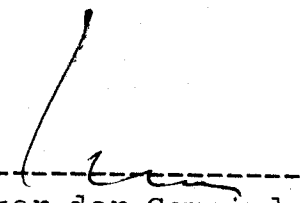
Eine Finanzierung des 10%igen Kostenanteils gem. § 129 Abs 1 BBauG erfolgt durch Haushaltsmittel der Gemeinde.



Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau am 28.2.1984 gebilligt.

Trittau, den 22.8.84




Bürgermeister der Gemeinde
Trittau