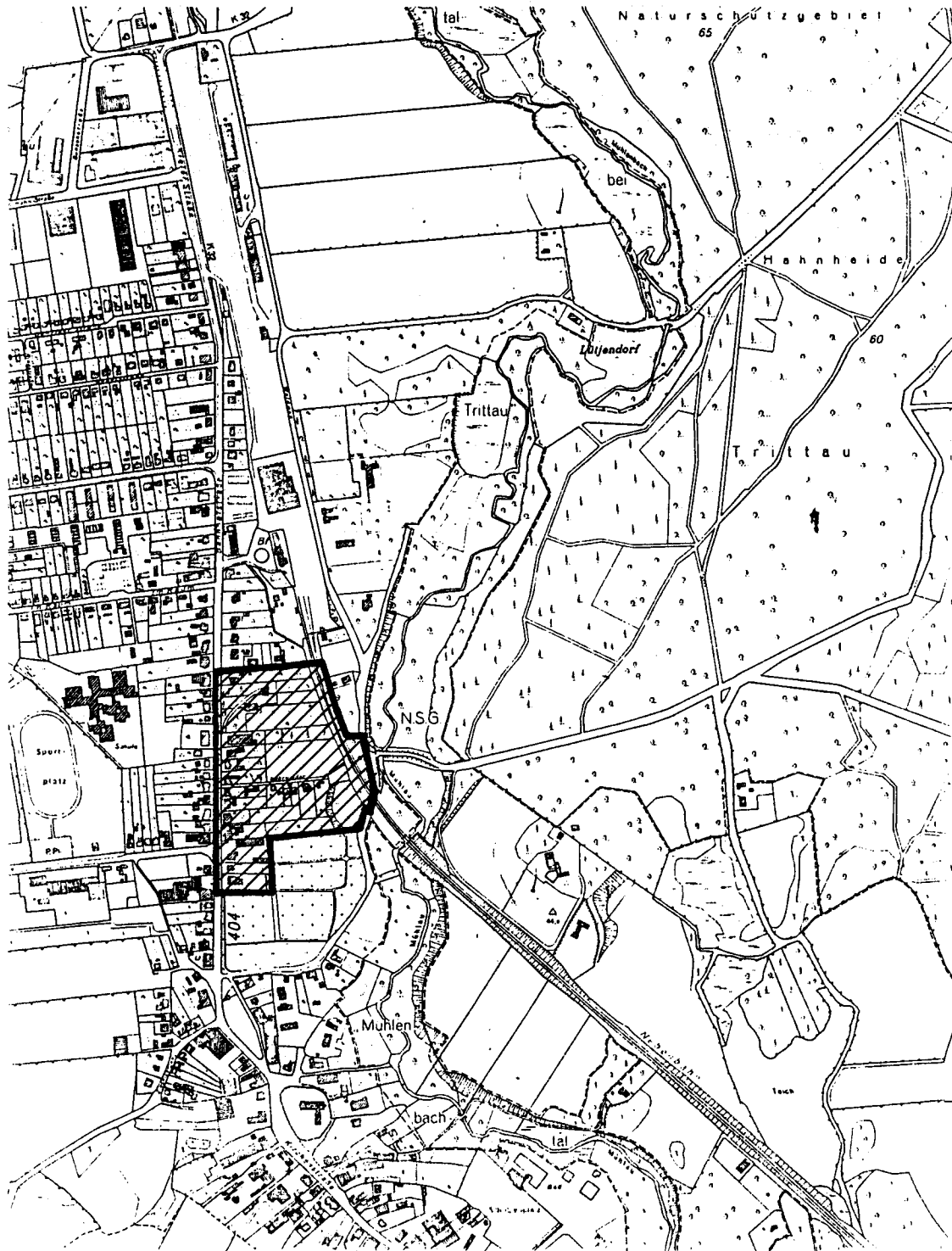


## BEGRÜNDUNG

endgültige Planfassung 16.06.1992

Behebung eines Rechtsverstoßes 11.05.1993

zum Bebauungsplan Nr. 32 "Kehrwieder" der Gemeinde Trittau für das Gebiet: östlich der Bahnhofstraße, nördlich des Friedhofes, westlich des alten Bahndammes und im Norden begrenzt durch die Flurstücke 208/61 und 61/2 (incl.).



INHALT:

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Planungsgrundlagen

1.3 Bestand

2. Planungsanlaß und Planungsziele

3. Entwicklung des Planes

3.1 Erschließung

3.2 Bebauung

3.3 Grünfestsetzungen

3.4 Ruhender Verkehr

4. Bodenordnung

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

6. Kosten und Finanzierung

1. Anlage: Baumeinmessung in die Katasterplangrundlage

2. Anlage: Lärmtechnische Untersuchung für den B-Plan Nr.32  
Ingenieurgesellschaft mbH Masuch + Olbrisch

## 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

---

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Planungsbereich soll im Gebiet zwischen der bestehenden Bebauung östlich der Bahnhofstraße und dem alten Bahndamm baulich verdichtet und städtebaulich geordnet werden (im Sinne des § 1 (3) BauGB). Es werden neue Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung von 23.01.1990 (BGBl. I S.132)

Die Planzeichenverordnung '81 (PlanzV '81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S.833)

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Trittau vom 23. Januar 1984.

### 1.2 Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen, topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine von den Vermessungs-Ingenieuren Grob + Tetzmann erstellte Plangrundlage (Flurkarte M 1:1.000).

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung in Oldenburg beauftragt.

### 1.3 Bestand

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist im wesentlichen eine staßenbegleitende Einzelhausbebauung auf Grundstücken, deren Größe zwischen 1200 qm und 1800 qm liegen. Es dokumentiert sich hier eine gewachsene, ortstypische Struktur.

Entlang der Stichstraße "Kehrwieder" entwickelte sich eine jüngere Einzelhausbebauung auf der Südseite der Straße. Nördlich dieser Straße ist ein ca. 6500 qm großes Weideland. Im Osten begrenzt eine ehemalige Bahntrasse, deren Charakter durch großkronige Baumbestände geprägt wird, den Geltungsbereich.

Fast alle Gärten gliedern sich in Ziergärten und Nutz- bzw. Obstgärten.

Ein Grundstück im nördlichen Geltungsbereich fällt durch seine außergewöhnliche Größe (ca. 12 600 qm, bestehend aus mehreren Flurstücken) auf. Es befindet sich damit weit außerhalb des Rahmens, der durch die umliegende Bebauung vorgegeben ist. Inmitten dieses Grundstückes liegt

eine Villa, die an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze von z.T. wertvollem Baumbestand eingerahmt wird.

Die Bahnhofstraße wird im nördlichen Geltungsbereich von stark prägenden alten Linden chausseeartig begleitet.

Im südlichen Geltungsbereich sind auf einem ca. 6300 qm großen Grundstück (beidseitig der Grenze zwischen Flur 4 und Flur 5) die Lagerflächen eines Baugeschäftes untergebracht. Das Ortsbild wird hier stark gestört.

Zwischen dem östlichen Straßenende des Kehr wieder und dem Friedhof sowie dem ehemaligen Bahndamm und der Wohnbebauung liegt eine landschaftlich wertvolle Geländesenke des eiszeitlichen Tunneltals "Mühlau", der im Volksmund Katzenkuhle genannt wird.

Parallel zum alten Bahndamm verläuft ein schmaler Pfad, der vom ehemaligen Bahnhofsvorplatz kommend zur Waldstraße führt. Die Gleisanlagen auf dem Bahndamm sind abgebaut worden.

## 2. PLANUNGSANLASS und -ZIELE

---

Planungsanlaß ist der Wunsch einiger Eigentümer, bauliche Veränderungen oder Erweiterungen vorzunehmen, sowie das Weideland als Bauland zu veräußern.

Um dem Bauwunsch der Bürger nachzukommen, wird einer Verdichtung im innerörtlichen Bereich gegenüber einer Neubebauung im grünen Außenbereich der Vorrang gegeben.

Ziel ist dabei eine städtebaulich verträgliche Verdichtung bei Erhaltung und Fortführung der gewachsenen Strukturen.

Zusammenfassung weiterer städtebaulicher Zielsetzungen:

- Erschließung des "rückwärtigen Bereiches" nur über die verkehrsberuhigt auszubauende Straße Kehr wieder.
- Neubauten nur als Einzel- oder Doppelhäuser
- Erhaltung der straßenbegleitenden Bebauung in offener Bauweise.
- Verdichtung der straßenbegleitenden Bebauung nur nach hinten ins Grundstück hinein (keine Teilung mit Pfeifenstieler-schließung).
- Staffelung der Baugrundstücksgrößen (zum Bahndamm hin größer werdend).
- Akzentuierung der Wendehammer und Stichstraßengabelung durch Baumpflanzungen.
- Erhaltung des Baumbestandes.

### 3. ENTWICKLUNG DES PLANES

---

#### 3.1 Erschließung

Die Erschließung des inneren Bereiches westlich des alten Bahndammes erfolgt nur über eine verkehrsberuhigt ausgebaute Stichstraße (Kehrwieder). Die Anlage eines Einhangs ist verkehrstechnisch nicht sinnvoll, da eine zweite Zufahrt in die Bahnhofstraße, im nördlichen Bereich, die Grundstücksstruktur empfindlich stören würde. Der Straßenquerschnitt wird auf 6 m verbreitert, um problemlos einen Begegnungsverkehr und den Ausbau der unterirdischen Versorgungsleitungen zu ermöglichen.

Der Kehrwieder endet in einer großzügigen Wendeanlage (Durchmesser 18 m), um auch größeren Versorgungsfahrzeugen ein einfaches Wendemaneöver zu ermöglichen.

Die vorgesehenen Baugrundstücke nördlich des Kehrwieder werden ebenfalls, in einer Wendeschleife endend, von einer Stichstraße erschlossen.

In diesem nördlichen Bereich ist es möglich, die Bebauung Schritt für Schritt (je nach Wunsch der Grundstückseigentümer) zu verwirklichen, wobei die Stichstraße dann nach Bedarf in einer provisorischen Wendeanlage enden soll.

Die bestehende fußläufige Verbindung zwischen Kehrwieder und Bahndamm ist in der Planzeichnung Teil A weiter südlich als im Bestand festgesetzt, um den Landschaftsgenuß der Geländesenke durch eine direkte Bebauung des Hangrückens für die Allgemeinheit nicht zu verstellen.

Für das Flurstück 55/2 und den hinteren Teil des Flurstücks 48/1 nördlich der Grenze zum Friedhof, wird eine Erschließung ausnahmsweise über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, einer sogenannten Pfeifenstielererschließung, festgesetzt. Ein Anschluß an die Straße "Kehrwieder" ist nicht realisierbar. Da die rückwärtigen Grundstücke von Müllfahrzeugen nicht erreicht werden können, ist ein Mülltonnenstellplatz an der Bahnhofstraße festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße ist um 2,0 m nach Osten in die privaten Grundstücksflächen hinein erweitert, um hinter dem alten Lindenbestand einen neuen Gehweg in sichererer und verkehrstechnisch besserer Lage auszubauen. Im Rahmen der Detailplanung dieses Ausbaus soll geprüft werden, ob der vorhandene Erdwall vor dem Flurstück 210/61 erhalten werden kann.

#### 3.2 Bebauung

Die festgesetzten Baugebiete sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: entlang der Bahnhofstraße Mischgebiet über eine Grundstückstiefe östlich davon Allgemeines Wohngebiet. Die ortstypische, straßenbegleitende Einzelhausbebauung wird durch die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen in ihrem Charakter festgeschrieben und gefördert.

Die Grundstücksgrößen von 1200-1800 qm sollen bei dem Wunsch nach baulicher Verdichtung nicht geteilt werden. Es können gemäß den festgesetzten überbaubaren Flächen die vorhandenen Gebäude nach hinten, ins Grundstück hinein, angemessen erweitert werden.

Im Anzeigeverfahren wurde die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht, deshalb ist nun für die in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebiete an Stelle der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Die abweichende Bauweise besteht in der textlichen Festsetzung einer Gebäudebreite von maximal 19,0 m parallel zur Bahnhofstraße. Ansonsten sind die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise einzuhalten. Diese Festsetzung sichert auch bei Zusammenlegung benachbarter Baugrundstücke die zur Straße hin vorhandene kleinteilige, ortstypische Bebauung.

Die beabsichtigten Grundstücksgrößen im Allgemeinen Wohngebiet liegen zwischen 500 und 1200 qm. Die briefmarkenartige Festsetzung der überbaubaren Flächen soll die beabsichtigten Grundstücksgrößen planungsrechtlich sichern helfen, da die Grundstücksgrenzen selbst nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden können. Die Grundstücke sind verhältnismäßig größer als der übliche Zuschnitt für Neubaugrundstücke. Aus städtebaulicher Sicht ist eine stärkere bauliche Verdichtung wegen der direkten Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet "Mühlenbachtal" nicht vertretbar. Größere Grundstücksflächen fördern die Durchgrünung des Gebietes und bilden einen Übergang zum Grün der Umgebung. Im nordöstlichen Bereich des B-Planes (Grundstücke 12-18) sind wegen der vergleichsweise geringeren Grundstücksflächen nur Einzelhäuser zulässig.

Zur Zeit des Vorentwurfs für diesen B-Plan galt die BauNVO '77. Die neue Fassung (BauNVO '90) führt zu grundlegend neuen Berechnungsweisen für das Maß der Nutzung. Da die Aufstellung, Beratung und Beschlußfassung dieses Bebauungsplanes noch zur Zeit der BauNVO '77 geschah und die städtebaulichen Zielsetzungen und Planungsabsichten der Gemeinde danach festgesetzt wurden, sollte der Plan in Bezug auf das Maß der Nutzung unverändert ins Verfahren gehen. Für die Geschossflächenzahl (GFZ) sollen gemäß § 20(3) BauNVO in diesem Bebauungsplan auch Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen zur Ermittlung der GFZ hinzugezogen werden. Die Verhältniszahl ist entsprechend groß bemessen.

Ein geschlossenes Erscheinungsbild, als zusammengehöriger Siedlungsbereich, sollen die textliche Mindestfestsetzungen in Bezug auf die äussere Gestaltung erreichen. Der notwendigen persönlichen Gestaltungsfreiheit (z.B. Zierformen, handwerkliche Gestaltung, Architektur) sind keine Grenzen gesetzt.

Die nördlich des Friedhofs festgesetzte Bebauungsmöglichkeit auf den Flurstücken 55/2 und 48/1 kann aus immissionsschutzbezogenen Gründen erst genutzt werden, nachdem das Baugeschäft mit Zimmerei ausgelagert worden ist.

Das auf dem Flurstück 48/1 befindliche Fachwerkhaus war als letztes Zeugnis der historischen Straßenrandbebauung wichtig. Allerdings führte der morbid bauliche Zustand der verbliebenen Gebäudesubstanz dazu, daß das Gebäude im Verlauf des Bauleitplanverfahrens abgetragen und durch einen Neubau ersetzt wurde.

### 3.3 Grünfestsetzungen

Die bestehenden, den gesamten Plangeltungsbereich prägenden Bäume und Baumgruppen sollen als Grünzäsuren und gliederndes Element erhalten und gefördert werden. Dazu wurden der Baumbestand von den öffentlich bestellten Vermessungs-Ingenieuren Grob + Teetzmann in die Katastergrundlage eingemessen.

Außerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß § 9(1) 25b BauGB die Einzelbäume als zu erhalten in der Planzeichnung festgesetzt, innerhalb der Grünflächen ist die Erhaltung durch textliche Festsetzung gesichert.

Mit der zuständigen Forstbehörde ist abgeklärt worden, daß es sich bei den baumbestanden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht um Waldflächen handelt.

Hingewiesen wird auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Tritttau vom 23. Januar 1984.

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich dieses B-Planes befindet sich östlich des ehemaligen Bahndammes das Naturschutzgebiet "Mühlenbachtal". Wertvolle Landschaftsbestandteile prägen das Erscheinungsbild dieses Bereiches. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen diese Besonderheit und sichern das städtebaulich geordnete Nebeneinander von innerörtlichem Bereich und schützenswerter Natur. Besonders prägend ist die von z.T. alten Bäumen, Knicks und Gehölzgruppen gebildete grüne Brücke zwischen Bahnhofstraße und ehemaligem Bahndamm (Flurstück 242/61 und 542/61).

Der 50-m-Erholungsschutzstreifen (§ 40 LPflegG) der Mühlau tangiert den Geltungsbereich und ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt, er liegt innerhalb der Grünflächen. Die private Grünfläche ist eine Geländesenke zwischen dem natürlichen Steilhang des eiszeitlichen Tunneltales und dem künstlich aufgeschütteten ehemaligen Bahndamm. Auch diese Fläche ist landschaftlich wertvoll und durch den einrahmenden Großbaumbestand als Bereich, sowohl vom oben verlaufenden Fußweg, als auch von der parallel zur Mühlau verlaufenden Waldstraße aus reizvoll. Der nördliche Bereich dieser Senke ist als Fläche zur Beseitigung von Abwässern, Regenrückhaltebecken, festgesetzt. Hier soll am Fuß des Hanges ein in seiner Gestaltung dem Grünbereich angepaßtes Regenrückhaltebauwerk die im Planungsbereich anfallenden Regenwasser über ein Absatzbecken und eine Tauchwand aufnehmen. Die genaue Ausgestaltung ist in einer Detailplanung zu klären.

### 3.4 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Wendeschleifen jeweils 4 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Im Rahmen der Detailplanung für die Straße Kehr wieder müssen in dem Straßenverlauf zwei weitere Parkplätze nachgewiesen werden.

Gemäß Runderlaß des Innenministeriums vom 16. Juni 1978 sollen 33 ‰ der Pflichtstellplätze als Richtwert für die Anzahl öffentlicher Parkplätze gelten. Bei maximal 19 möglichen Doppelhäusern ergibt das 12,5 Parkplätze. Da davon ausgegangen werden kann, daß im wesentlichen Einzelhäuser errichtet werden, sind die festgesetzten 10 öffentlichen Parkplätze ausreichend.

Im Bereich der Bahnhofstraße/Kirchenstraße stehen den 24 Wohneinheiten 9 öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Für die über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossenen Grundstücke ist der Nachweis eines zusätzlichen Stellplatzes auf dem Grundstück festgesetzt. Erfahrungsgemäß besitzen Familien in vergleichbaren Einzelhausgebieten in der Regel mehr als einen PKW. Der öffentliche Parkraum soll nicht durch Mißbrauch als privater Stellplatz zusätzlich belastet werden. Auch für Besucher zu Grundstücken in der zweiten Reihe soll die Möglichkeit geschaffen sein, einen PKW auf dem Grundstück abzustellen.

#### 4. BODENORDNUNG

---

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Tritttau wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

#### 5. VER- und ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

---

##### a) Wasserversorgung

Alle Grundstücke werden an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Bei Beginn der Bauarbeiten ist die in heutigen Weg liegende Hauptversorgungsleitung zu beachten.

##### b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG. Im Planungsbereich liegt eine Versorgungsleitung. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der für den Kreis Stormarn zuständigen Betriebsstelle in Ahrensburg zu erfragen.

##### c) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Tritttau angeschlossen.



d) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Regenwasser soll bei geeigneten Untergrundverhältnissen auf den Grundstücken versickert werden, bzw. im Regenrückhaltebecken gesammelt werden.

e) Müllbeseitigung

Die Grundstücke werden durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn Lauenburg entsorgt.

f) Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH.

6. KOSTEN und FINANZIERUNG

---

a) Ausbau der Erschließungsstraße einschließlich Gehweg, Randstreifen, Parkplätze, Straßenbeleuchtung (ohne Grunderwerb)	DM 655.111,-
b) Herstellung des Regenrückhaltebeckens einschließlich aller Anpflanzungen	(sind in a) enthalten)
c) Regenwasserkanalisation, einschl. Grundstücksanschlüsse	(sind in a) enthalten)
d) Schmutzwasserkanalisation, einschließlich Grundstücksanschlüsse	DM 108.751,-
e) Wasserversorgung einschließlich Grundstücksanschlüsse	DM 61.729,-
f) Nebenkosten (Ing.-Kosten)	DM 135.407,-
Somit voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von	<hr/> DM 960.998,- -----

Gemäß § 129 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes:

DM 790.518,--

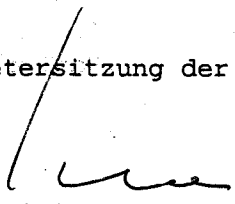
Der danach von der Gemeinde voraussichtlich zu tragende Anteil beträgt somit: DM 79.052,--

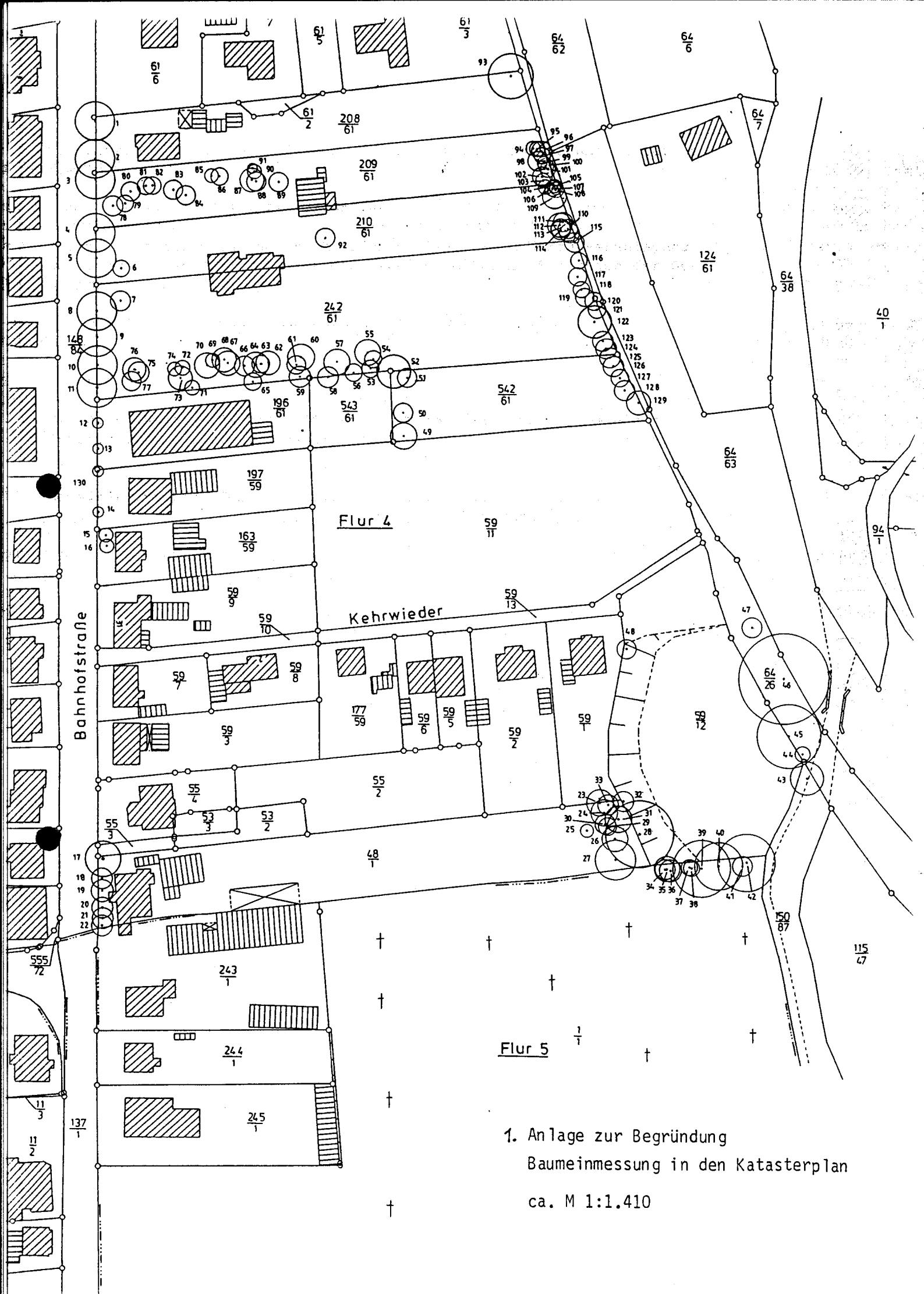
Der nicht beitragsfähige Erschließungsaufwand wird durch Veranlagung der zukünftigen Anlieger nach den jeweils geltenden Satzungen der Gemeinde gedeckt.

Die Begründung wurde in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Trittau am 16.6.1992 gebilligt.

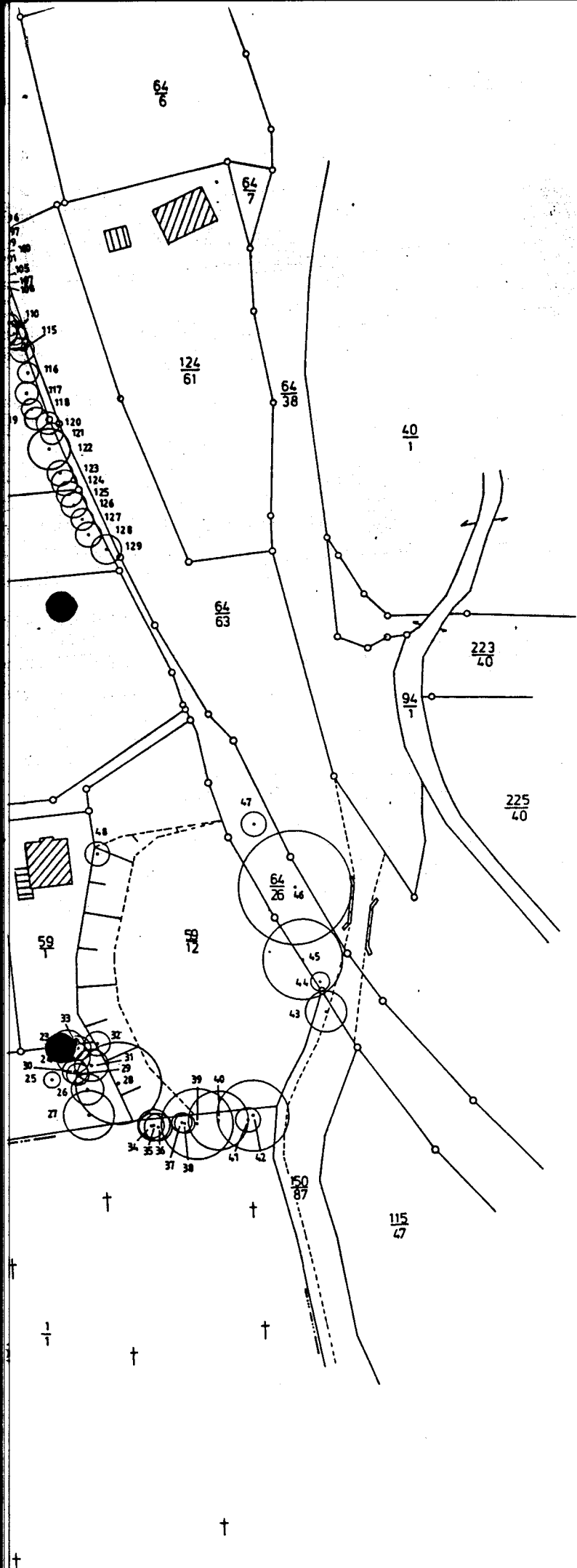
Gemeinde Trittau, den 28.5.1993



  
(Bürgermeister)



1. Anlage zur Begründung  
 Baumeinmessung in den Katasterplan  
 ca. M 1:1.410



- 1 Linde 06/120
- 2 Linde 06/120
- 3 Linde 06/120
- 4 Linde 06/120
- 5 Linde 06/120
- 6 Buche 025/50
- 7 Ahorn 03/50
- 8 Linde 06/120
- 9 Linde 06/120
- 10 Linde 06/120
- 11 Linde 06/120
- 12 Linde 06/30
- 13 Linde 06/30
- 14 Linde 06/30
- 15 Linde 04/40
- 16 Linde 04/40
- 17 Eiche 13/110
- 18 Linde 06/60
- 19 Linde 07/70
- 20 Linde 06/60
- 21 Linde 06/60
- 22 Linde 06/60
- 23 Buche 04/80
- 24 Eiche 04/80
- 25 Buche 025/40
- 26 Buche 05/70
- 27 Eiche 08/120
- 28 Eiche 14/210
- 29 Eiche 035/50
- 30 Eiche 04/60
- 31 Eiche 05/80
- 32 Buche 03/60
- 33 Buche 03/60
- 34 Buche 04/60
- 35 Buche 05/75
- 36 Buche 04/60
- 37 Buche 03/45
- 38 Buche 03/45
- 39 Eiche 12/180
- 40 Eiche 10/150
- 41 Linde 04/60
- 42 Eiche 12/180
- 43 Eiche 05/100
- 44 Eiche 03/45
- 45 Eiche 10/200
- 46 Eiche 14/280
- 47 Eiche 03/60
- 48 Buche 03/60
- 49 Kastanie 04/80
- 50 Buche 03/60
- 51 Buche 03/60
- 52 Buche 05/100
- 53 Buche 025/60
- 54 Buche 025/60
- 55 Buche 025/60
- 56 Buche 04/80
- 57 Buche 04/80
- 58 Buche 03/60
- 59 Buche 03/60
- 60 Buche 04/80
- 61 Buche 025/50
- 62 Buche 05/75
- 63 Buche 025/50
- 64 Buche 04/80
- 65 Buche 025/50
- 66 Buche 03/60
- 67 Buche 05/75
- 68 Buche 05/75
- 69 Buche 02/40
- 70 Buche 04/80
- 71 Buche 02/40
- 72 Buche 02/40
- 73 Buche 05/75
- 74 Buche 025/40
- 75 Buche 04/80
- 76 Buche 05/75
- 77 Buche 03/60
- 78 Ahorn 03/60
- 79 Buche 025/50
- 80 Buche 03/60
- 81 Buche 025/60
- 82 Buche 025/60
- 83 Buche 03/60
- 84 Kastanie 03/60
- 85 Buche 02/40
- 86 Buche 025/50
- 87 Buche 05/75
- 88 Buche 04/60
- 89 Kastanie 03/60
- 90 Buche 03/45
- 91 Buche 02/30
- 92 Buche 06/60
- 93 Buche 07/110
- 94 Buche 03/45
- 95 Buche 03/45
- 96 Buche 04/60
- 97 Buche 03/45
- 98 Buche 04/60
- 99 Buche 025/375
- 100 Buche 03/45
- 101 Buche 03/45
- 102 Buche 04/60
- 103 Buche 03/45
- 104 Buche 03/45
- 105 Linde 025/375
- 106 Linde 03/45
- 107 Linde 025/375
- 108 Linde 03/45
- 109 Linde 05/75
- 110 Buche 03/60
- 111 Buche 03/60
- 112 Buche 04/80
- 113 Buche 03/60
- 114 Buche 03/60
- 115 Eiche 03/60
- 116 Buche 025/50
- 117 Buche 03/60
- 118 Buche 025/50
- 119 Buche 03/60
- 120 Buche 03/60
- 121 Buche 025/50
- 122 Buche 05/100
- 123 Buche 03/60
- 124 Buche 03/60
- 125 Buche 03/60
- 126 Buche 03/60
- 127 Buche 025/50
- 128 Buche 03/60
- 129 Buche 04/80
- 130 Linde 06/30