

# **ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE**

**TEIL I DER BEGRÜNDUNG**

**ZUR SATZUNG ÜBER DIE**

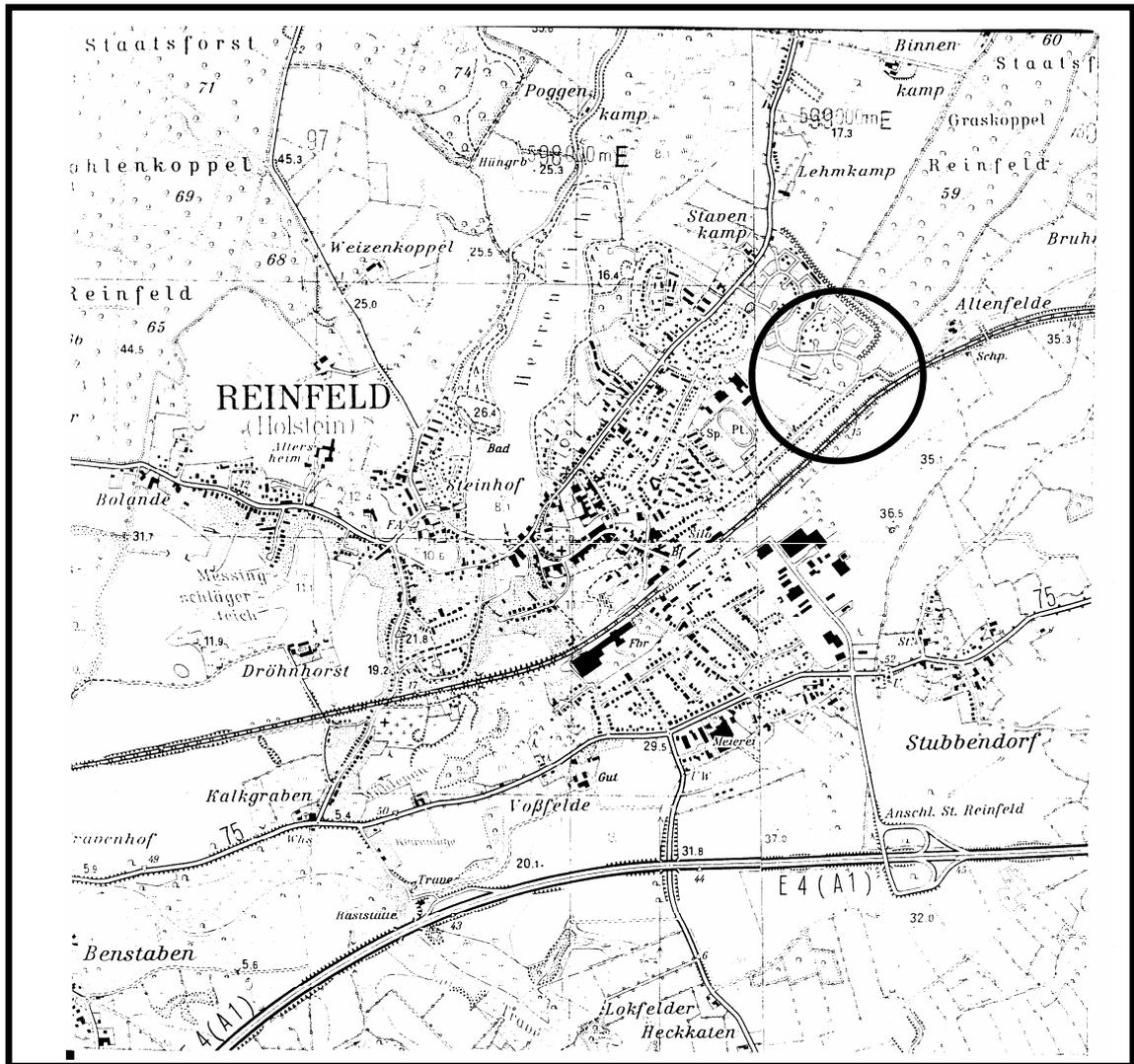
**11. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLAN NR. 25  
„KASTANIENALLEE/  
BISCHOFSTEICHER WEG“**

**DER**

**STADT REINFELD**

**(Holstein)**

**KREIS STORMARN**



# Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 „Kastanienallee/ Bischofsteicher Weg“ der Stadt Reinfeld (Holstein)

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(1)



§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



**Begründung zur 11. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 25  
"Kastanienallee/Bischofsteicher Weg"  
der Stadt Reinfeld**

**Inhaltsverzeichnis**

Stand: 02.11.2006

1. Planungsvorgaben .....	1
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung .....	1
3. Allgemeines Planungsziel .....	1
4. Einzelheiten der Planung .....	2
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	2
4.2 Erschließung .....	2
4.3 Immissionsschutz .....	2
4.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes .....	2
4.5 Pflanz- und Erhaltungsgebote .....	2
4.6 Örtliche Bauvorschriften .....	3
5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung .....	3
6. Ver- und Entsorgung .....	3

**1. Planungsvorgaben**

Für die Stadt Reinfeld gilt der neue Flächennutzungsplan, der im Jahre 2005 vom Innenministerium genehmigt worden ist. Er weist für den jetzigen Geltungsbereich Wohnbaufläche aus, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan wird.

Für einen wesentlich größeren Geltungsbereich wurde der Bebauungsplan Nr. 25 aufgestellt, der seit dem 17.03.1984 rechtskräftig ist. Er wurde bereits zehnmal geändert, wobei die 7. Änderung auch den jetzigen Planbereich mit umfasst und deshalb unmittelbare Rechtswegängerin für die jetzige 11. Änderung ist. Der Bebauungsplan Nr. 25 und die 7. Änderung dazu treten für die Flächen des jetzigen Geltungsbereiches der 11. Änderung nach deren Rechtskraft außer Kraft. Für alle übrigen Bereiche bleiben sowohl der Bebauungsplan Nr. 25 als auch seine diversen Änderungen rechtskräftig.

Die Stadt Reinfeld hat einen festgestellten Landschaftsplan, der ebenfalls Baubereiche für dieses Areal ausweist. Landschaftspflegerische Überlegungen stehen der Bebauungsplanänderung also nicht grundsätzlich im Wege.

**2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Bischofsteicher Weg, Südwestgrenzen der Reihenhausgrundstücke Kastanienallee 160 – 166 a, Wendehammer des Stichweges von der Kastanienallee, Nordgrenze des Reihenhausgrundstückes 142 bis 144 c, Nordost- und Südostgrenze des Spielplatzes (Flurstück 55/8) und Nordostgrenzen des Weges auf dem Flurstück 59 und des Grundstückes des Trafohäuschens (Flurstück 55/1)

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Reinfeld, nordwestlich der Bahnstrecke. Es ist in der nordöstlichen Ecke mit einem Doppelhaus bebaut. Die übrigen Flächen sind noch unbebaut. Westlich des Bischofsteicher Weges und südlich der Kastanienallee grenzen mehrere Grundstücke mit großen Reihenhäusern sowie ein Spielplatz an. Östlich des Bischofsteicher Weges liegen Einfamilienhäuser. Der größte Teil der Umgebung ist bereits bebaut.

**3. Allgemeines Planungsziel**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 25 sah für den jetzigen Planbereich eine sehr verdichtete Bebauung zum Teil in Geschosswohnungsbauten vor. Es stellte sich dann im Laufe der Bebauung des Gesamtareals jedoch heraus, dass für eine derartig verdichtete Bauweise kein Bedarf mehr bestand, demgegenüber aber eine erhebliche Nachfrage nach Reihenhausgrundstücken in Reinfeld vorhanden war. Deshalb wurde durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ein noch größerer Bereich ausschließlich für Reihenhausbebauung freigegeben und so die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes schon einmal heruntergezont. Auf den nördlich des jetzigen Geltungsbereiches liegenden Flurstücken sowie einem Flurstück südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches sind auch Reihenhäuser errichtet worden.

Nun hat sich wiederum bei der Vermarktung der Restflächen herausgestellt, dass eine Bebauung mit Reihenhäusern wirtschaftlich nicht mehr zu verwirklichen ist, da dieser Bau-

ungstypus in Reinfeld nicht mehr verstärkt nachgefragt wird. Deshalb wird jetzt eine weitere Herabzonung dahingehend vorgenommen, dass nunmehr Einzel- und Doppelhausbebauung statt der Bebauung mit Reihenhäusern zugelassen werden soll. Damit einhergehend ist eine Absenkung der Grundflächenzahl und eine Änderung der Geschossigkeit sowie eine Verlagerung der Baufenster vorgesehen.

Weitere Änderungen gegenüber der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 werden nicht vorgenommen. So werden z.B. die dieses Plangebiet betreffenden textlichen Festsetzungen unverändert übernommen. Im Nachfolgenden werden daher nur Erläuterungen zu den geänderten Ausweisungen gemacht. Ansonsten kann auf die Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 verwiesen werden.

#### **4. Einzelheiten der Planung**

##### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet ist wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25 und in der 7. Änderung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 der BauNVO im Plangebiet nicht zugelassen werden, um die Wohnruhe sowohl im Bereich selbst als auch für die Umgebung zu gewährleisten, und weil diese ausnahmsweisen Nutzungen, wie z.B. Gärtnereien, zu viel Baufläche beanspruchen würden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde, wie unter Ziffer 3 schon darlegt, noch einmal dahingehend herabgesetzt, dass nur noch die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen wird.

Da für Einzel- und Doppelhäuser die Grundflächenzahl nicht ganz so hoch sein muss wie für die Bebauung mit Reihenhäusern, wurde auch sie von 0,4 auf jetzt 0,3 verringert. Damit wird nicht mehr der höchst mögliche Rahmen des § 17 der BauNVO ausgeschöpft, der für Allgemeine Wohngebiete eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 zulässt. Die neue Bebauung wird also weniger verdichtet sein und auch die Bodenversiegelung wird herabgesetzt, so dass die Änderungen auch positive landschaftspflegerische Auswirkungen haben.

In der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 war noch eine Zweigeschossigkeit vorgesehen, da dies für die wirtschaftliche Errichtung von Reihenhäusern notwendig ist. Jetzt wird nur noch eine Eingeschossigkeit zugelas-

sen, so dass normale Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können.

Da noch nicht genau abgesehen werden kann, wo auf den nördlichen Flurstücken des jetzigen Geltungsbereiches Häuser errichtet werden, ist eine den gesamten Bereich überspannende Baugrenze ausgewiesen worden. So wird die größtmögliche Planungsfreiheit für die Grundstückseigentümer gewahrt. Die ursprüngliche Baugrenze in der 7. Änderung war einmal unterteilt. Die Baugrenze für den südlichen Baubereich wurde nur unwesentlich verändert.

##### **4.2 Erschließung**

Siehe Begründung zur 7. Änderung.

##### **4.3 Immissionsschutz**

Siehe Begründung zur 7. Änderung

##### **4.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes**

Für einen nachhaltigen Schutz der außerhalb des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzten Linde sind folgende Handlungen im Kronentraufbereich unzulässig, da hierdurch insbesondere der Wurzelraum erheblich beeinträchtigt werden kann:

- Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art
- Aufschüttungen und Abgrabungen

Über die o.g. getroffene Festsetzung hinaus, wird auf den ausreichenden Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen durch Berücksichtigung der DIN 18920 und der RAS-LP 4 im Rahmen der Bauausführung hier besonders hingewiesen.

##### **4.5 Pflanz- und Erhaltungsgebote**

Durch Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke (in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße 1 bis 2 Stück) soll eine Durchgrünung des Plangebietes mit Großgrün erreicht werden. Die Neubebauung soll so in die Umgebung integriert werden. Es ergeben sich auch positive Wirkungen gegenüber den Schutzgütern Luft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.

Um eine zeitnahe Wirksamkeit der Gehölzpflanzungen zu ermöglichen, wird eine Mindestpflanzqualität und Mindestpflanzdichte festgesetzt (s.o.).

Hinsichtlich der Definition der Größenangaben zu den o.g. Gehölzen wird auf das BdB-Handbuch Teil V Gehölzsortimente und ihre Verwendung verwiesen.

#### **4.6. Örtliche Bauvorschriften**

##### Einfriedigungen

Um den Charakter des Bischofsteicher Weges zu erhalten und zu entwickeln und zur Verbesserung des Straßenbildes wird als Einfriedigung der Baugrundstücke gegenüber dem Bischofsteicher Weg eine geschnittene Laubhecke (hier: Liguster oder Buche oder Hainbuche) festgesetzt.

#### **5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung**

Siehe Begründung zur 7. Änderung.

#### **6. Ver- und Entsorgung**

Siehe Begründung zur 7. Änderung.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld hat die Begründung

am 14.02.2007 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den .....

.....

Bürgermeister