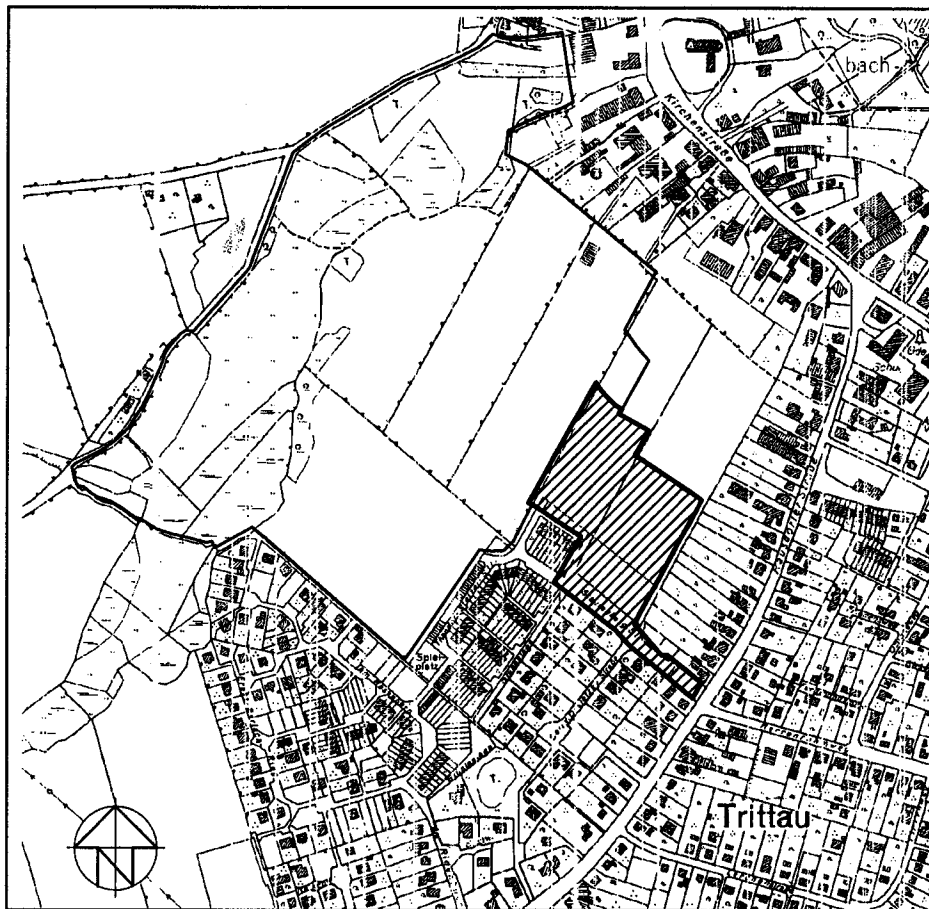


Bebauungsplan Nr. 34.B

(Hauskoppelberg/ von – Stauffenberg – Straße)

der

Gemeinde Trittau



Stand:

Endgültige Planfassung

06. Juni 2002

2.
.....Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Grundlagen**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen
 - 1.3 Bestand und Lage des Gebietes

- 2. Planungsziele**

- 3. Entwicklung des Planes**

- 4. Bebauung und Nutzung**
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1 Städtebauliche Flächenbilanz
 - 4.2 Gestaltung

- 5. Landschaft und Umweltschutz**
 - 5.1 Grünordnung
 - 5.2 Immissionsschutz
 - 5.3 Altlasten

- 6. Verkehr**

- 7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

- 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

- 9. Kosten**

Architektur + Stadtplanung

Graumannsweg 69 - 22087 Hamburg

Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau hat in ihrer Sitzung am 30.06.1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34 "Rieden" für das Gebiet südöstlich des Ziegelbergweges, südwestlich der vorhandenen Grundstücke an der Kirchenstraße, westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 und nordöstlich der vorhandenen Grundstücke des Baugebietes Hasenberg aufzustellen.

Da das Bebauungsplanverfahren aus den unten noch näher ausgeführten Gründen bis heute zum Erliegen kam, hat die Gemeindevertretung am 12.07.2001 unter neuen Planungsvoraussetzungen beschlossen, den Ursprungsbebauungsplan in erster Linie auch aus verfahrensvereinfachenden Gründen in 3 voneinander getrennte Bebauungspläne aufzuteilen und das Planverfahren fortzusetzen.

Die aufgeteilten Bebauungspläne wurden Nr. 34 (18. Änderung des Flächennutzungsplanes), 34.A (19. Änderung) und 34.B (20. Änderung) benannt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990
(BGBl.1991 I S. 58)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1000) eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs.

1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplanung

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) stuft Trittau als Unterzentrum ein. Der Ort übernimmt damit die Aufgabe, seinen Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu versorgen. Weiterhin soll die Siedlungstätigkeit der Gemeinden künftig stärker auf den zentralen Ort konzentriert werden. Die Verantwortung des Ortsteiles Trittau besteht folglich in der Vorhaltung ausreichender Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie der damit korrespondierenden Infrastruktureinrichtungen.

Die Entwicklung soll dabei aufgrund der naturräumlichen Vorgaben durch die Billeniederung und die Hahnheide Richtung Westen erfolgen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Trittau aus dem Jahre 1976, einschließlich seiner zwischenzeitlich durchgeführten 1. – 17. Änderung , stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Flächen dar.

Um dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs.2 BauGB zu entsprechen, wird die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach §8 Abs.3 BauGB durchgeführt. Darin werden Wohnbau- und Verkehrsflächen dargestellt.

Die Flurstücke 78/ 42 und 78/ 35 nordöstlich der von-Stauffenberg-Straße sind bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

1.3 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der gewachsenen Ortslage Trittaus. Im Norden grenzt es an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 34 A (Kindertagesstätte), im Osten an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 und im Süden an die von-Stauffenberg-Straße. Der Bebauungsplan Nr. 21 hat im Jahr 1995 Rechtskraft erlangt und ist zwischenzeitlich mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Reihenhäusern bebaut worden.

Die Flächen der tief parzellierten Grundstücke an der Rausdorfer Straße haben im Rahmen ihrer Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 21 eine rückwärtige Erschließung mit Anbindung an die Planstraße A erhalten.

Die Bebauung an der Rausdorfer Straße wird durch eine teilweise zweigeschossige Straßenrandbebauung aus der Jahrhundertwende mit den seinerzeit üblichen Grundstückstiefen von ca. 100,00 m gekennzeichnet.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden landschaftlich im Augenblick von in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knicks geprägt. Die Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Verlauf der Entlastungsstraße nimmt den Richtung Nordwesten verlaufenden Geländeeinschnitt auf. Dieser liegt bei 37 m ü.NN. Zur Nord- und Südseite steigt das Gelände jeweils bis auf 40 m ü.NN. an.

Im Jahre 1997 wurden Rammkernsondierungen durchgeführt. Die Bodenaufschlüsse ergaben überwiegend anstehende Mittelsande. Der Grundwasserstand war sehr uneinheitlich und lag zu Jahresbeginn bei 2,80 m bis 6,30 m unter Terrain.

Im allgemeinen kann man von guten Baugrundverhältnissen ausgehen.

2. Planungsziele

Die Strukturplanung der Gemeinde Trittau sieht westlich des alten Ortskernes sowie nördlich und südöstlich der Furtbekeniederung die Weiterentwicklung von Wohnbaugebieten vor.

Das Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist die Bereitstellung eines Teils der im Strukturplan beschriebenen Wohnbauflächen.

Dabei stellt der Bebauungsplan Nr. 34.B ein städtebauliches Mosaikstück innerhalb der Gesamtstruktur, die sich aus den angrenzenden Plangebieten Nr. 34.A und Nr. 34 bildet, dar.

Jeder Bebauungsplan allein ist erschließbar und lebensfähig. Damit erfährt die städtebauliche Planung ihre Begründung.

Mit dem Bau der Entlastungsstraße werden diese Stücke zusammengeführt und erhalten ihre Haupteinschließung.

3. Entwicklung des Planes

Der Vorentwurf des Ursprungsbebauungsplanes geht auf das Jahr 1996 zurück.

Der damalige Vorentwurf wurde zur Jahreswende 1996/ 97 bereits einmal in das Verfahren nach §4 Abs.1 BauGB gegeben. Eine Abwägung wurde nicht durchgeführt, da die anstehenden Grunderwerbsverhandlungen mit den Eigentümern scheiterten und daher anzunehmen war, dass der Plan keine Aussichten auf eine Realisierung besaß.

Ferner war nicht abzusehen, wann das Planfeststellungsverfahren zur Trassenfindung für die Entlastungsstraße erfolgreich abgeschlossen sein würde. Das Verfahren hierzu ist zwischenzeitlich abgeschlossen worden und der Planfeststellungsbeschluss liegt rechtsgültig mit Auflagen und Nebenbestimmungen mit Datum vom 08.06.2000 (AZ.: LS 145-553.32-G-OD 1/97) vor.

Zu Beginn des Jahres 2001 hat der Grundeigentümer der östlichen Teilflächen des Bebauungsplangebietes jedoch der Gemeinde Trittau gegenüber Verkaufsbereitschaft signalisiert, so dass beschlossen wurde, das Planverfahren mit der nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fortzuführen und gleichzeitig den in Aussicht stehenden Grunderwerb zu tätigen.

Durch den Erwerb der östlichen Teilflächen ergibt sich für die Gemeinde Trittau die Möglichkeit der Teilrealisierung auf Verhandlungsbasis.

4. Bebauung und Nutzung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Entwurf nimmt die von Nordost nach Südwest verlaufenden bestehenden Knickstrukturen städtebaulich nicht auf. Stattdessen wird auf das topografisch bewegte Gelände städtebaulich in den Vordergrund gerückt, um eine dichte Verzahnung von Natur und Siedlungsraum in der Fläche zu gewinnen.

Durch die Aufnahme des Verlaufs der Höhenlinien ergeben sich in die Landschaft eingebettete Wohngebiete, die in unterschiedlichen Formen ausgestaltet werden und zur Identifikation der Bürger mit ihrem Wohngebiet beitragen sollen.

Das gesamte Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und gliedert sich in Einzel-, Doppel-, Reihenhausbebauungen und Stadtvillen auf. Diese sollen in offener Bauweise errichtet werden, was der ländlichen Bauweise entspricht.

Die überbaubaren Flächen werden einzeln festgesetzt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und bei zusammen gelegten Grundstücken Struktur sprengende Gebäude zu verhindern.

Die sehr starke Differenzierung der einzelnen Grundstücke bzw. überbaubaren Flächen, begründet sich mit der jeweiligen Quartiersstruktur, die sich deutlich an den bestehenden Höhenlinien orientieren sollen. In diesem Zusammenhang ist auch das Erschließungskonzept mit den organisch verlaufenden Straßen gewählt worden.

Die Bebauung orientiert sich an den Erfordernissen nach einer ausgewogenen Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen.

Die im Ursprungsbebauungsplan entlang der Entlastungsstraße straßenbegleitende zweigeschossige Reihenhausstruktur wird im wesentlichen weiter beibehalten. Lediglich im Bereich südlich der Entlastungsstraße und nördlich der vorhandenen Reihenhausbebauung an der von-Stauffenberg-Straße werden 3 Doppelhausbebauungen ermöglicht, da sich hier eine Reduzierung des Bauvolumens aufgrund der gegenüberliegenden Reihenhausbebauung als städtebaulich verträglicher darstellt.

Nördlich und südlich der Planstraße B bilden die eben erwähnten zweigeschossigen Reihenhäuser und Stadtvillen den Übergangsbereich zum Bebauungsplan Nr. 21. Die übrigen Gebiete gliedern sich mit entsprechend differenzierten Grundstücksgrößen in Doppelhaus- und Einzelhausbebauungen.

Die Festsetzung von Firstrichtungen ergibt sich aus der schon erwähnten Kombination aus Straßenbegleitung und Erscheinungsbild der geneigten Dachflächen zur freien Landschaft. Hierdurch soll eine städtebauliche Ordnung erreicht werden.

Die unterschiedlichen Grundflächenzahlen von 0,2 bis 0,31 gewährleisten gleichmäßige überbaubare Flächen angepaßt an die Grundstücksgrößen.

Bei maximal 46 Wohneinheiten und einer für eine Gemeinde der Metropolregion Hamburg angemessenen Belegungsdichte von 2,4 EW/ WE kann ein Zuwachs von ca. 110 Einwohnern resultieren.

Die im Text Teil B festgesetzten Ausschlüsse von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

4.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,64 ha.

Die Flächen teilen sich überschlägig wie folgt auf:

Allgemeine Wohngebiete:	ca.	1,33 ha
Verkehrsflächen:	ca.	0,28 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca.	0,27 ha
§15a-Flächen:	ca.	0,16 ha
Entlastungsstraße:	ca.	<u>0,60 ha</u>
Summe:	ca.	<u><u>2,64 ha</u></u>

4.3 Gestaltung

Die planerische Zielsetzung, das siedlungstypische städtebauliche Erscheinungsbild zu erhalten, erfordert entsprechende Anforderungen an die Gestaltung der Baukörper und der Freiflächen, die als gestalterische Mindestanforderungen im Text Teil B festgesetzt worden sind.

Diese Festsetzungen sind nötig, damit auch bei Neubauten eine Maßstäblichkeit erreicht wird, die eine verträgliche Einbindung in die Umgebung ermöglicht.

Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an den vorgesehenen Strukturen und an den geplanten Straßenverläufen.

Eine homogene Wirkung einer Siedlung ist auf den Einsatz sparsamer architektonischer Mittel und die Beschränkung auf wenige Materialien zurückzuführen.

Das Erscheinungsbild der Wohnbausiedlung wird besonders durch Dachform und Dachfarbe sowie der Hauptfirstrichtung geprägt und wurde deshalb festgesetzt.

Um individuell unterschiedliche Dachformen zuzulassen, wurde im zweigeschossigen Übergangsbereich zum Bebauungsplan Nr. 21 am Ostrand des Plangebietes alternativ auch die Mansard-Dachform zugelassen.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen werden ausnahmsweise auch Gebäude mit Grasdächern zugelassen. Die höhere Traufhöhe bei Grasdächern soll Anreiz zum Bau von Grasdächern sein. Bei der festgesetzten Traufhöhe ist es möglich das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubilden, jedoch wurden auch hier zur Einbettung in das hügelige Gelände die Schnittpunkte mit dem Gehwegbereich definiert.

Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, sind unzulässig. Dadurch wird ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten, der Anteil an durchwurzelbaren Flächen wird erhöht und außerdem bewirkt der offene Bodenaufbau durch geringe Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.

5. Landschaft und Umweltschutz

5.1 Grünordnung

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen und Erschließungswegen im Plangebiet stellt aufgrund der Bodenversiegelung, dem veränderten Kleinklima, Kaltluftschneisen, Landschaftsbild etc. einen Eingriff in die Natur und die Landschaft dar.

Nach §8a BnatSchG i.V.m. §§8 und 8a LNatSchG sind bei Eingriffen in die Natur und die Landschaft durch die Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (Eingriffs- Ausgleichsregelung).

Die Notwendigkeit des Eingriffs begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf von Wohnraum in der Gemeinde Trittau.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen, die Eingeschossigkeiten, die Erhaltungspflichten bezüglich der vorhandenen Knickstrukturen und z.B. offenporige Materialwahl für Wege tragen zur Minimierung des Eingriffes bei.

Die Gestaltung des neuen Baugebietes erfolgt unter dem Schutz des das Plangebiet prägenden Großbaumbestandes. Die Knickstrukturen bleiben, wie bereits weiter oben erwähnt, dort erhalten, wo die städtebauliche Grundstruktur dieses zulässt.

Bei der Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleibt ein Kompensationsdefizit. Deshalb werden parallel zu dem Bebauungsplan die landschaftspflegerischen Belange und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem Grünordnungsplan behandelt.

Die Ausführungen des Grünordnungsplanes finden durch die bauplanungs- und bodenrechtlich möglichen Festsetzungen in der Planzeichnung Teil A und im Text Teil B ihren Niederschlag.

Für die Kompensation von Beeinträchtigungen im Bebauungsplangebiet stellt die Gemeinde Trittau aus ihrem Ausgleichsflächenpool eine 14.184 qm große Ausgleichsfläche südwestlich der Ortslage von Trittau zur Verfügung (Flurstück 7/2 der Flur 11 westlich der B 404 und südlich der Rausdorfer Straße).

Die Fläche ist aus der aktuellen Nutzung zu nehmen und zu einer Wildkrautflur bzw. zu einem Feldgehölz zu entwickeln.

Detaillierte Ausführungen dazu sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Das Grundstück und der Flächenanteil sind textlich im Teil B der Plansatzung festgesetzt.

5.2 Altlasten

Nach den vorliegenden Unterlagen liegen keine Altlastverdachtsflächen im Bereich des Geltungsbereiches vor.

Sollten sich im Laufe des Planverfahrens Anhaltspunkte nach Verdachtsflächen ergeben, so wird dem durch ein entsprechendes Gutachten Rechnung getragen.

5.3 Immissionsschutz

Auf der Grundlage des Immissionsschutzgutachtens und seiner Ergänzungen des Büros Masuch&Olbrisch aus den Jahren 1995/ 96 und der Prüfung des Gutachtens auf seine Anwendbarkeit im Mai 2001 sind die entsprechend notwendigen Schallschutzfestsetzungen wie im Ursprungsbebauungsplan weiterhin relevant. Damit wird die Planung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht.

Für die westliche Entlastungsstraße ist im Planungsbereich eine Belastung von knapp 9.000 Kfz/24 h prognostiziert. Entsprechend müssen aktive und passive Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen werden.

Bezüglich des aktiven Immissionsschutzes wird bei der Beurteilung von erforderlichen Maßnahmen unter ungünstigsten Voraussetzungen das Mindestziel angestrebt, den Tages-Orientierungswert von 55 dB (A) in den ebenerdigen Außenwohnbereichen einzuhalten.

Auf der Nordseite wird ein durchgehender Immissionsschutzwall von 3,50 m Höhe erforderlich und auf der Südseite aufgrund des geringeren Flächenanspruches eine 2,50 m hohe Wall-Wandkombination festgesetzt, die allerdings in diesem Bereich Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens geworden ist.

Ergänzend werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudefronten sind entsprechend den angegebenen Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Dabei sind alle Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, entsprechend der technischen Baubestimmung der DIN 4109 zu schützen.

Für die einzelnen Bereiche werden die Schallschutzmaßnahmen folgendermaßen festgesetzt:

Für die Baukörper 5 – 8 und 9 – 13 werden ergänzend zu den aktiven Immissionsschutzmaßnahmen passive Maßnahmen gemäß den Lärmpegelbereichen III und IV nach der DIN 4109 festgesetzt.

Für die Baukörper 1 bis 4 sind zusätzlich zur westlichen Entlastungsstraße der vorgelagert geplante Parkplatz zu berücksichtigen. Für diesen Bereich ergeben sich aus der Höhenlage der Gebäude in Bezug zur Entlastungsstraße nur begrenzt wirksame aktive Lärmschutzmaßnahmen.

An der Südwestfront des Baukörpers 3 werden die Orientierungswerte um bis zu 3 dB (A) überschritten. Die Überschreitungen werden für vertretbar gehalten, da als Anhalt für die Obergrenze der vertretbaren Orientierungswert-Überschreitung der entsprechende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB (A) verwendet wird.

Bezüglich der Geruchsemissionen zweier landwirtschaftlicher Betriebe an der Kirchenstraße kann nach Auskunft der Landwirtschaftskammer davon ausgegangen werden, dass sich weder die Viehbestände erhöht noch die DIN-Vorschriften geändert haben. Somit sind die Untersuchungen, die zum nördlich und damit näher zu den Stallungen gelegenen Bebauungsplan Nr.21 angestellt wurden, übertragbar. Seinerzeit wurde ein einzuhaltender Immissionsschutzabstand für die Wohnbebauung von gut 200 m ermittelt. Die zukünftige Bebauung liegt außerhalb des 200 m-Radius.

6. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rausdorfer Straße (L 160). Die Rausdorfer Straße besitzt eine zwischengemeindliche Erschließungsfunktion und führt Richtung Westen verlaufend zu den Autobahnanschlussstellen Stapelfeld (A 1) bzw. Reinbek (A 24).

Entgegen der Großenseer Straße im Norden und der Hamburger Straße im Süden besitzt die Rausdorfer Straße keinen Anschluss an die B 404. Dieser ist im Zuge der Planung der Entlastungsstraße und der damit verbundenen Aufwertung der Rausdorfer Straße hinsichtlich ihrer gemeindlichen Verkehrsfunktion erforderlich und wurde bereits im Strukturplan aus dem Jahre 1991 dargestellt.

Die innere Erschließung wird durch die von der Rausdorfer Straße nordwestlich verlaufende von-Stauffenberg-Straße gewährleistet. Im weiteren von der geplanten Entlastungsstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 21 sieht zwei verkehrliche Anschlusspunkte für den Verkehr aus und in den Bebauungsplan Nr. 34.B vor: zum einen über den Thießenweg Richtung Norden zur Straße Hauskoppelberg und zum anderen über eine parallel zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Rausdorfer Straße führende Planstraße, die allerdings bis heute aufgrund des Vetos der Eigentümer keine Realisierungsmöglichkeit besitzt. Im Bebauungsplan Nr. 21 wurde an der

östlichen Bebauungsgrenze eine Wendeanlage festgesetzt, da zeitlich die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 34 nicht abschätzbar war. Da nun der Bebauungsplan Nr. 34 seine Fortführung findet und die Realisierung der Erschließungsstraße im Bebauungsplan Nr. 21 nicht in Aussicht steht, wird die Wendeanlage in diesen Bebauungsplan übernommen.

Seinerzeit wurde ein Wendekreisradius von 9,00 m geplant, der aus heutiger verkehrsplanerischer Sicht nicht mehr den Anforderungen genügt, weil der erforderliche Fahrzeugüberhang nicht berücksichtigt wurde. Daher wird nunmehr ein Wendekreisradius 10,50 m festgesetzt.

Auf der Grundlage des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 wird bei angenommenen 46 Wohneinheiten und 1 Pflichtstellplatz je Wohneinheit ein Anteil für öffentliche Parkplätze bei einer benötigten Quote von ca. 33% 15 Parkplätze erforderlich. Da die Straßenquerschnitte allein nicht ausreichen, um genügend Parkplätze aufzunehmen, wird eine zentral gelegene Parkplatzfläche in Höhe der Einmündung des Thießenweges geplant. Hier allein sind 18 Parkplätze vorgesehen, so dass im weiteren Verlauf der Planstraße B keine straßenbegleitend vorgesehen werden müssen.

Sowohl die Planstraße A als auch die Planstraße B verfügen darüber hinaus über eine ausreichende Anzahl von Parkmöglichkeiten.

Gemeinschaftsstellplatzanlagen wurden generell in zweigeschossigen Haugruppen- und Stadtvillenbereichen vorgesehen.

Der fußläufige Verkehr wird durch die Entlastungsstraße in Nord-Süd-Richtung zukünftig stark eingeschränkt. Daher sind in der Ausführungsplanung hierzu geeignete Überquerungsmöglichkeiten durch z.B. eine Fußgängerbrücke, Zebrastreifen, Signalanlagen usw. vorzusehen.

7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Sandesneben.

b) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Trittau angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Ortsentwässerung.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser der privaten Grundstücke sowie der Gemeinbedarfsfläche ist entsprechend dem planerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit dem Wasser und dem Gebot, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlages dem Grundwasserhaushalt zuzuführen, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen oder in das vorgesehene Regenrückhaltebecken.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswag AG.

e) Gas/ Wärmeversorgung

Das Gebiet wird zukünftig von den Hamburger Gaswerken mit Fernwärme durch ein Blockheizkraftwerk, das sich außerhalb des Plangebietes befindet, versorgt.

g) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH Bad Oldesloe (AWS) Die Abfallentsorgung ist durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke, sind die Müllbehälter am Tag der Abfuhr an die entsprechende Straßenverkehrsfläche zu bringen. Dort sind Standorte für die Müllbehälter festgesetzt.

Die erforderlichen Container für die Entsorgung der verschiedenen Abfallsorten, werden in der Ausführungsplanung an geeigneter Stelle vorgesehen. Dieses kann aus Immissionsschutzgründen außerhalb des Plangebietes sein.

h) Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen und die damit erforderliche Abtretung der Flächen an die Gemeinde Trittau, wird auf Verhandlungsbasis durchgeführt. Rechtlich kann die Gemeinde jedoch auch von den Möglichkeiten der §§45 ff. bzw. 85 ff. BauGB Gebrauch machen.

9. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Trittau Kosten nach den §§123 ff. und 127 ff. BauGB entstehen.

Die Kosten werden nach den Möglichkeiten des Baugesetzbuches auf Basis dieses Bebauungsplanes umgelegt:

Oberbodenarbeiten:	EUR	174.000,00
Straßenbau:	EUR	307.000,00
Entwässerung:	EUR	243.000,00
Ökologischer Ausgleich:	EUR	<u>43.000,00</u>
Summe:	EUR	<u>767.000,00</u>

Trittau, den 10. 12. 02

Der Bürgermeister

