

# PLANZEICHNUNG

## -TEIL A- M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

### Gemarkung Groß Rönnau, Flur 4



### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017 -

### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017 -

#### PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

##### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,25** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- FH 9,0 m über HBP** Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß über einem Bezugspunkt, Firsthöhe z.B. FH 9,0 m
- TH 4,0 m über HBP** Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß über einem Bezugspunkt, Traufhöhe z. B. TH 4,0 m

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- O** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

##### 15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

- GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- SD, WD, KWD** Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H.)
- DN ≥ 20°** Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H.)
- HBP** Höhenbezugspunkt

##### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 55/70** Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude
- Entfallende bauliche Anlage

##### III. NUTZUNGSSCHABLONE

Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Zulässige Hausform	Grundflächenzahl (GRZ)
Firsthöhe in Meter über Höhenbezugspunkt	Traufhöhe in Meter über Höhenbezugspunkt
Zulässige Dachneigung	Zulässige Dachform

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

### 01. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 31 Abs. 1 BauGB, §§ 19 und 23 BauNVO)

- a) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdig, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.
- b) Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) unberücksichtigt zu lassen.

### 02. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige maximale Traufhöhe (TH) beträgt 4,00 m, die zulässige maximale Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m. Bezugspunkt für Gebäude im südwestlichen Baufenster ist der in der Planzeichnung kenntlich gemachte Höhenbezugspunkt 1 (HBP 1), Bezugspunkt für Gebäude im nordöstlichen Baufenster ist der in der Planzeichnung kenntlich gemachte Höhenbezugspunkt 2 (HBP 2). Auftragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

### 03. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

### 04. Abstandstiefen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen ist - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) - ein Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

### 05. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### 06. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

### 07. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind festgesetzt zugunsten der Anlieger, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Gemeinde Groß Rönnau.

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

### 01. Dächer

Die Dachneigung muss mindestens 20 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walmdach und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten Dachformen und die Mindestdachneigung beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis braunrot oder anthrazit bis schwarz zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden.

### 02. Stellplätze/Garagen

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Wohngrundstück vorzuhalten.

## C. Hinweise

### 01. Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich zu einem großen Teil in einem archäologischen Interessensgebiet. Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle u.ä.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

### 03. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg einzuholen.

### 04. Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

### 05. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

### 06. Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. Ä.) können während der Dienststunden im Amt Trave Land in 23795 Bad Segeberg, Waldemar-von-Mohl-Straße 10, eingesehen werden.

### Fortsetzung Verfahrensvermerke:

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.04.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.04.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Groß Rönnau, den 12.05.2021



Joachim Rothke  
Bürgermeister

10. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Groß Rönnau, den 12.05.2021



Joachim Rothke  
Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.05.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt 'UNS DÖRPER' ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wird der Plan mit Begründung unter [www.amt-trave-land.de/gemeinden/gross-roennau/bauleitplanung/bebauungspläne/de](http://www.amt-trave-land.de/gemeinden/gross-roennau/bauleitplanung/bebauungspläne/de) ins Internet eingestellt. 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 mit dem 29.05.2021 in Kraft getreten.

Groß Rönnau, den 01.06.2021



Joachim Rothke  
Bürgermeister

# SATZUNG

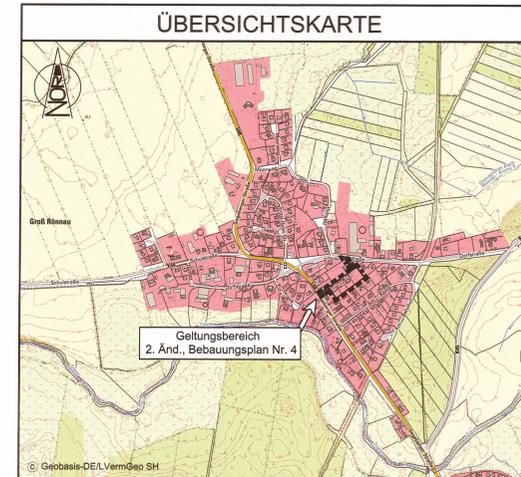
## DER GEMEINDE GROß RÖNNAU

KREIS SEGEBERG  
ÜBER DIE

## 2. ÄNDERUNG

## DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

für das Gebiet: "Grundstücke südlich der Dorfstraße und nordöstlich der Segeberger Straße (L 68)"



Ausgearbeitet vom  
**Büro für Bauleitplanung** Assessor jur. Uwe Czerninski  
Kronberg 33, 24619 Bornhöved  
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01  
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.04.2021 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt 'UNS DÖRPER' am 30.10.2020 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.12.2020 bis 23.12.2020 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.09.2020 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

4. Die Gemeindevertretung hat am 25.01.2021 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.03.2021 bis 01.04.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.02.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt 'UNS DÖRPER' ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-trave-land.de/gemeinden/gross-roennau/bauleitplanung/bebauungspläne/de](http://www.amt-trave-land.de/gemeinden/gross-roennau/bauleitplanung/bebauungspläne/de) ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Groß Rönnau, den 12.05.2021



Joachim Rothke  
Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 03.05.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Neumünster, den 6. Mai 2021



Joachim Rothke  
Bürgermeister

öffentl.-best. Verm.-Ing.