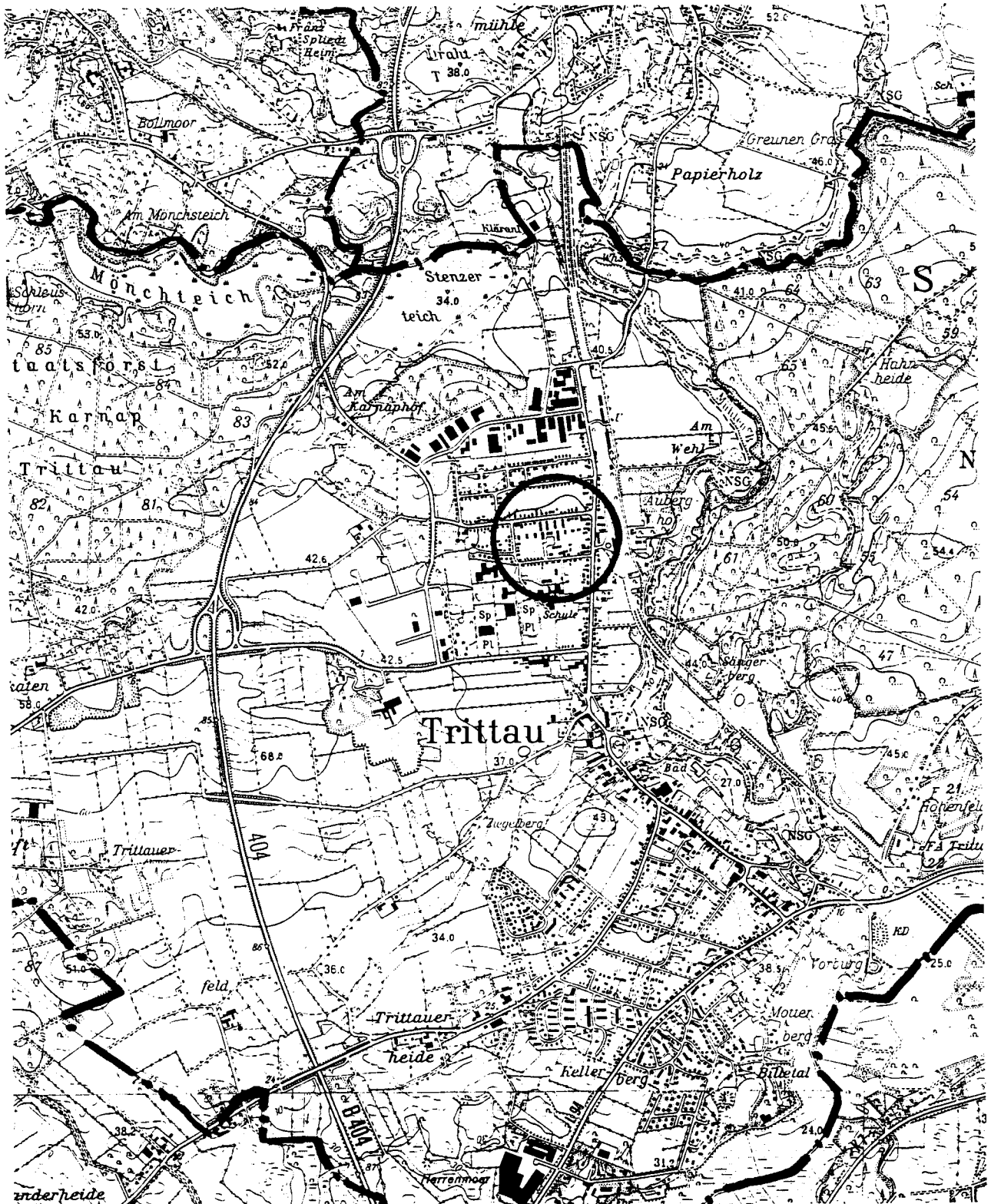


BEGRÜNDUNG

Planstand: 7. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan bzw. seiner 1. Änderung unverändert übernommen. Festgesetzt sind WA- bzw. WR-Gebiete für die Reihenhausbebauung im westlichen Teil des Plangebietes, im östlichen Teil und für ein Grundstück an der Straße „Im Raum“ sind Mischgebiete ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Bereiche mit Reihenhäusern vollständig neu geordnet. Bislang sind Grund- und Geschossflächenzahlen bei zulässiger ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Um für die bestehenden Reihenhäuser den Anbau von Wintergärten zu ermöglichen, wird für diese Bebauung nun das zulässige Maß der Nutzung durch festgesetzte maximale Grund- und Geschossflächen bestimmt. Diese Maximalzahlen berücksichtigen den Gebäudebestand zuzüglich eines 3,0 m tiefen eingeschossigen Wintergartenanbaus und eines Dachgeschossausbaus in der Größenordnung von 50 % des darunterliegenden vorhandenen Vollgeschosses. Um gegenüber den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs dieser Änderung vergleichbares Planungsrecht hinsichtlich der jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnung zu schaffen, wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der Umfassungswände und Treppenträume bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind. Für den östlichen Bereich des Plangebietes werden sowohl im Mischgebiet als auch im WR-Gebiet die Verhältniszahlen des Ursprungsplanes unverändert übernommen. Im westlichen Teil des Plangebietes werden Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechend dem Bestand mit Erweiterungsoptionen festgesetzt. Gerade für die bislang mit kleinen Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke und für die dort noch möglichen Hinterlandbebauungen würde die Übernahme der hohen Verhältniszahlen aus dem Ursprungsplan den gewachsenen Gebietscharakter zerstören. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird tlw. unverändert übernommen, tlw. ebenfalls an den Bestand angepasst. Für die Wintergartenanbauten wird ein zulässiges Vollgeschoss in Verbindung mit einer dementsprechenden Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Baugrenzen werden im Bereich der Reihenhäuser ebenfalls neu festgesetzt. Sie beschreiben für die Hauptbaukörper den Gebäudebestand und lassen durch eine vorgesetzte zweite Baugrenze einen max. 3,0 m tiefen Wintergarten zu. Im übrigen Plangebiet wurden die Baufenster unverändert übernommen oder an die vorhandene Bebauung unter Berücksichtigung eines angemessenen Erweiterungsspielraums angepasst. Im westlichen Teil des Plangebietes wird die vorhandene Bauflucht der Einfamilienhäuser durch eine Baulinie gesichert. Zur Vermeidung unerwünschter Verdichtungen und Wahrung vorhandener Strukturen werden in einem Teilbereich nur Einzelhäuser zugelassen und es wird eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen aufgenommen. Dadurch kann auch das Verkehrsaufkommen für die Hinterlandbebauung reduziert werden.

Die Gestaltungsfestsetzungen aus dem Ursprungsplan und der 1. Änderung wurden für die Gebäude übernommen und für die Reihenhäuser um detaillierte Regelungen zur Errichtung der Wintergärten ergänzt, so dass andere Anbauten als Wintergärten im üblichen Sinne nicht entstehen können. Die Festsetzungen zu Dächern sind auf den Hauptbaukörper bezogen; Wintergärten sind auch mit Flachdach zulässig.

Neu geordnet werden in dieser Änderung die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Wo zur Erschließung der Grundstücke nicht realisiert und nicht erforderlich, werden Überwegungsrechte des Ursprungsplanes mit seiner 1. Änderung aufgegeben. Im östlichen Teil des Plangebietes wird ein Überwegungsrecht zur Erschließung eines Baugrundstückes auf dem Flurstück 68/14 entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 68/38 von der Straße Im Raum neu geschaffen. Die übrigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von der Bahnhofstraße und der Gartenstraße aus entsprechen dem

Bestand bzw. sind mit den Eigentümern im Vorwege abgesprochen. Auf dem Flurstück 67/5 ist im rückwärtigen Grundstücksbereich ein zweites Baufenster festgesetzt. Die Erschließung erfolgt von der Bahnhofstraße aus. Bei etwaiger Grundstücksteilung sind entsprechende Baulasten bzw. Grunddienstbarkeiten vorzusehen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Da mit dieser Bebauungsplanänderung neues Baurecht nicht geschaffen wird, sind Eingriffe in den Naturhaushalt nicht gegeben. Die Grünfestsetzungen des Ursprungsplanes bezüglich Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern werden unverändert übernommen.

c. Erschließung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind durch die vorhandenen Straßen und durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Ein im Ursprungsplan westlich der Bahnhofstraße festgesetzter, jedoch nicht realisierter Parkplatz wird nicht mehr ausgewiesen. Die Fläche wird dem Baugrundstück zugeschlagen.

d. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen der Bahnhofstraße beeinträchtigt. Der erforderliche Schallschutz wurde überschläglich gem. der DIN 18005 ermittelt. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Berechnung kann neben der Begründung eingesehen werden.

e. Altlasten

Im Bereich der Bahnhofstraße 5 und 6 befinden sich Altstandorte. Sollen dort Baumaßnahmen durchgeführt werden, muß gutachterlich geklärt werden, ob durch den Altstandort Bahnhofstraße 6 Beeinflussungen des gesunden Wohnens und Arbeitens auftreten können bzw. wie diese ausgeschlossen werden können. Der angesprochene Standort Nr. 5 liegt außerhalb des Plangebiets. Dort ist die Sanierung bereits abgeschlossen. Beim Standort Nr. 6 ist die Sanierung bereits weit fortgeschritten. Eine Kennzeichnung wird daher nicht mehr für erforderlich gehalten.

3. Ver- und Entsorgung

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

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Trittau.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch die Schleswig AG. In den Straßen „Bahnhofstraße“ und „Im Raum“ sowie innerhalb der Verkehrsfläche zur Erschließung der Gemeinschaftsgaragen liegen Leitungen der Schleswig. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Großensee, Tel. 04154 - 9963-0, zu erfragen.

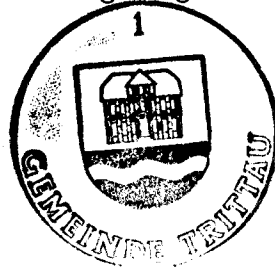
Die **Gasversorgung** erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH.
Vor Beginn von Erdarbeiten muss die genaue Lage der Gasleitungen ermittelt werden. Die einschlägigen Sicherheitsvorschriften sind zu beachten.

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

4. Billigung der Begründung

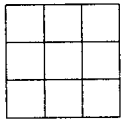
Die Begründung zum B-Plan Nr. 15, 2. Änderung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.05.2000 gebilligt.

Trittau, 06. 9. 00



Jochim Schop
Bürgermeister
(Jochim Schop)

Planverfasser:



Stolzenberg
PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT