

# **SATZUNG**

**ÜBER DIE**

## **4. ÄNDERUNG**

**DES**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 11**

**DER**

**STADT REINFELD (HOLSTEIN)**

**KREIS STORMARN**

# **Satzung**

## **der Stadt Reinfeld (Holstein) über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11**

Aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB wird nach Beschlussfassung durch der Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.2011 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ausschließlich mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke **Bolande 34 – 38 d**. Der genaue Geltungsbereich einschließlich aller betroffenen Flurstücke kann dem zu dieser Satzung gehörenden Übersichtsplan entnommen werden.

### **§ 2 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl für die Grundstücke im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beträgt **0,3**.

### **§ 3 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Garagen, Stellplätze, Carports und sonstige Nebenanlagen können grundsätzlich auch außerhalb der durch die Baugrenzen vorgegebenen überbaubaren Flächen errichtet werden. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird daher für die Grundstücke des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 aufgehoben.

Alle Nebenanlagen müssen allerdings weiterhin folgende Mindestabstände einhalten:

- zur Straße und zum öffentlichen Fußweg einen Mindestabstand von 3 m
- und
- ein Mindestabstand von 4,50 m zum Knick entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.

### **§ 4 Aufhebung des Baumpflanzgebotes**

Ziffer 7.3 der textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird für die Grundstücke des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 aufgehoben.

### **§ 5 Weitergeltung von Bebauungsplänen**

Alle nicht durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 modifizierten Festsetzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 gelten unverändert weiter.

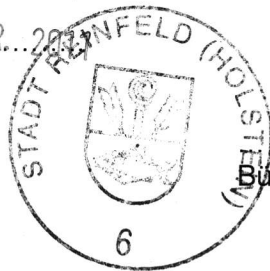
### **§ 6 Baunutzungsverordnung**

Für diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 gilt die BauNVO von 1990.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses am 12.01.2010. Gleichzeitig Beschluss zur Durchführung als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB; auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Stormanteil am 23.02.2010 erfolgt.
2. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 08.03. bis einschl. 19.03.2010 die Möglichkeit, sich während der Dienststunden im Rathaus, Zimmer 11 oder 13, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus einem Textteil, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.04.2010 bis 21.05.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.04.2010 in den Lübecker Nachrichten, Stormanteil ortsüblich bekannt gemacht.

Reinfeld, den 13.03.2011



Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.02.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Bebauungsplanänderung (bestehend aus einem Textteil) am 23.02.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinfeld, den 30.03.2011

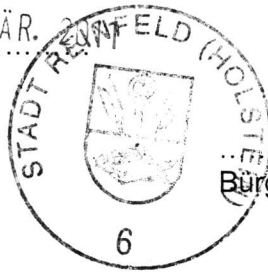


Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus einem Textteil, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Reinfeld, den 30. MÄR. 2011

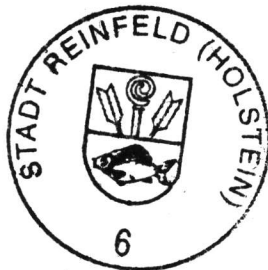


Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

8. Der Beschluss der Bebauungsplansatzung durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Satzungstext mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02. April 2011 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Stormarnteil, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 03. April 2011 in Kraft getreten.

Reinfeld, den 02. Mai 2011

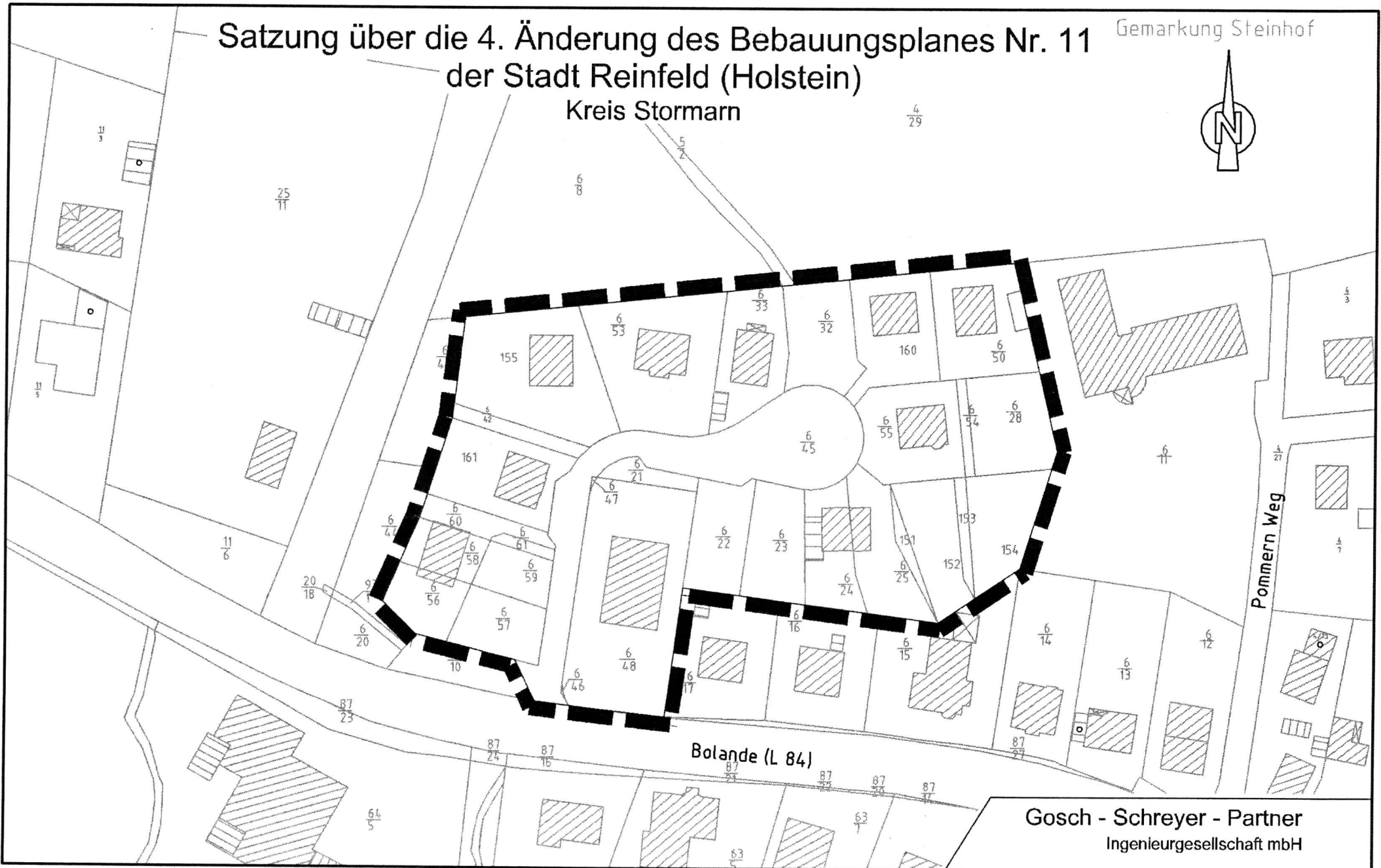


Bürgermeister

*in Vertretung*  
*[Handwritten signature]*

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11  
der Stadt Reinfeld (Holstein)  
Kreis Stormarn

Gemarkung Steinhof



Gosch - Schreyer - Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

## **SATZUNG**

**ÜBER DIE**

**4. ÄNDERUNG**

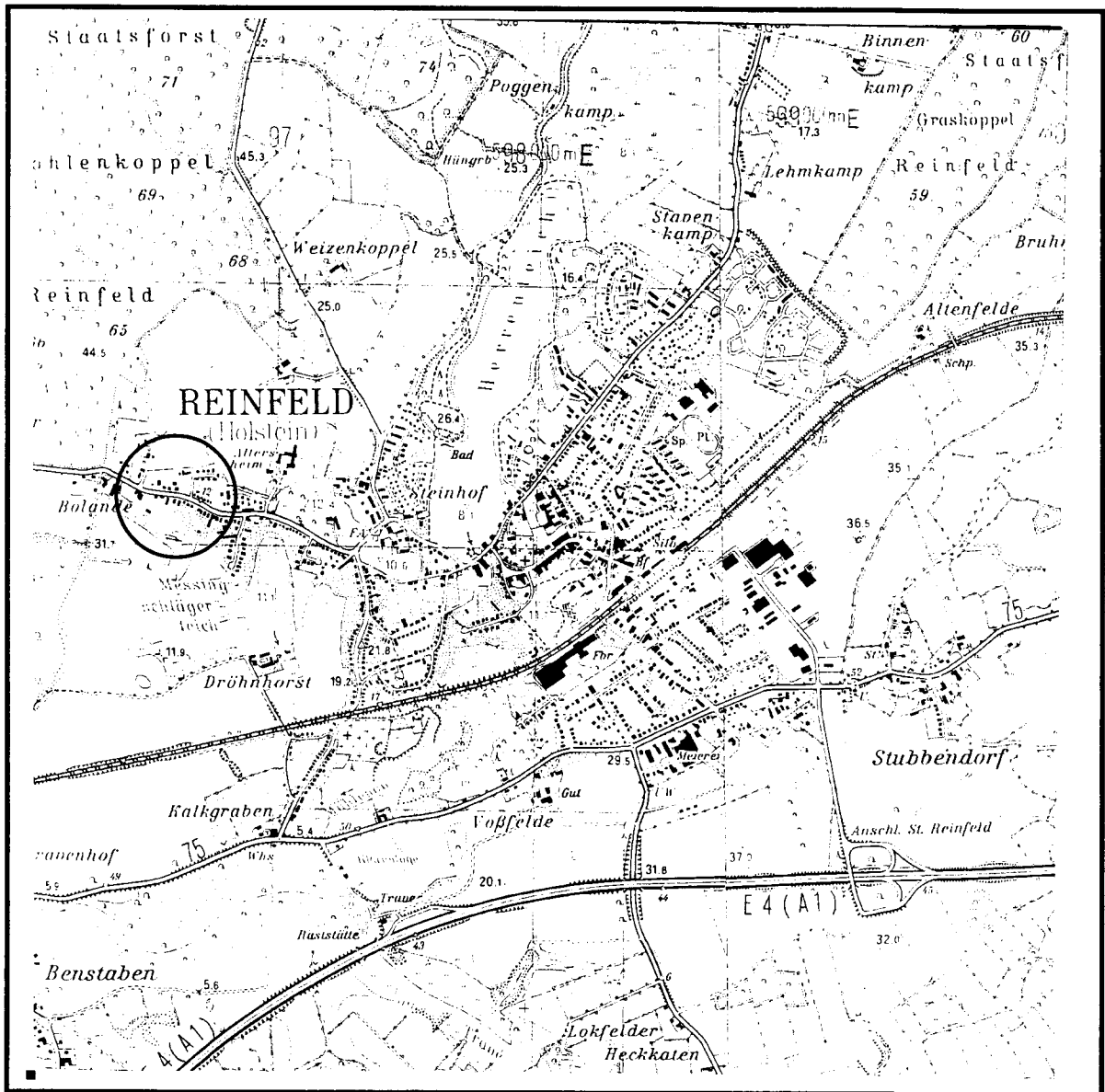
**DES**

**BEBAUUNGSPLANES Nr. 11**

**DER**

**STADT REINFELD**

**KREIS STORMARN**



## Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Reinfeld Kreis Stormarn

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(2)



§3(2)



§10





Stand: 17.11.2010

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen und Verfahren, Bebauungsplanbestandteile .....	1
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung .	1
3. Planungsziel .....	1
3.1 Grundflächenzahl.....	1
3.2 Standort der Nebenanlagen.....	1
3.3 Baumpflanzungen.....	2
4. Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung.....	2

### **1. Planungsgrundlagen und Verfahren, Bebauungsplanbestandteile**

Für das gesamte Stadtgebiet von Reinfeld gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005, der den Planbereich als Wohnbaufläche ausweist, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan wird.

Für das Plangebiet gilt bereits der Bebauungsplan Nr. 11, der im Jahre 1972 rechtskräftig geworden ist, und zu dem zwischenzeitlich drei Änderungen erstellt wurden. Durch die 3. Änderung, die am 22.02.2003 in Kraft trat, wurde die Entstehung eines kleinen Baugebietes rund um einen Wendehammer nördlich der Straße „Bolande“ ermöglicht. Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist fast deckungsgleich mit dem der jetzigen 4. Änderung – die damalige Planung wird also durch die neue Bauleitplanung inhaltlich abgewandelt. Die Festsetzungen der vorangegangenen Bebauungspläne bleiben bestehen und gelten weiterhin, sofern sie nicht durch diese 4. Änderung geändert oder ergänzt werden.

Da nur geringfügige Änderungen der Bebaubarkeit der Grundstücke vorgenommen werden, die überwiegend bereits mit Einfamilienhäusern bebaut sind, kann ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB, also ein beschleunigtes Verfahren, durchgeführt werden. Es handelt sich um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1, die Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe können somit entfallen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beinhaltet nur textliche Festsetzungen. Es gibt keine Planzeichnung.

### **2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 kann dem Lageplan

entnommen werden, der der Satzung beigelegt ist. Er umfasst die Grundstücke Bolande 34 bis 38 d.

Diese Grundstücke sind überwiegend bereits mit Einfamilienhäusern bebaut und liegen entlang eines Stichweges mit Wendehammer, der von der Landesstraße 84 - Teilabschnitt „Bolande“ - abzweigt.

Auch die Umgebung des Planbereiches ist überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Nördlich angrenzend beginnt derzeit noch die freie Landschaft. Die Städtebauplanung der Stadt sieht für die Zukunft dort aber weitere Bauflächen vor.

### **3. Planungsziel**

#### **3.1 Grundflächenzahl**

Bei der Bebauung der Grundstücke rund um den Stichweg Bolande hat sich herausgestellt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 für einige, vor allen Dingen kleinere Grundstücke nicht ausreichend ist, um familienorientierte Eigenheime errichten zu können. Die ursprüngliche Grundflächenzahl wurde mit 0,2 verhältnismäßig niedrig gewählt, da die Grundstücke am Ortsrand liegen und den Übergang zur freien Landschaft bilden. Eine massive Bebauung war daher unerwünscht und soll auch in Zukunft nicht erfolgen.

In anderen Baubereichen der Stadt Reinfeld sind bei entsprechenden Grundstückslagen aber Grundflächenzahlen von 0,3 ausgewiesen worden. So z.B. im Bereich der Bebauungspläne Nr. 34 und 35. Aus Gleichbehandlungsgründen ist daher die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,3 für die Grundstücke des jetzigen Änderungsgebietes opportun und nachvollziehbar. Da die angrenzende freie Landschaft dadurch nicht über Gebühr beeinträchtigt wird, wird die Grundflächenzahl von 0,2 nun auf 0,3 erhöht.

#### **3.2 Standort der Nebenanlagen**

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde durch Textziffer 4 vorgeschrieben, dass Nebenanlagen wie z.B. auch Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der Bauflächen, die durch Baugrenzen vorgegeben waren, errichtet werden durften. Auch diese Regelung hat sich als in der Örtlichkeit wenig praktikabel erwiesen, weshalb nunmehr die Errichtung von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen wird. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird deshalb aufgehoben.

Davon ausgenommen sind allerdings die Vorgärten entlang der Straße. Hier muss ein Mindestabstand

von 3 m auch für Nebenanlagen weiterhin eingehalten werden, um z.B. zu garantieren, dass ausreichende Aufstellflächen für Pkw vor den Garagen und Carportanlagen zur Verfügung stehen. Außerdem sollen die Bauten auch aus ästhetischen und städtebaulichen Gründen nicht zu nah an die Straße heranrücken.

Zum vorhandenen Knick und Grünbereich entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, die mit den nördlichen Grundstücksgrenzen zusammenfällt, muss zum Schutz des vorhandenen Grüns ein Mindestabstand von 4,50 m auch mit Nebenanlagen eingehalten werden. So wird verhindert, dass die Baumreihe am nördlichen Baugebietsrand „unterbaut“ wird oder eine Versiegelung des Wurzelraumes erfolgt.

### 3.3 Baumpflanzungen

Als weitere Änderung wird die textliche Festsetzung Ziffer 7.3 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 vollständig aufgehoben. Durch sie war vorgegeben, dass pro Grundstück ein Baum zu pflanzen sei. Diese Festsetzung ist bisher nicht von allen Eigentümern umgesetzt worden und birgt insbesondere für die kleineren Grundstücke große Probleme. Auch eine energiewirtschaftliche Nutzung der Gebäude wird dadurch erschwert. Die ehemalige Festsetzung wird deshalb vollständig gestrichen, da ihre Durchsetzung einen erheblichen Verwaltungsaufwand nach sich ziehen würde, der in keinem Verhältnis zum Nutzen dieser landschaftspflegerischen Regelung steht.

Da die unbebauten Grundstücksteile ohnehin hausgärtnerisch genutzt werden, und viele Bäume zum Teil im rückwärtigen Bereich gepflanzt wurden, kann auf diese Festsetzung auch unter landschaftspflegerischen Gesichtspunkten verzichtet werden. Das neue Baugebiet wirkt bereits hinreichend begrünt.

### 4. Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Veränderte Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht hervorgerufen. Alle vorhandenen Gebäude sind ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Die verbleibenden Baugrundstücke können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ohne Probleme angeschlossen werden.

Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung herzugeben.

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.

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ebenfalls nicht notwendig. Die Kosten betragen 2.300 Euro zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und stehen im städtischen Haushalt zur Verfügung.

Die Stadtvertretung der Stadt Reinfeld (Holstein) hat die Begründung in der Sitzung am 23.02.2011 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den

30. MÄR. 2011

Bürgermeister

