

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6
- 4. vereinfachte Änderung -
Jahnstraße Hausnummer 11-19 (ungerade)
der Stadt Reinfeld

1. Rechtsgrundlagen

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Reinfeld wird gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem vom Innenminister durch Erlass vom 07.06.1962 unter dem AZ: IX 810 c-512.111-62.61 genehmigten Flächennutzungsplan einschließlich der dazu inzwischen ergangenen Änderungen entwickelt.

Für das Plangebiet besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Reinfeld, der vom Landrat des Kreises Stormarn am 03.02.1982 unter dem AZ: 61/31 - 62.061.061 (6) und am 12.05.1986 unter dem AZ: 61/12 - 62.061 (6) genehmigt worden ist. Zu diesem Bebauungsplan sind bereits drei vereinfachte Änderungen aufgestellt worden, deren Plangebiet die jetzige 4. vereinfachte Änderung jedoch nicht betreffen. Der Bebauungsplan Nr. 6 bleibt rechtskräftig, soweit er den Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung nicht berührt.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes gilt außerdem die Satzung der Stadt Reinfeld zum Schutz von Bäumen mit Stand vom 24.06.1987, deren Festsetzungen von diesem Bebauungsplan nicht berührt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfaßt das Gebiet Jahnstraße Hausnummer 11-19 (nur ungerade Nummern), das im Nordosten durch die südliche Grenze der Jahnstraße, im Südosten durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 8/239, im Südwesten durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 8/165 und im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 8/235 begrenzt wird.

3. Planungsziel

Das Plangebiet der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist mit einer Reihenhausezeile in der sogenannten Gartenstadt von Rein-
feld relativ massiv bebaut. Durch die Bebauungsplanänderung soll eine
Erweiterung der Reihenhäuser im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden.

Im Zuge der Beratungen zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde seinerzeit be-
schlossen, für Anbauten an die Reihenhäuser der sogenannten Gartenstadt
keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 zu
erteilen. Für den Fall, daß sich alle Eigentümer eines Reihenhausblocks
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 Eigen-
tümer eines Reihenhausblockes der Zulässigkeit von Wintergärten zustim-
men, diese in nächster Zeit auch errichtet werden. Es ist also zu er-
warten, daß durch eine derartige Planungsweise eine einheitliche städ-
tebauliche Entwicklung zumindest in den einzelnen Reihenhausblocks ent-
steht. Eine entsprechende Vorgehensweise ist zum erstenmal bei der 1.
vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für eine Reihenhau-
zeile nördlich des jetzigen Planbereiches durchgeführt worden.

Da der gesamte innere Bereich zwischen der Kieler - und der Berliner
Straße relativ dicht bebaut ist, soll durch die Bebauungsplanänderung
nur noch eine eingeschossige Bebauung in leichter Bauweise zugelassen
werden, so daß die Errichtung von Wintergärten jedoch nicht von mas-
siven Anbauten ermöglicht wird. Aus diesem Grund wurden auch die zwei
textlichen Festsetzungen über die Höhenentwicklung sowie die bauliche
Gestaltung der Anbauten aufgenommen.

Zur Beibehaltung des einheitlichen Bildes des Reihenhausbaugebietes,
wie es durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 vorgegeben
wurde, wird die überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich (Südwesten)
durch eine Baulinie begrenzt, so daß auch weiterhin eine Staffelung der
Gebäude in der gegebenen Weise erreicht wird.

Um eine Erweiterung der Reihenhäuser überhaupt zu ermöglichen, ist es erforderlich, die Grund- und Geschosßflächenzahlen geringfügig um 0,14, 0,09 bzw. 0,15 zu erhöhen, so daß nur ein relativ kleiner untergeordneter Anbau möglich wird.

Die übrigen Festsetzungen entsprechen denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6. Sie wurden unverändert übernommen. Eine Veränderung an diesen Festsetzungen verbietet sich schon deshalb, da der Charakter des Baugebietes insgesamt erhalten bleiben soll.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1.280 qm.

4. Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen, Finanzierung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Zusätzliche Ver- und Entsorgungsmaßnahmen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht hervorgerufen.

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

Auch bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kommen keine Kosten auf die Stadt Reinfeld zu, da keine neuen Erschließungsanlagen errichtet werden müssen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Begründung am 28.10.1992 gebilligt.

Reinfeld, den

.....

Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Planungsziel
4. Ver- und Entsorgung,
bodenordnende Maßnahmen,
Finanzierung