

BEGRÜNDUNG

ZUR
16. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 6
Schwanenstieg, gerade Hausnummern 22 - 30

Stand: Entwurf, Oktober 2007

INHALTSVERZEICHNIS

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

I. Rechtsgrundlagen

Die 16. 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 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist der mit den Erlassen des Innenministerium des Landes S-H 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 mit und der vom 12.05.1986 (Az.: 61/12-62.061 (6)) genehmigte Bebauungsplan Nr.6.

II. Geltungsbereich

Die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 gilt für das Gebiet Schwanenstieg, gerade Hausnummern 22 - 30, das sich in der Gemarkung Neuhof in der Flur 4 befindet und im Nordosten durch die südwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 8/277, 8/278, 8/279, 8/280, 8/281 und 8/282, im Südosten durch den Erschließungsweg der Grundstücke Schwanenstieg 12 - 20 (gerade Hausnummern), im Südwesten durch den Schwanenstieg und im Nordwesten durch die südöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 8/178, 8/179, 8/180, 8/181 und 8/432, begrenzt wird

III. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 16. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist mit einer Reihenhausezeile bebaut. Weitere Bebauung ist nicht vorhanden.

IV. Planungsziel

Durch die 16. 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 22 von 0,30 auf 0,36, für die innen liegenden Reihenhäuser von 0,60 auf 0,71 zu erhöhen. Für das Endreihenhaus Hausnummer 30 wird die GFZ von 0,30 auf 0,25 abgesenkt. Die Grundflächenzahl (GRZ) bei den innen liegenden Reihenhäusern wird von 0,30 auf 0,41 angehoben. Die Grundflächenzahl des Endreihenhauses Hausnummer 22 erhöht sich leicht von 0,20 auf 0,21. Die Grundflächenzahl des Endreihenhauses Hausnummer 30 wird von 0,20 auf 0,15 abgesenkt.

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 E.ON Hanse AG 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 16. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25. Juni 2008 gebilligt.

Reinfeld (Holstein) den 27. Juni 2008.

(Horn)
Bürgermeister

