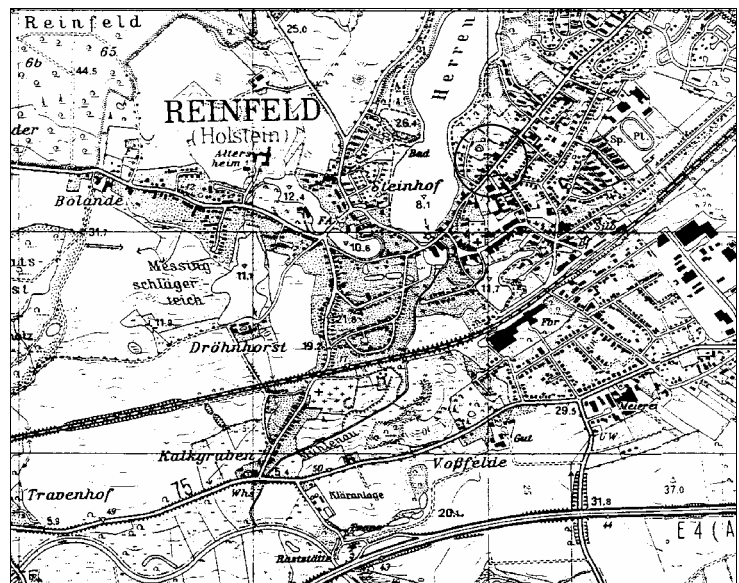


STADT REINFELD (HOLSTEIN)

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 A, 1. Änderung

BEGRÜNDUNG Gem. § 9 (8) BauGB



Fassung des Satzungsbeschlusses Oktober 2003

Verfasser:

AC

AC PLANERGRUPPE GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
BURG 7 A · 25524 ITZEHOE
FON 04821 / 682-80 · FAX 04821 / 682-81
post@ac-planergruppe.de

Bearbeiter:

Christine Appel, Martin Stepany

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planungsrechtliche Situation	3
3	Planungserfordernis	3
4	Rechtsgrundlage	3
5	Begründung der Änderung	4
6	Grünordnung / Landschaftspflege	4
7	Begründung der Festsetzungen	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung	5
7.3	Bauweise	6
7.4	Nebenanlagen	6
7.5	Garagen, Stellplätze und Carports	6
7.6	Gestalterische Festsetzungen	6
8	Immissionsschutz	6
9	Erschließung / Ver- und Entsorgung	7

Anhang

Externen Ausgleichsfläche

- 1 Räumlicher Geltungsbereich** Der Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 A, umfasst die Flurstücke 204/35, 99/35, 159/35, 160/35, 35/9, 190/35 und 167/35 der Flur 4, Gemarkung Neuhof. Dies sind die Grundstücke Ahrensböcker Straße 35 bis 47.
- 2 Planungsrechtliche Situation** Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.
- Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 A, der am 15.03.1995 Rechtskraft erlangte. Der bestehende Bebauungsplan hatte für den jetzt überplanten Teil, die Grundstücke Ahrensböcker Straße 35 bis 47, mit folgenden Festsetzungen belegt:
- Allgemeines Wohngebiet
 - zweigeschossige Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise
 - Sattel - oder Walmdach
 - Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche, bezogen auf die einzelnen Grundstücke
 - Tiefe der festgesetzten Bauflächen 13,5 m bis 15 m
 - Festsetzung der Teilbauflächen 4 a1-d a1 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen
- 3 Planungserfordernis** Für die Grundstücke Ahrensböcker Straße 37-47 soll durch eine Verschiebung der Baugrenze in nord-westl. Richtung und mit der Erhöhung der Grundflächenzahl, die Möglichkeit einer sinnvollen rückwärtigen Erweiterung der vorhandenen Gebäude geschaffen werden. Für das Grundstück Ahrensböcker Straße 35 soll zusätzlich zu einer rückwärtigen Erweiterung die Möglichkeit bestehen, ein zweites Gebäude auf dem Grundstück zu errichten.
- 4 Rechtsgrundlage** Um den Bebauungsplan Nr. 7 A entsprechend der oben genannten Inhalte für das Teilgebiet zu ändern, ist ein Aufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Die Planungskonzeption des Bebauungsplanes Nr.7 A bleibt in ihren grundsätzlichen Aussagen und Flächennutzungen von den Inhalten der Änderung unangetastet.
- Die Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung sowie der Ortsgestaltungssatzung sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus zu beachten.

5 Begründung der Änderung

In dem oben genannten Teilbereich stand die rückwärtige Baugrenze in Verbindung mit den festgesetzten, absoluten Grundflächenzahlen einer sinnvollen Erweiterung der Bestandsgebäude an der Ahrensböcker Straße 37-47 entgegen.

In der Begründung zum rechtsgültigen BP Nr. 7 A wird für diese Grundstücke ein besonderer Schutz der rückwärtigen Gartenbereiche, als den Siedlungscharakter stark prägender Grünbereich gefordert. Sinngemäß heißt es dort:

Da die Rückbereiche seit jeher gärtnerisch genutzt sind, ist eine Bebauung in 2. Reihe aus städtebaulichen und grünplanerischen Gründen nicht vertretbar, da zusätzlich zu den überbauten Flächen der Gebäude entsprechende Zufahrten und Stellplätze geschaffen werden müssten. Dies würde zu einer unverträglichen Versiegelung und zu nicht ersetzbaren Einbußen in Wohnumfeldqualität und im Grünvolumen der jeweiligen Grundstücke führen.

Da einerseits eine bauliche Erweiterung nur in nord-westl. Richtung (auch aufgrund der Schallbeeinträchtigungen der Ahrensböcker Straße) sinnvoll ist, andererseits die rückwärtigen Gartenbereiche von Bebauung in 2. Reihe freigehalten werden sollen, wird die Baugrenze in nord-westlicher Richtung auf eine Tiefe von insgesamt 25 m erweitert. Gleichzeitig ist die maximale Grundfläche für die einzelnen Grundstücke im Vergleich zum ursprünglichen BP 7 A um ca. 60 % erhöht.

6 Grünordnung / Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplans lässt durch die erhöhte zulässige Grundfläche erstmalige Eingriffe in Natur und Landschaft zu.

Die maximale Grundfläche ist für die einzelnen Grundstücke im Vergleich zum ursprünglichen BP 7 A wie folgt festgesetzt:

Eingriffs-/
 Ausgleichsbilanzierung

Baufläche	Ahrensböcker Straße Nr.	BP 7 A GR max. (m ²)	BP 7 A 1.Änd. GR max. (m ²)	Differenz BP 7 A und 7 A, 1.Ä. (m ²)
4a1/ 4a2	35	100	GRZ 0,25 300	200
4b	37	125	200	75
	39	125	200	75
4c	41	140	225	85
4d	43	125	200	75
	45	125	200	75
	47	125	200	75
Summe		865	1525	+ 660

Bei den zusätzlich überbaubaren Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Hausgärten, die als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz anzusehen sind (vgl. auch Grünordnungsplan zum BP 7 A von 1993).

Die Größenordnung der zusätzlich überbaubaren Grundfläche sowohl absolut als auch relativ zur Grundstücksgröße gering und beträgt 660 m².

Nach dem Runderlass des Innen- und Umweltministeriums zur Eingriffsregelung ergibt sich daraus ein Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ von 660 m² x 0,5 = 330 m².

Innerhalb des Plangebietes lässt sich dieser Ausgleich nicht realisieren. Der erforderliche externe Ausgleich (330 m²) erfolgt auf der städtischen Poolfläche „Binnenkamp“. Geeignete Kompensationsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde daraus bestimmt.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 7 A setzt im Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet fest. Dies wurde für die 1. Änderung übernommen.

Nicht zulässig sind die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Diese Nutzungen wurden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie durch einen erhöhten Flächenbedarf sowie erhöhten Stellplatzbedarf in die geschützten rückwärtigen Gartenbereiche eingreifen und weil sie eher an anderer Stelle im Stadtgebiet erwünscht ist:

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal überbaubare Fläche wird für die Baufelder 4b-4d durch absolute Quadratmeterzahlen festgesetzt, die auf die individuellen Grundstücksgrößen abgestimmt sind.

Um den vorhandenen villenartigen Charakter des Änderungsbereiches weiter zu gewährleisten, sind nur Einzel- und Doppelhäuser in II – geschossiger Bauweise zulässig. Die Höhe der Erweiterungen im Rückbereich sind für die Bauflächen 4b - 4d in ihrer Firsthöhe auf 7,00 m beschränkt, um die Maßstäblichkeit zum Hauptgebäude zu gewährleisten. Der Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der fertigen Erschließungsanlage an der tiefsten Stelle (bezogen auf das Grundstück).

Für das Grundstück Ahrensböcker Straße 35 sind für den Rückbereich (Baufeld 4a1) gesonderte Festsetzungen getroffen worden.

Da das Grundstück in seiner gesamten Länge an den Herrenkamp grenzt, stellt sich hier eine grundsätzlich andere Situation als bei den übrigen Grundstücken (Baufeld 4b-4d) dar.

Eine direkte Erschließung des Baufeldes 4a1 ist über den Herrenkamp möglich, daher ist für dieses Baufeld eine eigenständige Bebauung zulässig.

Es handelt sich in diesem Falle nicht um eine Bebauung in der zweiten Reihe.

Um zu gewährleisten, dass sich bei einer Grundstücksteilung die überbaubare Fläche nicht verdoppelt, ist für das Grundstück Ahrensböcker Straße 35 eine GRZ von 0,25 und keine absolute Grundfläche in Quadratmetern festgesetzt.

Damit sich eine Neubebauung des Baufeldes 4a1 den Gebäuden an der Ahrensböcker Straße unterordnet und sich baulich in den Herrenkamp einfügt, ist für das Bau-
feld 4a1 eine I - geschossige Bauweise festgesetzt.

7.3 Bauweise

Im Plangebiet der 1. Änderung des BP Nr. 7 A ist die bauliche Erweiterung der Bestandgebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entsprechend der erhaltenswerten Struktur im Plangebiet wurde offene Bauweise festgesetzt.

7.4 Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kellerersatzräume etc. sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die, den Siedlungscharakter stark prägenden rückwärtigen Gartenbereiche zu schützen.

7.5 Garagen, Stellplätze und Carports

Im Plangebiet sind die privaten Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig um die Gartenflächen vom ruhenden Verkehr freizuhalten.

7.6 Gestalterische Festsetzungen

Um den Gesamteindruck des vorhandenen Straßenbildes zu erhalten sind für die Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Für die Anbauten im Rückbereich der Baufelder 4b-4d sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

8 Immissionsschutz

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor Verkehrslärm der Ahrensböcker Straße werden im BP Nr. 7 A 1. Änderung Maßnahmen auf Grundlage der „Lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 7 A der Stadt Reinfeld vom 7.10.93“ und der 1. Ergänzung vom 17.12.93“ planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Im Plangebiet wurde für die Möglichkeit einer sinnvollen rückwärtigen Erweiterung der Bestandsgebäude die Baugrenze in nordwestliche Richtung um ca. 10 m verschoben.

Dieser Bereich ist dem Lärmpegelbereich II zugeordnet, da er sich im Schutz der Bestandsgebäude auf der straßenabgewandten Seite befindet.

Im Lärmpegelbereich II sind keine, über den Wärmeschutz hinausgehenden Anforderungen an den Schallschutz nötig, sodass keine, über die bereits im BP Nr. 7 A festgesetzten Maßnahmen erforderlich sind.

Die für das Plangebiet der 1. Änderung relevanten Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen BP Nr.7 A übernommen.

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben ist außerdem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

9 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird verkehrlich weiterhin von der Ahrensböcker Straße aus erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über vorhandene Leitungen.

Reinfeld (Holstein)
den

.....
Der Bürgermeister

Anhang

Externe Ausgleichsfläche

- 1. Katasterauszug „Poolfläche Binnen-
kamp“**
- 2. Entwurf für ein
Nutzungskonzept für die Gesamtfläche
(Stand August 2003)**