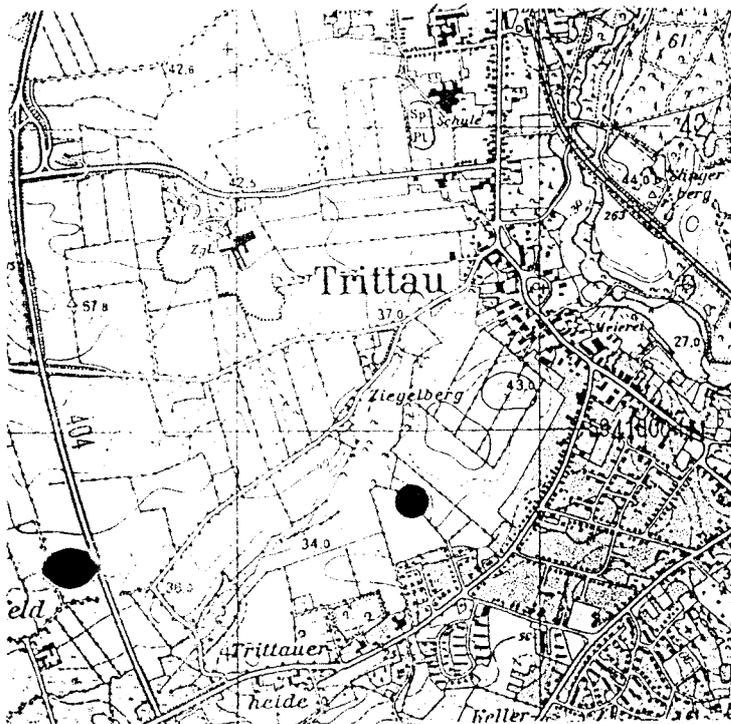


# SATZUNG

Fassung vom 23.1.1987

## BEGRÜNDUNG

zur Satzung der Gemeinde **TRITTAU**  
über den Bebauungsplan 28 1. Änderung  
für das Gebiet:  
'Am Hasenberg', Bereich Emil-Nolde-Straße



Die Gemeindevertretung hat am 24.6.1986 den Aufstellungsbeschluß für die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan 28 gefaßt. Für ein Teilgebiet der Satzung soll die Art der Wohnbebauung geändert werden. Die bisherige Planung ging von der Errichtung von Gartenhofhäusern aus. Diese Bauform soll geändert werden im Bereich der vorhandenen Emil-Nolde-Straße.

Das Plangebiet wird entwickelt aus den Flächenausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplans.

Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.2.1986 (BGBl. I S.265). Es findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 Anwendung.

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans im Teil A der Satzung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung 1981 (BGBl. I S.833). Als Planunterlage wird die Katasterkarte im Maßstab 1:500 benutzt. Die Vollständigkeit und Richtigkeit des Katasterbestandes wird vor dem Einreichen des Planes zur Genehmigung überprüft und beglaubigt, sowie durch ein Eigentümerverzeichnis ergänzt.

Dem Bebauungsplan wird gemäß §9(8) BBauG diese Begründung beigelegt, um die Grundzüge der Planung in den zentralen Punkten zu erläutern.

Im Teil A der Satzung wird der räumliche Geltungsbereich des Planes festgelegt. Erfasst werden die Baugrundstücke auf beiden Seiten der Emil-Nolde-Straße zwischen dem Ernst-Barlach-Ring. Das Plangebiet ist ein Teilbereich der genehmigten Satzung. Es liegt ca. 100m nördlich der vorhandenen Wohnbebauung der Straßen Am Ridenbusch und Rosenstraße.

In der genehmigten Fassung der Satzung über den Bebauungsplan 28 ist dieser Änderungsbereich als Baufläche für Gartenhofhäuser festgesetzt worden. Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken im Zeitraum von der Verwirklichung der Straßen und bis zu dieser Planaufstellung muß die Gemeinde jedoch davon ausgehen, daß ein Bedarf für diese Bauform der Gartenhofhäuser nicht ausreichend vorhanden ist. Aus diesem Grunde wurde der Aufstellungsbeschluß für die Satzungsänderung gefaßt mit dem Ziel, für die bisherigen Bauflächen für Gartenhofhäuser nunmehr Reihenhäuser und Einzel- und Doppelhäuser vorzusehen.

Die Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugrundstücke sind vorhanden. Die Satzungsänderung übernimmt diese Verkehrsflächen ebenso wie die bisher festgesetzte Anzahl und Lage der Flächen für das Parken von Fahrzeugen. Nur die Platzgröße im Bereich der zu erhaltenden Großbäume wird geringfügig verändert in Anpassung an die Bauausführung.

Die gestalterischen und sonstigen Festsetzungen im Teil B der Satzung werden aus der bisherigen Fassung, soweit für dieses Plangebiet anwendbar, übernommen.

Im Teil B der Satzung wird textlich festgesetzt:

Für die Reihenhäuser sind Drempe (Kniestock, Umfassungswände höher als der Dachboden) nicht zulässig. Die Oberkante des Dachbodens (Decke des 2. Vollgeschosses) darf nicht höher als 5,75 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen.

Diese Festlegung wird für erforderlich gehalten, um die Höhenentwicklung der Reihenhäuser wegen der Nachbarschaft zu eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in bestimmten Grenzen zu halten. Der Ausschluß des Kniestocks dient ebenfalls der Höhenbegrenzung der Dachkonstruktion der Reihenhäuser.

## 28 1.Änderung Trittau

Die Bauflächen des Plangebiets liegen nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten des Landes Schleswig-Holstein in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet und damit in einer 'vorläufigen weiteren Schutzzone' im Sinne von §13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.9.1970 (GVOBl. Schl.-H. S. 269) und der zuständigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970 (Amtsblatt Schl.-H. S.612). Diese Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

Die Erschließungsanlagen und die Straßen sind vorhanden. Die Grundstückspreise sind in der Gemeindeverwaltung zu erfragen. Gemäß §129 BBauG trägt die Gemeinde 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwands. Den ehemals geplanten 17 Gartenhöfen stehen mit dieser Planänderung gegenüber:

5 Wohneinheiten	Einzel- und Doppelhäuser
22 Wohneinheiten	Reihenhäuser.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.12.1986 und geändert gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom **27.10.87** 27.10.1987.

Trittau, den 20.1.1988



  
Bürgermeister