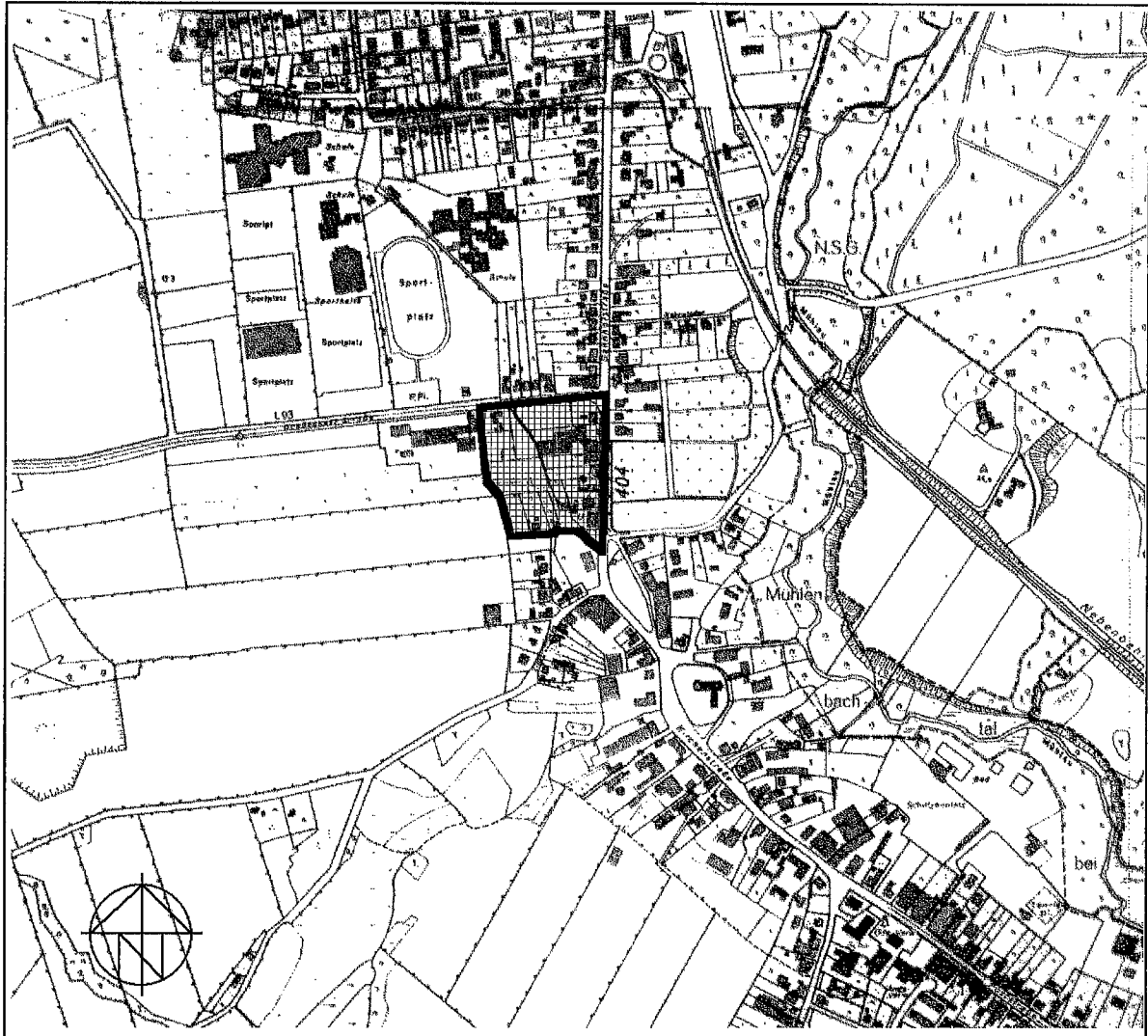


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.35 "Alter Markt"
der Gemeinde Trittau



Übersichtsplan M 1 : 10.000

**Architektur
+Stadtplanung**

25.09.1998

4. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0** Allgemeine Grundlagen
- 1.1** Rechtsgrundlagen
- 1.2** Planungsziele

- 2.0** Übergeordnete Planungsgrundlagen

- 3.0** Lage des Geltungsbereiches

- 4.0** Planinhalte
 - 4.1** Art der baulichen Nutzung
 - 4.2** Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3** Bauweise
 - 4.4** Anzahl der Wohneinheiten
 - 4.5** Städtebauliche Daten
 - 4.6** Gestaltung
 - 4.7** Grünordnung
 - 4.8** Lärmschutz
 - 4.9** Verkehrserschließung
 - 4.10** Ruhender Verkehr

- 5.0** Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- 6.0** Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Architektur + Stadtplanung
Dipl. Ing. M. Baum
Weidenallee 26 a - 20357 Hamburg
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau hat in ihrer Sitzung am 21.09.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 "Alter Markt" für das Gebiet - Südlich Großenseer Straße, westlich Bahnhofstraße (L93) und nördlich der Straße Am Markt - aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108, 3113)
- sowie
- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Vermessungsbüros Ruwoldt & Brüning, Bad Oldesloe.

Die lärmtechnische Untersuchung wurde vom Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek durchgeführt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl. Ing. M. Baum, Hamburg, beauftragt.

1.2 Planungsziele

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Trittaus, zwischen der Großenseer Straße und der Bahnhofstraße, befinden sich große, unbebaute Flächen. Deren Eigentümer haben zum Teil damit begonnen ihre Grundstücke zu bebauen, andere haben den Wunsch zur Bebauung geäußert.

Die Verdichtung ist im Interesse der Gemeinde im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Einbindung einer neuen Bebauung in das gewachsene Siedlungsgefüge am Übergang zur freien Landschaft stellen Anforderungen an die Planung, die eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht hinreichend erfüllen kann.

Hintergrund sind mögliche Konflikte, die durch die Ansiedlung neuer Nutzer mit den angrenzenden Betrieben entstehen können. § 34 BauGB kann keine Planungsmaßnahmen, die zur Lösung von Konflikten erforderlich sind, ersetzen. Deshalb hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 aufzustellen.

Die Gemeinde Trittau verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung. Die vorhandene Mischnutzung, das Nebeneinander von Wohnen, Handwerk, Dienstleistungen und Gewerbe, soll gesichert und gestärkt werden. Im zentralen Bereich des Ortes sollen zusätzliche Grundstücke für die Ansiedlung von Wohnraum nahe den grundzentralen Einrichtungen der Gemeinde erschlossen werden, um der bestehenden Nachfrage gerecht zu werden und einen aktiven Beitrag für eine positive Entwicklung Trittaus zu leisten.

Das Plangebiet ist zum Teil bereits bebaut. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen grenzen an ein Gewerbegebiet im Norden, Einfamilienhausbebauung im Osten und Süden und die freie Feldflur im Westen. Diese Lage erfordert eine ortsgerechte Einpassung der neuen Bebauung in ihre Umgebung unter Beachtung ortstypischer Strukturen und Materialien.

Die angrenzenden Autohandelsbetriebe emittieren Lärm, der zu Konflikten mit einer angrenzenden Nutzung führen kann. Art der baulichen Nutzung und die Gliederung der neu zu bebauenden Flächen sollen so festgesetzt werden, daß sie keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität mit sich bringen.

2.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplanung

Die Regionalplanung 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. Die Planungsabsicht, die die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Trittau aus dem Jahr 1976 stellt die Flächen des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.0 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich nördlich des historischen Ortskerns. Nördlich der Großenseer Straße befindet sich in fast direkter Nähe eine große Gemeinbedarfsläche mit Schule und Sportplatz, östlich der Bahnhofstraße befindet sich der Friedhof sowie Wohnbauflächen. Im Süden grenzt Einfamilienhausbebauung an, westlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen, nordwestlich des Plangebiets ist ein weiterer Autohandel angesiedelt.

Die Verlängerung der Bahnhofstraße im Süden beherbergt den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Trittau. Dort sind die Gemeindeverwaltung, eine Schule, die Post sowie Einzelhandelsbetriebe und andere private Dienstleistungen angesiedelt.

Das Plangebiet selbst umfaßt einen Autohandel sowie Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung entlang der Bahnhofstraße. Die Straße Am Markt führt in das Plangebiet hinein und dient der inneren Erschließung. In diesem Bereich befinden sich die noch unbebauten Flächen.

4.0 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung muß zweierlei berücksichtigen: 1. das Ziel, Wohnen im zentralen Ort unter der Prämisse der Innenentwicklung zu schaffen und 2. die Lage am nördlichen Zentrumsrand und an der L93. Wohnen und Kleingewerbe sollen in diesem zentrumsnahen Bereich von Trittau gesichert und weiterentwickelt werden. Weitere Einflußpunkte sind der Lärm des angrenzenden Gewerbes im Norden, die angrenzende reine Wohnbebauung im Süden sowie die Lage am Rand der freien Feldflur.

Der bestehende Gewerbebetrieb im Norden ist entsprechend seiner heutigen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt.

Aus betriebsorganisatorischen Gründen kann eine Beaufsichtigung der Gewerbebetriebe erforderlich sein. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan für die südwestlich an das Gewerbegebiet Nr. 1 angrenzende Baufläche Nr. 1 A ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, das ausschließlich zur Nutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben des nicht eingeschränkten Gewerbebetriebes zugeordnet sind, dient.

Südlich des Gewerbegebietes gliedert sich das Plangebiet in zwei Bereiche: in den zur Landesstraße L93 und den westlichen, zur freien Feldflur orientierten Bereich. Sie werden entsprechend der o.g. Zielvorgaben als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungen im Mischgebiet oder im Zentrum des Ortes bereits vorhanden sind bzw. sich ansiedeln sollen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht dem Gebietscharakter und passen nicht in das städtebauliche Gefüge.

Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 5-8 BauNVO allgemein zulässigen sowie die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen und mit der städtebaulichen Ordnung unvereinbar sind. Der Ausschluß der nach § 6 (2) Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll Funktionsstörungen im Zentrum von Trittau vermeiden. Die Stärkung Trittaus als Zentralort soll mit ergänzenden Einrichtungen erfolgen.

Zur Wahrung seiner Struktur und zum Erhalt der Typik wird das Mischgebiet dahingehend gegliedert, daß auf der Baufläche Nr. 9 die Wohnnutzung ausgeschlossen wird. Auf dem Grundstück ist im Jahre 1997 ein Geschäftshaus mit vier Büros errichtet worden. Diese gewerbliche Nutzung soll zum einen unter dem Hintergrund der im Mischgebiet bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und zum anderen zur Sicherheit der Entwicklungspotentiale für Wohnnutzungen erhalten werden. Außerdem werden damit die notwendigen Entwicklungsspielräume für den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb weiter gesichert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, da aufgrund der vielfältigeren Nutzungsmöglichkeiten mit einem höheren Anteil an Nebengebäuden gerechnet werden muß. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand.

Im Mischgebiet ist eine differenzierte Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,4 festgesetzt, um auf den sehr unterschiedlich großen Grundstücken eine gleichmäßige Gebäudekubatur zu bewahren. Damit wird die Planung dem Umfeld und der bereits vorhandenen Bebauung angepaßt.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die GRZ abgestuft (0,35 zu 0,4) festgesetzt. Diese Gliederung erfolgt im Hinblick auf die weniger dicht bebauten Wohngebiete im Süden sowie aufgrund des städtebaulichen Konzeptes.

Innerhalb des Plangebietes sind für das Gewerbegebiet, das Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2, 4, 5, 7 und 8 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung entspricht im wesentlichen dem Bestand. Diese Baugebiete sind außerdem zur L93 orientiert und erfordern im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Ausnutzung der Lagegunst.

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 und 6 ist lediglich ein Vollgeschöß zulässig. Ausschlaggebend ist hier die Anpassung an das Umfeld im Süden und den Bestand im Gebiet sowie das Bestreben, den Eingriff in das Landschaftsbild am Übergang zur freien Landschaft so gering wie möglich zu halten.

Um zu verhindern, daß durch extrem hohe Geschöß- und Dachhöhen Störungen für das städtebauliche Gefüge und das Landschaftsbild entstehen, setzt der Bebauungsplan Firsthöhen als Höchstmaß fest, die sich auf die Oberkante der Straßenoberfläche im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt beziehen. Für das Gewerbegebiet setzt der Bebauungsplan eine am Bestand orientierte Firsthöhe von 13,00 m fest. Im östlichen Teil des Mischgebietes ist die Firsthöhe ebenfalls mit 13,00 m festgesetzt, im westlichen Teil ist die Firsthöhe auf 12,00 m beschränkt, um die Abstufung zur eingeschossigen Bebauung im Süden zu erreichen. Um den Übergang zur freien Feldflur zu verbessern, ist die Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet auf 10,50 m festgesetzt.

4.3 Bauweise

Die Umgebung des Plangebietes wird durch eine offene Bebauung geprägt. Sie ist im Bebauungsplan für das Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

Im Gewerbegebiet kann die Betriebsform andere Anforderungen an eine Bebauung stellen. Um über 50 m lange Baukörper weiterhin zu ermöglichen, ist hier eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Baulinien entlang der Bahnhofstraße sollen den bestehenden geschlossenen Straßenraum sichern.

Die Baugrenzen sind für die Mischgebiets- und Allgemeine Wohngebietsflächen einzeln festgesetzt, um die städtebauliche Eigenart des Ortsteiles zu erhalten und unerwünschte Umstrukturierungen zu verhindern. Im Mischgebiet orientiert sich die Festsetzung außerdem am Bestand. Im Gewerbegebiet können betriebliche Abläufe große Kubaturen erfordern, die nur in großflächig festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zu realisieren sind. Vor- und Rücksprünge orientieren sich am Bestand.

Da bei der großen Grundstückstiefe im Gewerbegebiet eine zweite Bebauungsreihe ermöglicht werden soll und diese sonst an die Baulinie heran gebaut werden müßte, wird eine zweite Baugrenze parallel zur Baulinie, bzw. zur Bahnhofstraße festgesetzt.

Hierdurch wird zum einen das städtebauliche Ziel der Straßenrandbebauung gefördert und zusätzlich eine Bebauung im rückwärtigen Bereich sichergestellt.

Sowohl im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet liegen einige Teile bestehender Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Sie genießen Bestandsschutz, sollen aber im Falle eines Abganges im Sinne des Nachbarschaftsschutzes nicht an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Dem gegenseitigen Rücksichtsgebot wird hier Vorrang vor der Bebauung eingeräumt, zumal die Neuerrichtung keine Einbußen der Kubatur nach sich zieht.

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Der Bebauungsplan setzt für die westliche Bebauung des Mischgebietes und das Allgemeine Wohngebiet die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen fest. Diese Flächen sind zum Teil unbebaut und bedürfen einer städtebaulichen Ordnung. Die Anzahl variiert zum einen in Bezug auf bestehende, kleine Grundstücksgrößen, zum anderen im Hinblick auf eine Abstufung der Dichte vom Gewerbegebiet zum südlich des Geltungsbereiches angrenzenden Wohngebiet.

Diese Festsetzung ist erforderlich, da in den teilweise großen überbaubaren Grundstücksflächen eine massive Bebauung entstehen könnte. Dies ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur im südlich angrenzenden Wohngebiet nicht erwünscht. Andererseits soll damit der Einwohnerzuwachs begrenzt werden, der auch infolge des stark ansteigenden Individualverkehrs für das Plangebiet nicht tragbar wäre.

4.5 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet	=	0,60 ha
Mischgebiet	=	0,60 ha
Gewerbegebiet	=	1,25 ha
Verkehrsfläche	=	0,41 ha
öffentliche Grünfläche	=	0,04 ha

Geltungsbereich gesamt	=	2,90 ha

4.6 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Einfriedungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text Teil B formuliert worden.

Mit Hilfe der gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, daß sich die neu zu errichtenden Gebäude in die gewachsenen Strukturen harmonisch einfügen, so daß der homogene Gesamteindruck des Ortsbildes erhalten bleibt. Außerdem ist damit der Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

Im Sinne einer ortstypischen Dachgestaltung wird im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet eine Mindestdachneigung von 30° und eine maximale Dachneigung von 48° mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen festgesetzt. 50% der Dachflächen können für die Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne des § 1 (5) Nr. 7 BauGB durch Fotovoltaikanlagen ausgeführt werden.

Untergeordneten Anbauten gestattet der Bebauungsplan vollverglaste Ausführungen mit einer Dachneigung von mindestens 15°. Diese Festsetzung soll unerwünschte Material- und Farbtupfer vermeiden.

4.7 Grünordnung

Der Bebauungsplan überplant nach § 34 BauGB teilweise bebaubare Flächen von Trittau. Nach der Rechtsprechung findet gemäß § 8a (6) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ein flächenhafter Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch dann nicht statt, wenn sachlich eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes stattfindet. Daher werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Südlich an das Gewerbegebiet grenzt ein ca. 400qm großer öffentlicher Kinderspielplatz. Damit möchte die Gemeinde den Bestimmungen des Jugendförderungsgesetzes Rechnung tragen und Kindern Gelegenheiten zum Spielen im Freien anbieten, damit sie ihre körperlichen, geistigen und seelischen Fähigkeiten entwickeln können sowie sie zu kreativem und sozialen Handeln angeregt werden. Vorgesehen ist, den Spielplatz von gemeindlicher Seite anzulegen, auszustatten und zu unterhalten. Im nördlichen Ortsbereich ist nur ein öffentlicher Kinderspielplatz am Eidigweg vorhanden, außerdem sind dazu die Schulhöfe der Hahnheide-Schule und der Grundschule außerhalb der Schulzeiten zu nutzen und Kleinspielfelder im Sportzentrum an der Großen-seer Straße für die Öffentlichkeit zugänglich.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Geh- und Radwege, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Grundstückszufahrten und Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Bodenaufbau herzurichten. Dadurch wird ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten, der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht und außerdem eine positive Beeinflussung des Kleinklimas durch geringe Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit bewirkt.

4.8 Lärmschutz

Potentielle Lärmquellen sind der Verkehr und die Autobetriebe im Norden und nordwestlich des Plangebietes. Die Gemeinde hat aufgrund der konfliktträchtigen Situation eine lärmtechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, daß die vorhandene Bebauung im Mischgebiet Immissionen ausgesetzt ist, die über den im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerten liegen.

Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind in der Planzeichnung benannt und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Da sämtliche Gebäudefronten einem Lärmpegelbereich zugeordnet sind, sind für Schlafräume schallgedämpfte Lüftungsanlagen vorzusehen.

Die bautechnischen Schallschutz-Maßnahmen knüpfen an die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) an. Alle Räume, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, sind entsprechend der technischen Baubestimmung der DIN 4109 zu schützen.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, daß Außenbauteile in den zur L93 gelegenen Mischgebieten gemäß DIN 4109 und den Lärmpegelbereichen III, IV und V auszubilden sind.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Bestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a - 516.533.11) zu führen.

Die lärmtechnische Untersuchung weist nach, daß der heute vorhandene oder bereits genehmigte Umfang der gewerblichen Nutzung aus der Sicht des Schallschutzes mit der vorgesehenen Wohnbebauung verträglich ist.

Am Tage werden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 ohne Beschränkung der von den Gewerbeflächen ausgehenden Geräuschemissionen eingehalten (uneingeschränkte Nutzung mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel $L''_w = 60 \text{ dB(A) / qm}$ möglich).

Konflikte können dann auftreten, wenn die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel $L''_w = 45 \text{ dB(A) / qm}$ überschreiten. Deshalb begrenzt der Bebauungsplan den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L''_w auf 45 dB(A) / qm in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr. Die Einschränkung ist von öffentlichem Interesse. Sie ist mit keiner Einschränkung der heutigen Nutzung vom Betreiber verbunden.

Emissionsbeschränkungen für den außerhalb des Plangebietes gelegenen Betrieb sind nicht erforderlich, weil zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Konflikt zwischen vorhandener gewerblicher und geplanter Wohnnutzung besteht und bei Änderungen des Betriebsablaufes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Vorkehrungen getroffen werden können, die potentielle Konflikte vermeiden.

4.9 Verkehrserschließung

Über die Bahnhofstraße und Großenseer Straße erfolgt der Anschluß des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz. Von der Bahnhofstraße zweigt die Straße Am Markt im Süden ab. Sie bildet die innere Erschließung des Plangebietes.

Der äußere Wendekreisradius ist mit 10,00 m so bemessen, daß dreiachsige Müllfahrzeuge und die überwiegende Zahl der zugelassenen Lastkraftwagen wenden können. Die im Rahmen der Erschließung noch aufzustellenden Straßenausbaupläne sind mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Um die Erreichbarkeit der Baugrundstücke 3, 4, 6 und 7 zu gewährleisten, sind auf den Flurstücken 196/17 und 197/17 und 17/5 eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Durch das Plangebiet verläuft im Bestand ein Fuß- und Radweg, der größtenteils als Schulweg genutzt wird. Aufgrund der Bebauung muß der Weg etwas verschoben werden. Er soll aber beibehalten werden und ist daher als Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist in den Sichtfeldern die Anpflanzung von Gehölzen mit einer Höhe über 70 cm nicht zulässig.

Die im Rahmen der Erschließung noch aufzustellenden Straßenausbaupläne sind mit der Straßenverkehrsbehörde mindestens 3 Monate vor Baubeginn abzustimmen.

4.10 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Große Gebäudegrundflächen auf den einzelnen Grundstücken reduzieren die Restfläche für die Herrichtung der erforderlichen Stellplätze. Das kann zur Folge haben, daß diese Stellplätze nicht mehr ebenerdig bereitzustellen sind, deshalb ist die Unterbringung in Tiefgaragen zulässig. Damit werden mehr Freiflächen geschaffen und die Wohnqualität erhöht.

Öffentliche Parkplätze sind für das Plangebiet in ausreichender Anzahl in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

5.0 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 zentral über die Hauptsammler.

c) Oberflächenentwässerung

Um die durch die Bebauung hervorgerufenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu minimieren und die Auswirkungen der Flächenversiegelung zu mindern, ist das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende, nicht schädlich belastete Oberflächenwasser, zu versickern.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG.

e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt, ein Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.

f) 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.

Die erforderlichen Behälter für die Entsorgung der verschiedenen Abfallarten, werden in der Ausführungsplanung an geeigneter und sinnvoller Stelle plaziert.

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke, sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr an den entsprechenden Straßenrand zu bringen.

g) Feuerlöschrichtungen

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.

6.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke, sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Trittau, wird auf freiwilliger Basis angestrebt.

Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

Trittau, den
Der Bürgermeister