

**BEGRÜNDUNG
ZUR
12. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 6**

Stand: 7. Nov. 2001

INHALTSVERZEICHNIS

- I. Rechtsgrundlagen**
- II. Geltungsbereich**
- III. Bestandsbeschreibung**
- IV. Planungsziel**
- V. Ver- und Entsorgung**

I. Rechtsgrundlagen

Die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) aufgestellt worden.

Grundlage für die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist der mit Erlaß vom 07.06.1962 (Az.: 810 c - 512.111-62.61) genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen und der mit Verfügung vom 03.02.1982 (Az.: 61/31-62.061 (6)) und vom 12.05.1986 (Az.: 61/12-62.061 (6)) genehmigte Bebauungsplan Nr.6.

II. Geltungsbereich

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes gilt für das Gebiet des Schwanenstieges, gerade Hausnummern 14 - 22, das sich in der Gemarkung NeuhoF in der Flur 4 befindet und im Nordosten durch die südwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 8/240, 8/241, 8/242, 8/243 und 8/244, im Südosten durch die Kieler Straße und den Verbindungsweg Kieler Straße / Jahnstraße, im Südwesten durch die nordöstliche Grenze des Schwanenstieges und im Nordwesten durch die südöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 8/165 und 8/166, begrenzt wird.

III. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist mit einer Reihenhausezeile bebaut. Weitere Bebauung ist nicht vorhanden.

IV. Planungsziel

Durch die 12. Planänderung soll die rückwärtige Erweiterung der Reihenhäuser mit Wintergärten ermöglicht werden.

Im Zuge der Beratungen zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde seinerzeit beschlossen, für Anbauten an die Reihenhäuser der sogenannten „Gartenstadt“ keine Befreiungen von den Festsetzungen des B - Planes zu erteilen. Für den Fall, daß sich alle Eigentümer eines Reihenhauseblocks dafür aussprechen, sollte eine vereinfachte Änderung mit dem Ziel der Zulässigkeit von Wintergärten durchgeführt werden. Auf diese Weise sollen auf der einen Seite nachbarliche Konflikte vermieden werden, auf der anderen Seite ist aber auch davon auszugehen, daß, wenn alle Eigentümer einer Reihenhausezeile der Zulässigkeit von Wintergärten zustimmen, sie in nächster Zeit auch einen solchen errichten werden. Es ist also zu erwarten, daß durch eine derartige Planungsweise eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zumindest in den einzelnen Reihenhausezeilen entsteht.

Da der Planbereich bereits relativ dicht bebaut ist, soll hier nur noch eine eingeschossige Bebauung in leichter Bauweise zugelassen werden. Aus diesem Grunde werden gemäß § 92 Landesbauordnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Im Bereich der eingeschossigen Bebauung ist eine maximale Gebäudehöhe von 2,50 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses des bestehenden Gebäudes bis zum Schnittpunkt von Dachhaut des Anbaues und Außenwand des bestehenden Gebäudes zulässig.

2. Im Bereich der eingeschossigen Bebauung sind die Außenwände, soweit sie nicht als Brandwände gemäß § 35 Landesbauordnung auszuführen sind, als Ständerwerk in Kunststoff, Metall oder Holz herzustellen. Mauerwerksbrüstungen bis zu einer Höhe von 0,50 m sind zulässig. Die übrigen Wandflächen sind in Glas herzustellen.

Zur Beibehaltung des einheitlichen Erscheinungsbildes wird die überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich (Südosten) durch eine Baulinie begrenzt. Um die Erweiterung der Reihenhäuser zu ermöglichen, ist es erforderlich, die Geschossflächenzahl (GFZ) für das Endreihenhaus Hausnummer 2 von 0,30 auf 0,33 und für die innenliegenden Reihenhäuser von 0,60 auf 0,73 zu erhöhen; die Grundflächenzahl (GRZ) bei den innenliegenden Reihenhäusern wird von 0,30 auf 0,44 angehoben.

Die Geschossflächenzahl des Endreihenhauses Hausnummer 10 wird von 0,30 auf 0,29 reduziert. Die Grundflächenzahl des Endreihenhauses Hausnummer 2 wird von 0,20 auf 0,19, die des Endreihenhauses Hausnummer 10 wird von 0,20 auf 0,17 reduziert. Diese Reduzierungen werden vorgenommen, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 an dieser Stelle nicht eindeutig gewesen ist, da die maximal zulässigen Grund- bzw. Geschossflächen auf den festgesetzten überbaubaren Flächen nicht hätten erreicht werden können.

Im übrigen werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 übernommen.

V. Ver- und Entsorgung

Das überplante Gebiet ist bereits vollständig erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Reinfeld (Holstein). Die Stromversorgung wird durch das Versorgungsnetz der Schleswig - Holsteinischen Stromversorgungs - AG (Schleswig) gewährleistet.

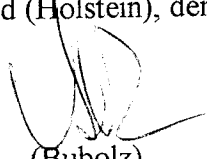
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Schmutzwasserkanalisation der Stadtwerke Reinfeld (Holstein), die Regenwasserbeseitigung über die Regenwasserkanalisation in den Herrenteich. Es wird aber empfohlen, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes, das anfallende Niederschlagswasser aus den zusätzlich versiegelten Flächen auf dem Grundstück selbst zu versickern. Ein entsprechender Hinweis ist in den Plan aufgenommen worden.

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

Feuerlöscheinrichtungen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen in ausreichendem Umfang vorhanden.

Die Begründung zur 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am ...1.4.11.01..... gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 23. 11. 01.....


(Bubolz)
Bürgermeister

