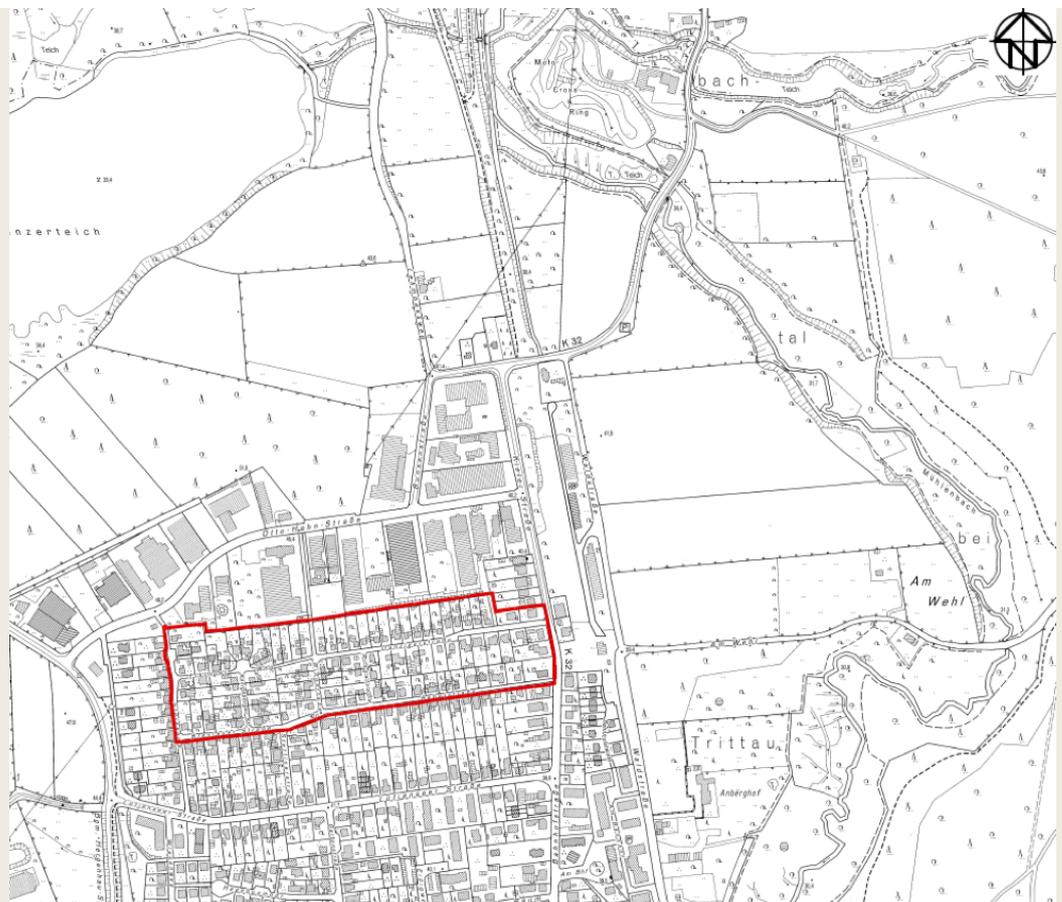


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Trittau

für den Bereich nördlich Breslauer Straße, nördlich Bebelstraße,  
westlich Kieler Straße, südlich Otto-Hahn-Straße



Vorentwurf

22.08.2019 (Planungsausschuss)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen.....</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
<b>2 Anlass und Ziele.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
<b>4 Städtebauliche Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
4.4 Mindestgrößen der Baugrundstücke.....	7
4.5 Zulässige Zahl der Wohneinheiten.....	7
4.6 Nebenanlagen und Stellplätze.....	7
4.7 Örtliche Bauvorschriften.....	8
<b>5 Verkehr.....</b>	<b>9</b>
5.1 Äußere Erschließung.....	9
5.2 Innere Erschließung.....	9
5.3 Ruhender Verkehr.....	10
5.4 ÖPNV.....	10
<b>6 Immissionen.....</b>	<b>11</b>
<b>7 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>11</b>
<b>8 Naturschutz und Landschaftspflege.....</b>	<b>12</b>
<b>9 Bodenordnung.....</b>	<b>14</b>
<b>10 Flächenangaben.....</b>	<b>14</b>
<b>11 Kosten.....</b>	<b>14</b>

## Anlagen

---

- Zum Entwurf zu ergänzen

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ den Aufstellungsbeschluss über den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Trittau gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen durch die öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Christine Holst, vom 26.06.2019. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:1.000 erstellt.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

### Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche gemäß den Festsetzungen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 - **Fallgruppe 1**) umfasst oder zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 - **Fallgruppe 2**) liegt.

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens ist die Gemeinde Trittau von einer maximalen Versiegelung von über 20.000 m<sup>2</sup> ausgegangen, so dass die Fallgruppe 2 zutrifft. In der Annahme, dass es sich um die Fallgruppe 2 handelt, hat die Gemeinde auf der Grundlage des 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor Verfahrensbeginn eine sogenannte **Vorprüfung des Einzelfalls**<sup>1</sup> durchgeführt. Hierbei wird in einer **überschlägigen Prüfung** untersucht, ob durch den Bebauungsplan **erhebliche** Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Vorprüfung im Einzelfall wird unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien durchgeführt. Des Weiteren sind die Behörden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein können, bei der Erarbeitung zu beteiligen. Wenn die Vorprüfung zu dem Ergebnis kommt, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, kann die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 erstellte Vorprüfung des Einzelfalls, kam zu dem Ergebnis, dass es **voraussichtlich durch die Bauleitplanung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird und der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.**

<sup>1</sup> Vorprüfung des Einzelfalls vom 26.07.2019

Der Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

### **1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg. Zum Entwurf werden die Themen Biotop- und Artenschutz im Rahmen eines Fachbeitrages durch das Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel untersucht.

### **1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von etwa 8,8 ha. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet nördlich der Breslauer Straße, nördlich der Bebelstraße, westlich der Kieler Straße und südlich der Otto-Hahn-Straße. Es wird allseitig von angrenzender Bebauung berührt.

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Trittau. Das Zentrum der Gemeinde mit der Amtsverwaltung ist ca. 1,7 km entfernt.

Der Plangeltungsbereich umfasst ein Wohngebiet mit zum Teil großen und tiefen Gärten, das überwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser auf Grundstücken von knapp 300 m<sup>2</sup> bis über 950 m<sup>2</sup> Größe geprägt wird. Am östlichen Rand zur Kieler Straße befinden sich auch kleinteilige Mehrfamilienhäuser.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist nördlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich stehen außerhalb des Plangeltungsbereiches mehrere Großbäume auf den südlichen Gewerbegrundstücken. Im Osten, Süden und Westen grenzen weitere Wohnnutzungen an.

## **2 Anlass und Ziele**

Auf Grund von ersten Nachverdichtungsmaßnahmen, die auf Basis des § 34 BauGB genehmigt wurden und weiteren Bestrebungen zur Nachverdichtung, sieht die Gemeinde Trittau im Plangebiet Handlungsbedarf für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sorgen. Die Gemeinde Trittau möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 1 einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufstellen. Ziel und Zweck sind die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Bestandes und die geordnete Regelung von Vorhaben zur Nachverdichtung.

Ziel der Gemeinde ist es mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gebietstypische bauliche Weiterentwicklung zu schaffen, die einerseits den Bestand erhält und andererseits den rechtlichen Rahmen gibt, der zeitgemäße Baumformen unter der Berücksichtigung der Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie den nachbarschaftlichen Bestand ermöglicht.

Im Rahmen des Verfahrens werden berücksichtigt:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die den Gebietscharakter wahren
- Sicherung der Erschließung durch Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Örtliche Bauvorschriften zur Sicherung des Ortsbildes
- Biotop- und Artenschutz

### 3 Übergeordnete Planungen

#### Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung, Juli 1998) wird Trittau als Unterzentrum in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eingestuft. Eine entsprechende Darstellung gibt es auch im Landesentwicklungsplan 2010. Die Ortslage mit westlich liegenden Erweiterungsflächen ist als Siedlungsgebiet mit der Funktion eines zentralen Ortes außerhalb der Achsen im Hamburg-Nachbarraum anzusehen. Der Ort ist in seiner Funktion weiter zu entwickeln.

Trittau obliegt eine zentrale Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden und übernimmt damit die Aufgabe der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Bedarfs (Grundversorgung). Als zentraler Ort ist Trittau gemäß Regionalplan (vgl. Punkt 5.1 Z (7)) Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung, woraus sich die Aufgabe der Vorhaltung ausreichender Wohnbau- und Gewerbeflächen ergibt. Dies entspricht auch den Zielaussagen des Landesentwicklungsplans 2010.

Trittau ist nach kartographischer Darstellung von einem Regionalen Grünzug – in dem planerisch nicht gesiedelt werden soll – und von einem Schwerpunktbereich für die Erholung umgrenzt. Die nordöstlich und östlich angrenzenden Bereiche werden als bestehende Naturschutzgebiete und Vorranggebiete für den Naturschutz dargestellt. Für Trittau besteht daher lediglich eine Entwicklungsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung. Im Plangebiet soll jedoch eine bauliche Entwicklung durch Nachverdichtung erfolgen.

Die Planungsabsicht, die die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

#### Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Trittau ist im Landesentwicklungsplan (2010) als Unterzentrum innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg dargestellt. Unterzentren stellen für die Bevölkerung in ihrem Verflechtungsbereich die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher und sind in dieser Funktion zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die Gemeinde kann daher generell Versorgungsfunktionen im gewerblichen Bereich auch über den örtlichen Bedarf hinaus wahrnehmen.

Trittau liegt zusätzlich gemäß der Darstellung in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung und in einen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan Nr. 1 entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplanes.

#### Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der Flächennutzungsplan von 1976. Der Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereiches Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung aus dem

Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben und der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

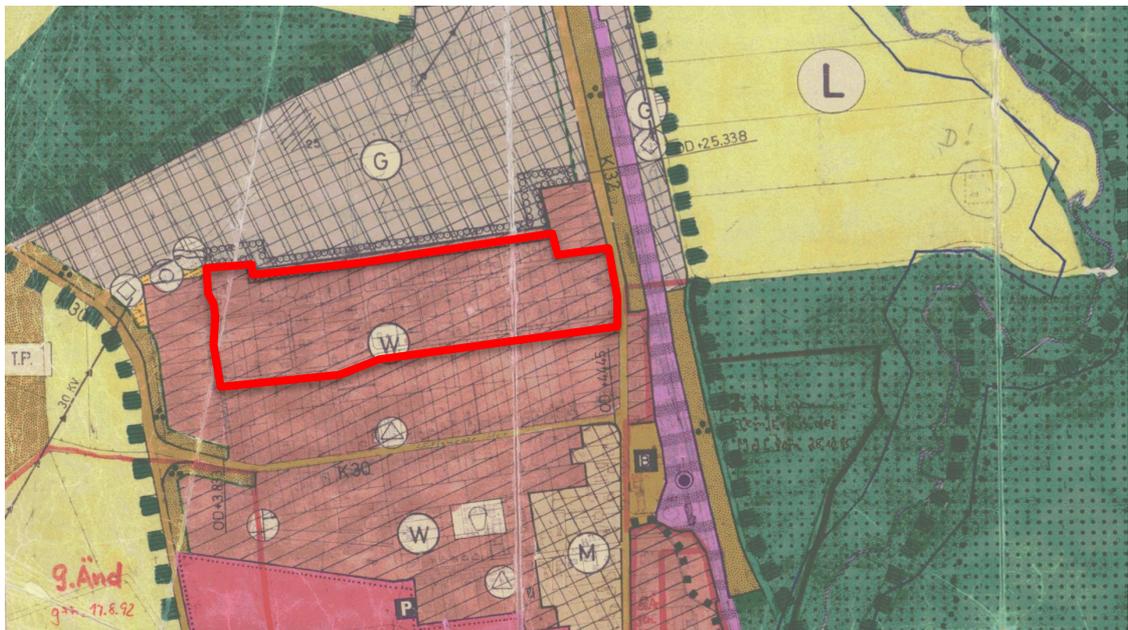


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1979

## 4 Städtebauliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der heutigen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den Teilgebieten WA 1 bis WA 6 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig, da diese in der heutigen Gebietsausprägung einen Fremdkörper darstellen würden und somit städtebaulich nicht gewünscht sind. Im WA 7 und WA 8 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus vorgenanntem Grund ebenfalls unzulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 zulässigen Nutzungen zum Teil unzulässig. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind unzulässig. Die Festsetzung dient der Wahrung der Wohnruhe in diesem Bereich. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke dürfen jedoch errichtet werden, da diese der Versorgung des Gebietes zu Gute kommen. Im WA 7 sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig, da diese im Bestand nicht vorhanden sind und auch zukünftig nicht entstehen sollen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der heutigen Überbauung und einer bereits in Teilen erfolgten Nachverdichtung auf den benachbarten Grundstücken außerhalb des Plangebiets wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4

festgesetzt, die mit dem Ziel der Nachverdichtung im Geltungsbereich einhergeht. Um den Ostrand des Gebietes entlang der Kieler Straße städtebaulich zu stärken sowie eine verträgliche, höhere Verdichtungsmöglichkeit zu schaffen, wird die Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 mit 0,5 festgesetzt.

Die **Geschossigkeit** wird überwiegend auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Um den heutigen Bestand in seiner Prägung zu sichern wird im Süden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 6 jeweils ein Vollgeschoss bei einer **Gebäudehöhe** von maximal 9 m festgesetzt. Im Norden von WA 1 und WA 2 sind hingegen zwei Vollgeschosse bei 9 m Gebäudehöhe zulässig. Hier ist auf Grund der Lage zum Gewerbegebiet eine Zweigeschossigkeit verträglich, ebenfalls ist bedingt durch die Nordlage keine Verschattung der Südgärten zu erwarten

Im Osten werden in dem allgemeinen Wohngebiet WA 7 zur Kieler Straße zwei Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von maximal 9 m festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 8 werden zwei Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von maximal 11 m festgesetzt. Hier ist die Realisierung eines Geschosses oberhalb der zulässigen Vollgeschosse städtebaulich verträglich.

Durch die festgesetzten Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass die Höhe neuer Baukörper dem Bestand entspricht, gleichzeitig werden städtebaulich verträgliche Möglichkeiten zur Nachverdichtung sichergestellt, ohne jedoch zeitgemäße Baukörper zu verhindern.

Die festgesetzten Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen sind der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m der höchste Punkt der Straßenverkehrsfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Durch den Bezug auf den höchsten Punkt der Straßenverkehrsfläche wird sichergestellt, dass für Bauvorhaben die vollständige zulässige Gebäudehöhe oberhalb des Straßenniveaus zur Verfügung steht.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrenzung der Bauvolumen auf ein ortsbildverträgliches Maß werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m festgesetzt. Hierfür erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Hinsichtlich der seitlichen Grenzabstände gelten durch eine entsprechende Festsetzung die Regelungen der offenen Bauweise.

Die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 sind in offener Bauweise zu errichten. Zur Kieler Straße ist diese Bauweise städtebaulich verträglich, da sie auch längere Baukörper ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Gebietstypisch ist ein grüner Gartenbereich im inneren der einzelnen Baufelder, der entlang der heutigen Flurstücksgrenzen verläuft. Diese kleinräumliche Grünzäsur soll auch zukünftig erhalten bleiben, da sie einer angestrebten moderaten Nachverdichtung nicht im Wege steht. Die überbaubaren Flächen werden so geschnitten, dass die heute bestehenden Straßenräume erhalten werden. Durch die Festsetzung zusammenhängender überbaubarer Flächen besteht zur Nachverdichtung eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Nachverdichtung und der für diese erforderlichen Grundstückszufahrten. Jedes Grundstück wird mit der größtmöglichen überbaubaren Fläche überplant, die durch eine Baugrenze gefasst wird. Zu den

Straßenverkehrsflächen halten die überbaubaren Flächen einen Abstand von 3 m ein. Lediglich im Bereich des Elbinger Weges wird aus Gründen der perspektivischen Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche (siehe 5.2) der Abstand auf 2 m reduziert, um die Grundstückseigentümer nicht zu stark einzuschränken. Zwischen zwei überbaubaren Flächen wird zur Förderung der Durchgrünung ein 7 m breiter Abstand eingehalten.

#### 4.4 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Doppelhaushälften 300 m<sup>2</sup> und bei Einzelhäusern 450 m<sup>2</sup>. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, da diese nicht die grundsätzliche städtebauliche gewünschte Größenordnung der einzelnen Grundstücke in Frage stellen.

Die gemäß textlicher Festsetzung zu berücksichtigenden Mindestgrundstücksgrößen gelten nicht für bestehende Grundstücke. Diese sind zum Teil noch etwas kleiner und unterliegen somit dem Bestandschutz. Durch die Regelungen der Mindestgrundstücksgrößen strebt die Gemeinde eine Nachverdichtung an, die moderate Innenentwicklung ermöglicht, ohne jedoch zu kleinteilige Grundstücke zuzulassen, die nicht mehr der städtebaulichen Struktur entsprechen würden.

#### 4.5 Zulässige Zahl der Wohneinheiten

Um den heutigen Anforderungen an sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gerecht zu werden und gleichzeitig den derzeitigen Bestand in der Siedlung auch zukünftig zu erhalten, strebt die Gemeinde mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten an.

Um sicherzustellen, dass sich die Zahl der Bewohner in Einzelhäusern entsprechend einer angemessenen Dichte im Gebiet entwickelt und die vorgegebenen kleinteiligen Strukturen bewahrt bleiben, werden Festsetzungen zu Wohneinheiten getroffen.

So wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind. In Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Mehrfamilienhäuser untypisch und werden deshalb in diesen Teilgebieten ausgeschlossen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind hingegen in Einzelhäusern sechs Wohneinheiten je Gebäude zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 8 werden maximal 8 Wohneinheiten in Einzelhäusern zugelassen, weil dort im Bestand bereits größere Gebäudekomplexe vorhanden sind, die mehrere Wohneinheiten umfassen. Diese bauliche Entwicklungsmöglichkeit soll auch zukünftig beibehalten werden und ist auch durch die Lage an der Kieler Straße städtebaulich zu begründen.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die entstehenden Gebäude entsprechend der städtebaulich gewünschten Nachverdichtungsmöglichkeiten eine gebietsverträgliche Größenordnung haben.

#### 4.6 Nebenanlagen und Stellplätze

Um die Vorgartenzone in ihrem heutigen Bestand von baulichen Anlagen frei zu erhalten wird festgesetzt, dass (auch verkehrsfreie) Nebenanlagen, Garagen und Carports in den allgemeinen Wohngebieten in den Vorgärten zwischen der vorderen Baugrenze und der

öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig sind.

So kann sichergestellt werden, dass eine den Straßenraum optisch erweiternde Vorgartenzone entsteht, die nicht durch Einbauten verstellt wird. Gleichzeitig wird der Straßenraum so durch Hauptanlagen definiert und nicht durch Nebenanlagen, was dem Ortsbild zu Gute kommt. Offene Stellplätze sind zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze zulässig, da diese keine besondere städtebauliche Prägung des Raumes mit sich bringen, da sie ebenerdig sind.

#### 4.7 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des ausgeprägten Siedlungscharakters der vorhandenen Bebauung in der Umgebung kommt der Gestaltung besondere Bedeutung zu. Neben Festsetzungen zur Sockelzone und Geschossausbildung werden die Dachform und Dachneigung sowie die Farbe der Dacheindeckung bestimmt. Dabei werden die Gestaltungselemente aus der Nachbarschaft als Orientierungsrahmen herangezogen.

Um das Gebiet mit zukünftig entstehenden Gebäuden harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen und die vorhandene gestalterische Vielfalt nicht unnötig zu reglementieren, werden daher im Text (Teil B) grundsätzliche Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

Die Integration der neuen Bausubstanz erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Dach und Fassade von Hauptgebäuden und Nebenanlagen und bezieht sich im Einzelnen auf:

- Material und Farbe der Fassaden
- Material, Farbe und Gestaltung der Dächer
- Ausbildung des Sockelbereichs und der Geschosse

Besonders die Farbwahl von Fassade und Dacheindeckung trägt maßgeblich zur städtebaulichen Wirkung der Gebäude bei. Durch die gewährte Bandbreite an Möglichkeiten der Dacheindeckung sollen das Ortsbild störende und zu starke Abweichungen durch negativ beeinflussende Farbgebung ausgeschlossen werden.

##### Fassaden

Doppelhäuser sind in ihrer Materialität, in Bezug auf Dachform-, und -farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind zulässig:

- rote bis rotbraune Verblender (z.B. Klinker, Klinkerriemchen) und beige bis braune Verblender (z.B. Klinker, Klinkerriemchen). Teilflächen von 1/3 der Gesamtfassadenflächen sind in einer von der Hauptfassade abweichenden Gestaltung zulässig.

Zulässig sind:

- Putzfassaden mit einem Remissionswert  $\geq 70\%$
- naturbelassenes oder farblos lasiertes Holz oder matt lackierte/ pulverbeschichtete Metallverschalungen mit einem Remissionswert  $\geq 70\%$

### **Dächer**

Für die gesamte überbaubare Grundstücksfläche sind für Wohngebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 48° zulässig. Die Errichtung von Pultdächern ist unzulässig, da diese nicht in das Ortsbild passen.

### **Dachgestaltung**

Je Gebäude ist nur eine einheitliche Dachfarbe zulässig. Als Material für die Dachflächen sämtlicher baulicher Anlagen sind nur matt glasierte oder engobierte, nichtglänzende Eindeckungen in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zulässig. Außerdem sind Sonnenkollektoren / Solaranlagen sowie begrünte Dächer zulässig.

### **Sockel**

Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit + 0,00 m der höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstückfront (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Durch die Begrenzung der Sockelhöhe wird die Entstehung von Gebäuden mit sehr weit aus dem Boden ragenden Kellergeschossen verhindert, da hierdurch Kubaturen ermöglicht würden, die gestalterisch einen Übergang zu einer Zweigeschossigkeit darstellen könnten und sich dann nicht in das Ortsbild einfügen würden.

### **Geschosse**

Die Außenwände eines Geschosses mit senkrecht aufgehenden Außenwänden ist oberhalb des zulässigen Vollgeschosses von den Außenwänden des Vollgeschosses um mindestens 0,75 m einzurücken. Somit wird sichergestellt, dass auch eine horizontale Gliederung erfolgt, die positive Auswirkungen auf die Raumbildung der Baukörper mit sich bringt. Gleichzeitig wird eine optische Zweigeschossigkeit verhindert, die bauordnungsrechtlich zulässig wäre.

## **5 Verkehr**

### **5.1 Äußere Erschließung**

Der Plangeltungsbereich liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Trittau. Das Zentrum der Gemeinde Trittau mit der Amtsverwaltung liegt ca. 1,7 km entfernt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kieler Straße (K 32). Die Kieler Straße führt Richtung Norden verlaufend nach Grönwold und in ihrer Verlängerung Richtung Süden über die Bahnhofstraße zum Ortszentrum von Trittau. Das Plangebiet ist somit gut angebunden.

### **5.2 Innere Erschließung**

Die geplanten Wohngebiete WA 1 bis WA 8 werden im Osten von der Kieler Straße und im Westen vom Steinkamp erschlossen.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Die Planstraßen im Wohngebiet sind als Mischverkehrsflächen ohne gesonderten Fußweg

ausgebaut und weisen eine Breite von 5,0 m auf, so dass sich zwei PKW und auch ein PKW und ein Müllfahrzeug begegnen können. Teilbereiche der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind derzeit nur knapp 3 m breit, wodurch die Ver- und Entsorgung sichergestellt ist, die Fahrbahnbreite für eine Erschließung jedoch nicht als adäquat bezeichnet werden kann. Dies betrifft vor allem die durch den Bebauungsplan angestrebte Innenentwicklung durch eine Nachverdichtung.

Aus diesem Grund setzt die Gemeinde im Bereich der schmalen Straßenabschnitte des Elbinger Weg die Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 5 m fest, um zukünftig bei dem Verkauf von Grundstücken im Rahmen der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes die öffentliche Straßenverkehrsfläche zu verbreitern und so die Erschließungssituation zu verbessern. Dies ist vor allem auch im Hinblick auf die notwendige Zufahrbarkeit für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge erforderlich. Die mit der perspektivischen Verkleinerung der Flurstücke zu Gunsten der Erschließung verbundenen Einschränkung der GrundstückseigentümerInnen wird dadurch minimiert, dass im Bereich des schmalen Elbinger Wegs lediglich 2 m Abstand zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind.

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches funktioniert über Grundstückszufahrten von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen.

### 5.3 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze der Einzel- und Doppelhäuser sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken nachzuweisen und unterzubringen. Durch die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Dies gilt nicht für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche kleiner gleich 60 m<sup>2</sup>.

Öffentliche Parkplätze stehen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen zur Verfügung. Der Straßenquerschnitt im Bestand ist so bemessen, dass Parkflächen zur Verfügung stehen.

### 5.4 ÖPNV

Das Plangebiet ist an das Liniennetz des ÖPNV in Form mehrerer Busverbindungen der Linien 333, 364, 369, 464, 465, 264, 8120, 8720 angeschlossen.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht über die HVV Buslinien mit ihren nächst liegenden Bushaltestellen Otto-Hahn-Straße, Gartenstraße, Bürgermeister-Hergehan-Straße und Karnaphof.

An der Kieler Straße befindet sich an der Einmündung Otto-Hahn-Straße die Bushaltestelle Otto-Hahn-Straße. Die Linie 364 (Trittau/Vorburg – Grönwohld – Lütjensee – Großensee – Stapelfeld – Bf. Rahlstedt, Amtsstraße) erreicht die Endhaltestelle Bahnhof Rahlstedt in 44 Minuten. Zusätzlich werden die Linien 464 und 465 (Trittau/Schulzentrum – (Schulverkehr Trittau) – Grönwohld – Dwerkaten – Lütjensee – Großensee/Kamphöhe) montags – freitags als Schulbusse eingesetzt und fahren von der Campeschule in Trittau bis Großensee.

## 6 Immissionen

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bestehendes und bebautes Wohngebiet mit dazugehöriger Erschließungsstruktur handelt und durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 lediglich eine Nachverdichtung als Ziel verfolgt wird, sind keine Auswirkungen aus dem Plangebiet auf die Umgebung zu erwarten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der bebauungsplaninduzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant ist und die geplante Nachverdichtung keine unverhältnismäßigen Straßenverkehrsbelastungen zur Folge hat, da im Rahmen der Baugenehmigung nur wohngebietsverträgliche Nutzungen zulässig sind und sich im Umfeld des Plangebiets, abgesehen von dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet, ebenfalls Wohnnutzungen befinden.

Auf Grund der Festsetzung geht die Gemeinde davon aus, dass keine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig sind. Auf den Erschließungsstraßen sind keine Verkehre bekannt, die auf eine besondere Belastung schließen lassen, bis auf die die bereits durch das Plangebiet fließen.

Das planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 11 gesicherte Gewerbegebiet nördlich des Geltungsbereiches hat keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1. Durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln wird die Art der zulässigen Nutzung gegliedert und auf ein für die durch Wohnbebauung geprägte Nachbarschaft verträgliches Maß begrenzt. Aus diesem Grund sind keine weiteren Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen erforderlich.

Weitere Einwirkungen aufgrund der umgebenden Nutzung auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

## 7 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über die Gemeinde Trittau sichergestellt.

### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen des Zweckverbandes Obere Bille. Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz des Zweckverbandes Obere Bille angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler.

### Oberflächenwasser

Der Zweckverband Obere Bille betreibt die Niederschlagswasserbeseitigung als öffentliche Einrichtung.

Für das Gebiet der Gemeinde Trittau gilt Anschluss- und Benutzungszwang der Einrichtungen zur Wasserentsorgung. Ausgenommen hiervon sind Altanlagen von vor 2003.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG gewährleistet. Zur Sicherung der Belange der Schleswig-Holstein Netz AG ist im Zuge der Erschließung ein

rechtzeitiger Abgleich der Planungsunterlagen mit der Schleswig-Holstein Netz AG erforderlich.

Vor Beginn der Ausschreibung ist der Kontakt zur SH Netz AG herzustellen, damit diese ihre Tiefbaupositionen an der Ausschreibung beteiligen können. Von der SH Netz AG wird eine Vorlaufzeit von ca. 12 Wochen für die Planung und Bestellung von Material und Dienstleistungen. Der Baubeginn ist daher rechtzeitig der SH Netz AG mitzuteilen.

#### **Gas- und Wärmeversorgung**

Die Gas- bzw. Wärmeversorgung des Plangebietes erfolgt über die SH Netz AG. Von der SH Netz AG wird eine Vorlaufzeit von ca. 12 Wochen für die Planung und Bestellung von Material und Dienstleistungen benötigt, falls Änderungen am Erschließungsnetz erforderlich sind.

#### **Abfallentsorgung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH in Elmenhorst sichergestellt. Die Abfallentsorgung ist durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die erforderlichen Behälter für die Entsorgung der verschiedenen Abfallsorten, werden in der Ausführungsplanung an geeigneter und sinnvoller Stelle platziert. Die Behälter sind am Tag der Abholung auf den privaten Grundstücken an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

#### **Belange des Brandschutzes**

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt in erster Linie durch das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde Trittau durch den Träger der Feuerwehr. Um den Brandschutz zu gewährleisten, ist bei allen Bauvorhaben sicherzustellen, dass eine ausreichende Löschwassermenge gemäß Arbeitsblatt DVGW-W 405 bereitgestellt werden kann.

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten mit entnommen. Der Löschwasserbedarf wird in Rahmen der Ausführungsplanung mit der Feuerwehr Trittau abgestimmt und festgelegt.

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.

#### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen wird über einen konzessionierten Anbieter gewährleistet.

Die Telekom weist darauf hin, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **8 Naturschutz und Landschaftspflege**

Der Großteil des Plangeltungsbereichs, bis auf Teilbereiche im Norden des Plangebiets,

ist bebaut und teilversiegelt. Lediglich nördlich des Plangebiets findet sich eine kleine Gehölzgruppe. Im Inneren des Plangeltungsbereichs sind als Ziergärten genutzte Grünlandflächen mit einzelnen kleinen Gehölzen oder Gehölzgruppen vorhanden. Ortsbildprägender Großbaumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Da es sich hier um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche sowie eine Nachverdichtungsmaßnahme handelt, wird der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, so dass eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich werden (vgl. Kapitel 2).

Die übergeordneten Planungsvorgaben wurden bereits unter Kapitel 3 aufgeführt, der Nachverdichtung stehen bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine übergeordneten Planungsaussagen entgegen, zumal die Flächen bereits weitestgehend bebaut und wohnbaulich genutzt sind.

Mit den Ausweisungen der neuen Bauflächen sind keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Im weiteren Verfahren werden eine Potenzialanalyse sowie die Belange des Artenschutzes zum Entwurf ergänzt.

### **Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich**

Gegenüber den bisher planungsrechtlich zulässigen baulichen Ausnutzungen bzw. angesichts der aktuellen Grundstücksausnutzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 voraussichtlich zu weitergehenden Bodenversiegelungen führen. Unter der Voraussetzung des Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt allerdings die Ausgleichspflicht.

Dennoch erfolgt durch entsprechende Festsetzungen eine Begrenzung der zulässigen Versiegelung. Zum einen durch die Festsetzung der GRZ (siehe 4.2), zum anderen durch weitere entsprechende Festsetzungen. So sind nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wiederherzustellen.

Die nördlich des Geltungsbereiches vorhandenen Großbaumbestände stehen außerhalb des Plangebietes, wurden jedoch auf Grund ihrer Qualität im Rahmen der Vermessung berücksichtigt, zumal diese auch durch Festsetzung in dem dort zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 neu planungsrechtlich gesichert sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden so getroffen, dass zum Schutz des Baumbestandes ein Mindestabstand von 1,5 m zum Kronentraufbereich eingehalten wird.

### **Artenschutz**

Durch die Berücksichtigung des Baumbestands außerhalb des Geltungsbereiches werden für Arten relevante Brut- und Lebensräume dauerhaft geschützt und bleiben in ihrer Funktion erhalten.

Es wird ein Fachbeitrag zum Artenschutz erarbeitet. Die Ergebnisse werden zum Entwurf in den Unterlagen ergänzt.

## 9 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind notwendig, wenn die Gemeinde den Elbinger Weg verbreitern wird.

## 10 Flächenangaben

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	7,69
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1,04
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>8,74</b>

## 11 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Trittau Planungskosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau am \_\_\_\_ gebilligt.

Trittau, den \_\_\_\_

(\_\_\_\_\_  
Bürgermeister