

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**SATZUNG**

**ÜBER DIE**

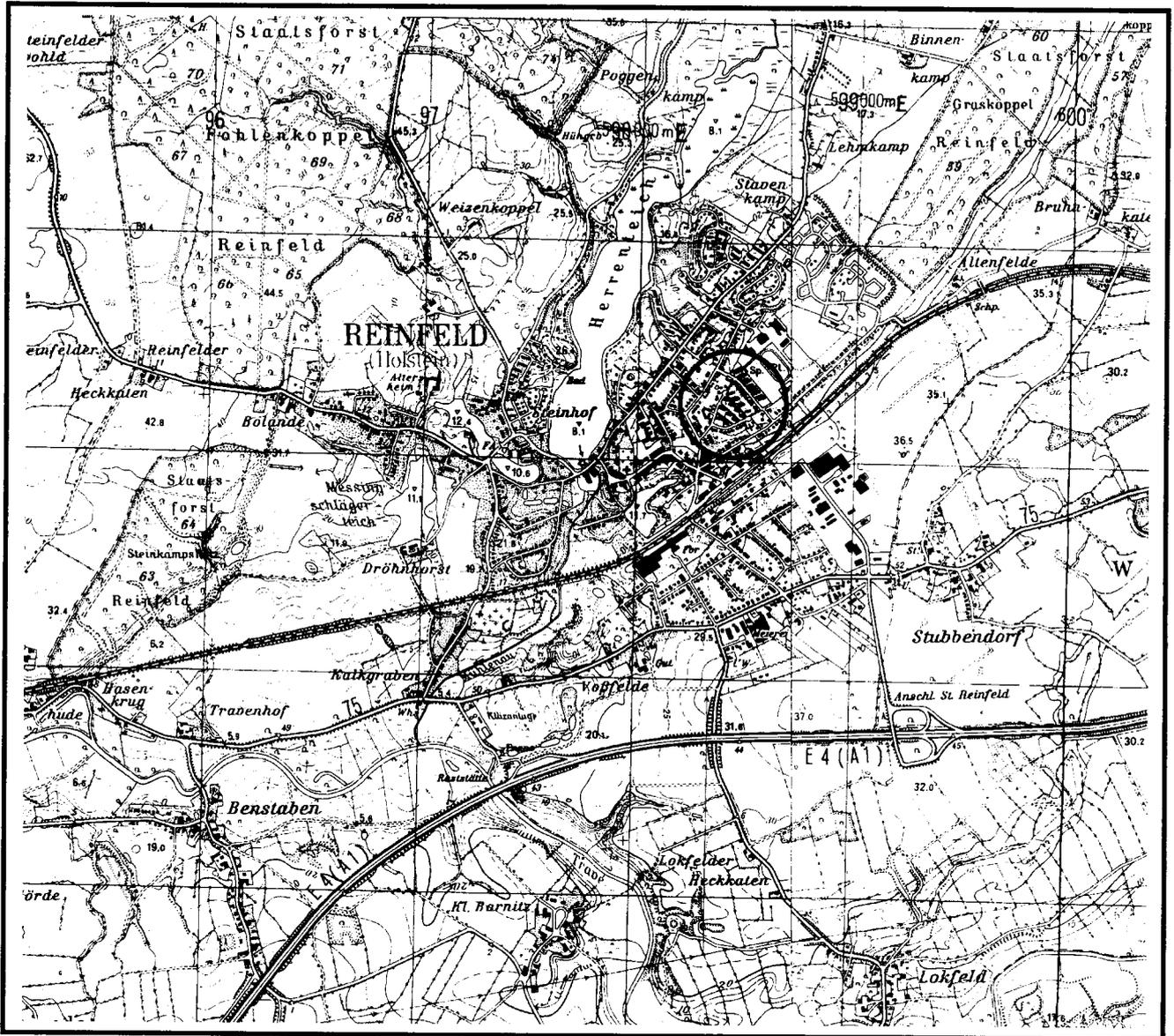
**17. VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6**

**„Dükerstieg 11 – 19 nur ungerade Hausnummern“**

**DER**

**STADT REINFELD (HOLSTEIN)**

**KREIS STORMARN**



**Satzung über den  
 Bebauungsplan Nr. 6  
 17. vereinfachte Änderung  
 „Dükerstieg 11– 19 nur ungerade Hausnummern“  
 der  
 Stadt Reinfeld (Holstein)  
 Kreis Stormarn**

**Verfahrensstand nach BauGB**

§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



## Inhaltsverzeichnis

Stand: 08.10.2008

1. Rechtsgrundlagen und Planverfahren .....	1
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung .	1
3. Planungsziel .....	1
4. Ver- und Entsorgung.....	2
5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung.....	2

### **1. Rechtsgrundlagen und Planverfahren**

Grundlage für die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist der mit den Erlassen des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 01.12.2005 (Az IV 647-512.111-62.61) und vom 03.07.2006 (Az IV 647-512.111-62.61) genehmigte Flächennutzungsplan. Diese Bauleitplanung weist das jetzige Planareal als Wohnbaufläche aus, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan wird.

Für ein großes Areal in diesem Stadtteil von Reinfeld, das auch das jetzige Plangebiet mit umschließt, gilt der am 12.05.1986 (Az 61/12-62.061 (6)) genehmigte Bebauungsplan Nr. 6, zu dem inzwischen diverse Änderungen aufgestellt worden sind.

Dieser Bebauungsplan wird, da er an den Grundzügen der Planung keine Änderungen vornimmt, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung muss daher nicht durchgeführt werden.

Die Stadt Reinfeld hat einen festgestellten Landschaftsplan, der für das Planungsareal ebenfalls Bauflächen vorsieht, so dass dieser neuen Städtebauplanung grundsätzlich keine landschaftspflegerischen Bedenken entgegenstehen.

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

Die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 gilt für die Grundstücke Dükerstieg 11 bis 19 (nur ungerade Hausnummern). Das Gelände liegt zwischen Kieler Straße und Dükerstieg östlich der Berliner Straße und westlich der Westgrenze des Grundstückes Dükerstieg 9.

Die sehr langen, schmalen Grundstücke sind mit einer Reihenhauseinheit, bestehend aus 5 Reihenhauseinheiten, bebaut. Ähnliche Bebauung in Reihenhauseinheit ist nördlich und östlich sowie teilweise auch westlich des Planungsareals vorhanden. Ansonsten bilden Einfamilienhäuser, z.T. auch mit mehreren Wohneinheiten, die nähere Umgebung. Der gesamte Bereich ist durch Wohnnutzung geprägt. Er liegt in der sog. „Gartenstadt“ der Stadt Reinfeld.

### **3. Planungsziel**

Durch die 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll die rückwärtige Erweiterung der Reihenhauseinheit Dükerstieg 11 bis 19 mit Wintergärten ermöglicht werden.

Im Zuge der Beratungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde seinerzeit beschlossen, für Anbauten an die Reihenhäuser der sog. „Gartenstadt“ keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen. Für den Fall, dass sich alle Eigentümer eines Reihenhauseinheitsblocks 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 Reihenhauseinheit 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 Reihenhauseinheiten entsteht.

Eine Einverständniserklärung der jetzt betroffenen Eigentümer Dükerstieg 11 bis 19 liegt vor, so dass ein entsprechendes Planänderungsverfahren ermöglicht wird.

Da das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 bereits relativ dicht bebaut ist, soll für die Anbauten nur eine eingeschossige Bebauung in leichter Bauweise zugelassen werden. Eine entsprechende Geschossigkeit sowie die Regelung der Bauweise durch eine textliche Festsetzung sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Außerdem wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die eingeschossige Bebauung nur eine maximale Gebäudehöhe von 2,50 m erhalten darf, damit auch hinsichtlich der Höhe der neuen Anbauten nachbarschützende Funktionen beachtet werden. Zum Beispiel wird so verhindert, dass eine massive Verschattung der angrenzenden Terrassen erfolgen wird.

In der textlichen Festsetzung ist auch geregelt, dass der größte Teil der Wandflächen in Glas herzustellen ist, so dass nur leichte Anbauten tatsächlich in Wintergartenform entstehen können.

Zur Beibehaltung des einheitlichen Erscheinungsbildes wird die überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich, der nach Südwesten hin ausgerichtet ist, durch eine Baulinie begrenzt. So entsteht wiederum die jetzt schon vorhandene abgestaffelte Bauweise des Reihenhauseinheitsblocks.

Die Grundflächenzahlen wurden so festgesetzt, dass eine Erweiterung der vorhandenen Reihenhäuser um Wintergartenanbauten möglich wird.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Das überplante Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Reinfeld. Die Stromversorgung wird durch die entsprechenden Versorgungseinrichtungen der E.ON Hanse AG gewährleistet. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Schmutzwasserkanalisation der Stadtwerke Reinfeld, die Regenwasserbeseitigung über die entsprechende Regenwasserkanalisation in den Herrenteich. Auf der Planzeichnung ist unterhalb der textlichen Festsetzungen eine Empfehlung aufgenommen worden, wonach den Grundstückseigentümern im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes empfohlen wird, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst zu versickern.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt und durchgeführt. Feuerlöscheinrichtungen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen im ausreichenden Umfang vorhanden.

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht notwendig.

Die Planungskosten zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden der Stadt vom Antragsteller von der Hand gehalten, so dass keine zusätzlichen Finanzierungskosten hinsichtlich dieser Bauleitplanung entstehen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom

08. Okt. 2008  
gebilligt.

Reinfeld, den

27. Okt. 2008

Bürgermeister

