

**1. vereinfachte Änderung**  
des  
**Bebauungsplanes Nr. 12**  
der  
**Gemeinde Trittau**



**Stand:**  
**Satzung 26.09.2002**

**...2.e...Ausfertigung**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Allgemeine Grundlagen**
- 2. Planungsanlass und Planungsziele**
- 3. Planentwicklung**
- 4. Immissionsschutz**
- 5. Kosten**

**Architektur + Stadtplanung**  
Dipl.-Ing. M. Baum  
Graumannsweg 69- 22087 Hamburg  
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105  
[www.hamburg@archi-stadt.de](http://www.hamburg@archi-stadt.de)

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Für den Änderungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Trittau.

Der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 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 Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 11.07.1994
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### **1.2 Planungsgrundlagen**

Als Kartengrundlage für den topografischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Katasterkarte M 1:1000 des Katasteramtes Stormarn in Bad Oldesloe.

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

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

## **2. Planungsanlass und Planungsziele**

Der Wunsch eines Grundeigentümers die hinteren Grundstücksflächen zu bebauen, ließ sich entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12 nicht verwirklichen. Das festgesetzte Überwegungsrecht wurde nicht gewährt. Außerdem führt das festgesetzte Maß der Nutzung auf den kleinen Baugrundstücken zu außergewöhnlich kleinen Grundflächen.

Ziel der vereinfachten Bebauungsplan-Änderung ist es, eine alternative Erschließung ohne wesentliche Änderung der ursprünglichen städtebaulichen Aussagen zu ermöglichen und eine aus heutiger Sicht angemessenere höhere Verdichtung zu erreichen.

Die Aufstellung der ersten vereinfachten Bebauungsplan-Änderung wurde im Planungsausschuss am 25.10.1988 beschlossen und am 22.02.1990 erneut bestätigt. Die Bebauungsplanänderung wurde am 28.02.1991 durch die Gemeindevertretung beschlossen, erlangte aber keine Rechtswirksamkeit, da kein Schallschutznachweis erfolgt war. Der Planungsstand nach § 33 war jedoch erreicht, so dass dem o.g. Bauwunsch entsprochen werden konnte.

Die lärmtechnische Untersuchung ist im November 1994 erstellt worden. Eine Einarbeitung in den Bebauungsplan und die Weiterführung des Verfahrens ist jedoch nicht erfolgt.

Um Rechtsklarheit zu schaffen, soll das Verfahren nun ( im Jahr 2001 ) fortgesetzt werden und die Bebauungsplanänderung Rechtswirksamkeit erlangen.

### 3. Entwicklung des Planes

Art und Maß der Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12. Die in der Änderung festgesetzte überbaubare Fläche in den hinteren Grundstücksteilen geht von einer Halbierung der vorhandenen Grundstücksflächen ( ca. 1.300 qm ) aus. So entstehen neue Grundstücke mit in der Umgebung üblichen Größen ( rund 650 qm).

In diesem Bereich wurde zusätzlich eine höchstzulässige Firsthöhe von 9,00 m in Verbindung mit einer einschossigen Bauweise festgesetzt, um die Höhenentwicklung auch im Hinblick auf die mögliche zweigeschossige Bebauung an der Rausdorfer Straße eindeutig zu beschränken.

Die Erschließung der hinteren Grundstücke ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das mit dem entsprechenden Grundstückseigentümer abgestimmt ist, sichergestellt.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes wurden inhaltlich in den Änderungsplan übertragen, damit sich neu zu errichtende Gebäude in die Umgebung harmonisch einfügen.

### 4. Immissionsschutz

Die lärmtechnische Untersuchung mit Datum vom 01.06.2001, die der Bebauungsplanung zur Einsicht beiliegt, hat ergeben, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärm im allgemeinen Wohngebiet zu den straßenseitigen Gebäudeflächen tags bis zu 8 dB (A) und nachts bis zu 10 dB (A) überschritten werden. Die Orientierungswerte für das reine Wohngebiet werden tags um bis zu 1 dB (A) und nachts lediglich an einem der Beurteilungsorte um bis zu 3 dB (A) überschritten.

In den Außenwohnbereichen werden die Orientierungswerte auf der Westseite um bis zu 10,3 dB (A) überschritten.

Lärmschutzmaßnahmen sind somit für die unmittelbar an der Rausdorfer Straße ( L 160 ) gelegenen Gebäude erforderlich. Aktiver Lärmschutz oder eine Veränderung der Gebäudeanordnung kommt aufgrund der Gegebenheiten nicht in Betracht.

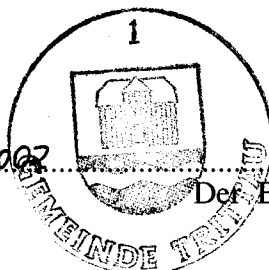
Daher werden in den betroffenen Bereichen bauliche Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, und die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden:

- Festsetzung der Lärmpegelbereiche III bzw. IV nach der DIN 4109 und den daraus resultierenden Schalldämmmaßen.
- Maßnahmen zur Anordnung der Außenwohnbereiche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im Schutz der Gebäude auf den Ostseiten.

### 5. Kosten und Finanzierung

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde außer den Planungskosten, die von den Begünstigten auf Verhandlungsbasis erstattet werden können, keine weiteren Kosten.

Trittau, den 16.10.2002



Der Bürgermeister