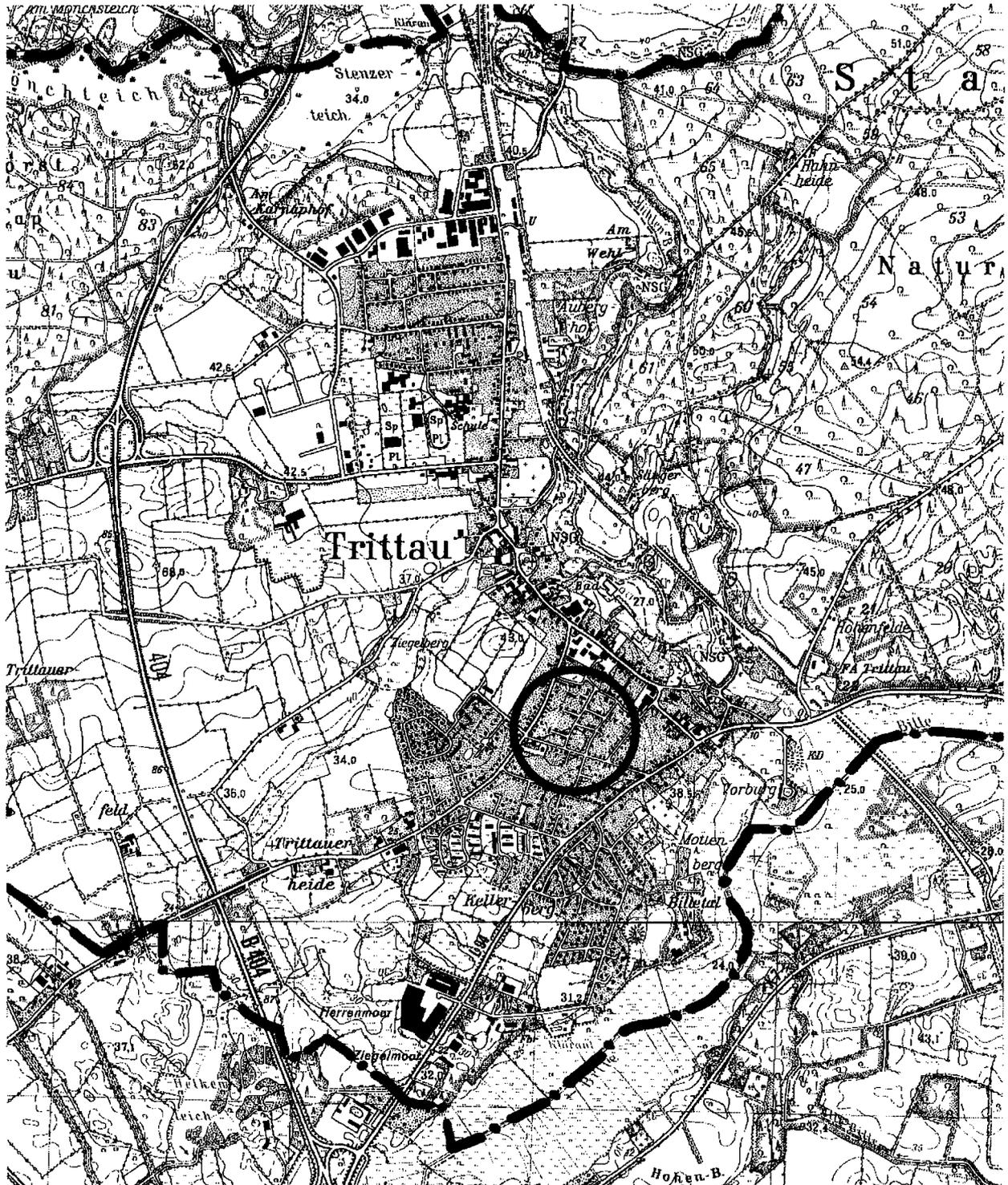


Gebiet: Östlich Rausdorfer Straße (L 160), nordöstlich Herrenruhmweg, westlich Lindenweg, südwestlich Birkenweg, Ferdinandshöhe

BEGRÜNDUNG

Planstand: 7. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	4
c.	Verkehrliche Erschließung	5
3.	Ver- und Entsorgung	5
4.	Kosten	6
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
6.	Billigung der Begründung	6

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Im Bereich der Grundstücke im Quartier nördlich des Herrenruhmwegs besteht der Wunsch einiger Eigentümer, die tiefen Gartengrundstücke zu bebauen. Die Gemeinde unterstützt diese Absichten und möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in zweiter Reihe schaffen.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Trittaus. Die geplanten Vorhaben widersprechen den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Flächen des Plangebietes sind als Wohnbauflächen dargestellt. Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Reines und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Süden der zentralen Ortslage zwischen Rausdorfer Straße, Herrenruhmweg und Birkenweg beidseitig Ferdinandshöhe und Ostlandweg. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha.

Das Plangebiet umfasst Wohnbebauung mit z. T. tiefen und großen Gärten. Die Wohnbebauung stellt sich mit den für die heutige Zeit typischen gepflegten Gartenbereichen dar. Überwiegend werden diese geprägt durch Zierpflanzen, Koniferen und weite Rasenflächen. Erhaltenswerter Großbaumbestand findet sich vereinzelt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 9/5, 9/6, 9/7, 9/60, 9/77 und südliche Straßenbegrenzungslinie des Birkenwegs.
Im Osten:	Östliche Straßenbegrenzungslinie des Lindenwegs.
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie des Herrenruhmwegs.
Im Westen:	Westliche Grenze der Flurstücke 9/5, 9/52 und 9/53.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Umsetzung des Planungsziels einer Nachverdichtung wird durch die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gewährleistet. Die Erschließung der hinteren Grundstücke erfolgt über private Zufahrten.

Die Art der baulichen Nutzung wird für die vorgesehene Bebauung in zweiter Reihe als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Dadurch soll ein Höchstmaß an Wohnruhe gewährleistet werden. Entlang der vorhandenen Straßen wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dort sollen zur Versorgung des Gebietes notwendige Einrichtungen wie Läden, kleine Handwerksbetriebe o. ä. zulässig sein. Um den Bereich nicht durch übermäßiges Verkehrsaufkommen zu belasten, sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Ebenso sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig, damit der prinzipiell gewünschte Wohncharakter erhalten bleibt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in den bereits bebauten Bereichen mit den festgesetzten Grundflächenzahlen am Bestand und lässt angemessene Erweiterungsspielräume zu. In den rückwärtigen Bereichen gewährleistet eine festgesetzte max. zulässige Grundfläche von 130 qm bzw. 150 qm die gewünschte kleinteilige Bebauung. Die max. angestrebte Höhenentwicklung wird durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer max. zulässigen Firsthöhe gesichert.

Die Bauweise unterstützt mit der Festsetzung nur zulässiger Einzelhausbebauung in Verbindung mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden den beabsichtigten Gebietscharakter. Auch das Verkehrsaufkommen insbesondere in den rückwärtigen Bereichen kann dadurch reduziert werden. Lediglich wo bereits vorhanden, sind auch Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit ausreichendem Spielraum für Erweiterungen des Bestandes bzw. die Platzierung der zusätzlich möglichen Baukörper festgesetzt. Dennoch können zusammenhängende Gartenbereiche gewahrt werden.

Damit die Straßenräume nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden, Garagen und Carports beeinträchtigt wird, sind solche bauliche Anlagen im Vorgarten unzulässig. Gestaltungsvorschriften werden vorgesehen, um den durch die Siedlungshäuser geprägten Gebietscharakter zu erhalten. Die vorgesehenen Regelungen dienen der Einfügung der Bebauung in den Bestand. Besondere Bedeutung kommt hierbei der getroffenen Festsetzung zu Anbauten an bestehende Gebäude zu, damit die Wirkung des ursprünglichen Gebäudes auf den Straßenraum erhalten bleibt.

b. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm des Herrenruhwegs berührt. Die Gemeinde Trittau hat für angrenzende Bebauungspläne Lärmschutzgutachten erstellen lassen. Die gemäß dieser Gutachten erforderlichen Festsetzungen sind in der Planzeichnung und im Text getroffen. Dies betrifft passive Schallschutzmaßnahmen. Aktive Maßnahmen scheidet aufgrund der gewachsenen Strukturen aus.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Für die geplante rückwärtige Bebauung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Ausnahmen von den Festsetzungen sind möglich, wenn eine Einigung zwischen Nachbarn nicht erreicht wird und die Erschließung der hinteren Bereiche anders gesichert werden kann. Mit dem gewählten Begriff Vor- und Hinterlieger ist ausgedrückt, dass sowohl die bestehende Bebauung an der Straße als auch die zukünftig geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich begünstigt ist.

An den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossenen Grundstücken sind die Mülltonnen am Fahrbahnrand der zugehörigen Straßen am Abfuhrtag so abzustellen, dass Beeinträchtigungen der Fußgänger nicht entstehen. Auf die Festsetzung von Mülltonnenstandplätzen im Bestand wird verzichtet, da eine derartige Regelung im Nachhinein nicht durchsetzbar ist.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Parkplätze stehen im Herrenruhmweg und der Rausdorfer Straße zur Verfügung.

Der dargestellte Straßenquerschnitt des Herrenruhmwegs berücksichtigt die zur Verfügung stehende Ausbauplanung. Flächenerwerb auf privaten Grundstücken ist nicht erforderlich. Trittau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die zentralen Wasserversorgungseinrichtungen mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom AG so früh wie möglich mitgeteilt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Trittau.

Bezüglich der Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers prüft die Gemeinde, ob eine Versickerung sinnvoll ist und trifft ggf. entsprechende Regelungen. Sonst erfolgt die Ableitung über die vorhandenen Einrichtungen.

Die Stromversorgung erfolgt durch EON/Hanse. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle zu erfragen.

Die Gasversorgung erfolgt durch EON/Hanse. Bezüglich vorhandener Gasleitungen im Straßenraum ist vor Bauarbeiten die genaue Lage der Leitungen zu ermitteln. Geltende Sicherheitsvorschriften sind zu beachten.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

4. Kosten

Die bislang unbebauten Grundstücksflächen werden privat durch die jeweiligen Eigentümer erschlossen und bebaut. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

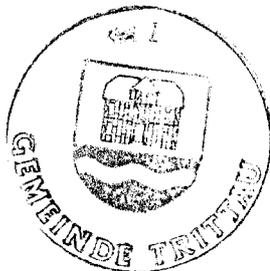
Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 Bundesnaturschutzgesetz entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 kommt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu einer Eingriffssituation, da der Bereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Eine Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig. Eine UVP ist nicht erforderlich. Der Gestaltungsspielraum für allgemeine grünordnerische Maßnahmen ist aufgrund der Situation in den bereits bebauten Bereichen im Plangebiet gering. Zur Vermeidung weiterer Eingriffe in den Wasser- und Bodenhaushalt wird für die Neubebauung in zweiter Reihe die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Befestigungen festgesetzt. Erhaltenswerte Laubbäume sind ebenfalls festgesetzt.

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 17.06.2004 gebilligt.

Trittau, 02. 8. 04

Planverfasser:



Bürgermeister
(Mussel)

PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER