

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 (Planzeicherverordnung 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 PLANZEICHENVERORDNUNG 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)

ZEICHENERKLÄRUNG

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

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)

- 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.
- 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.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- 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.
- Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 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.
- 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.)

- 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.
- Stellplätze/Garagen**

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

C. Hinweise

- 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.
- 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.
- 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.
- Schutz des Oberbodens**

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.
- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen**

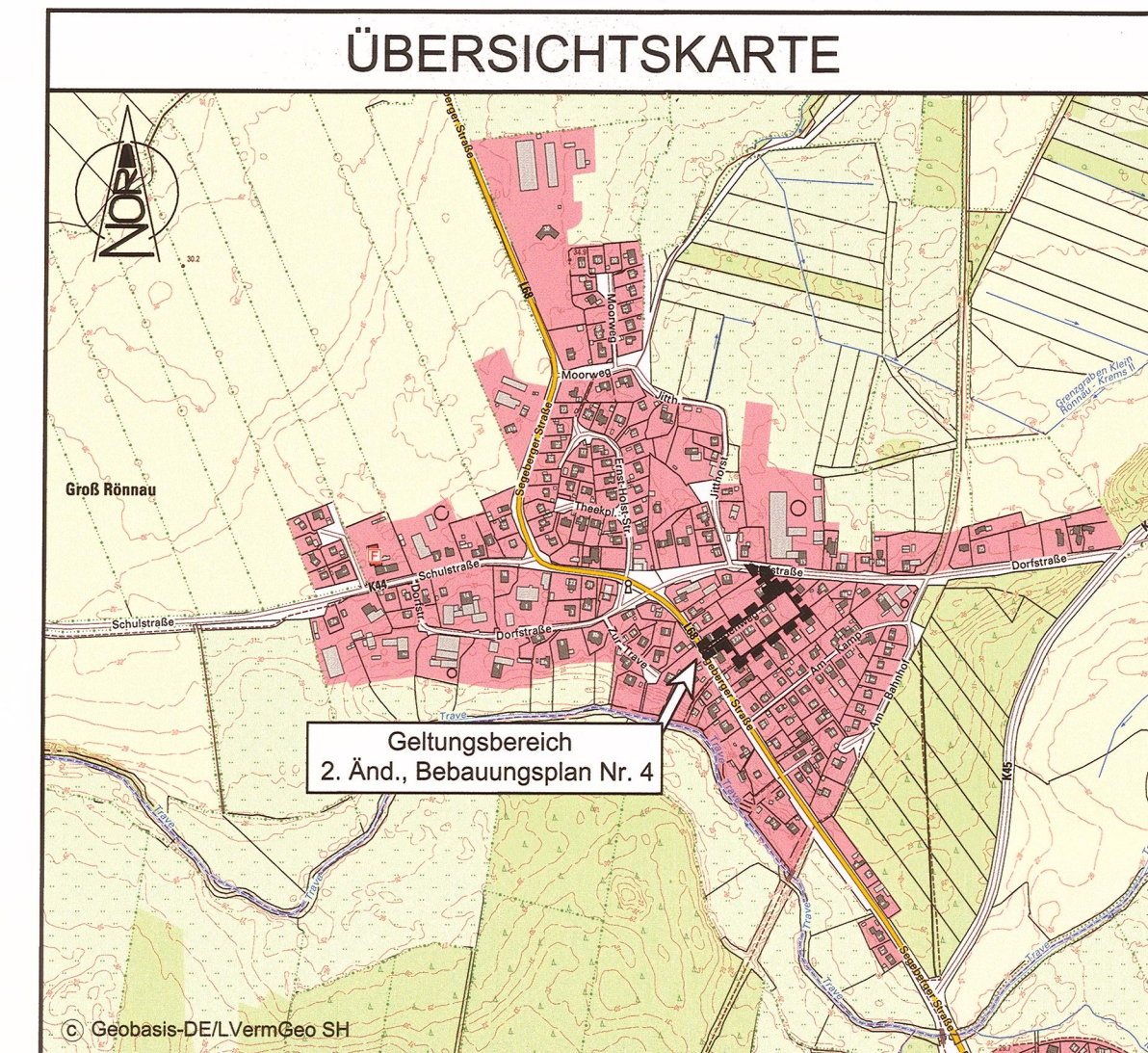
Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.
- Einsichtnahme in Vorschriften**

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.

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

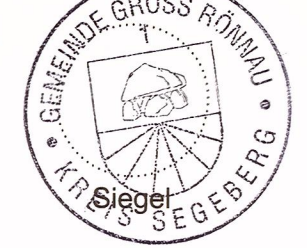
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.04.2021 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

Fortsetzung Verfahrensvermerke:

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

- 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.

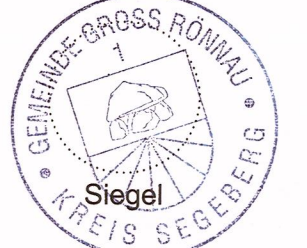
Groß Rönnau, den 12.05.2021



Joachim Rothke
Bürgermeister

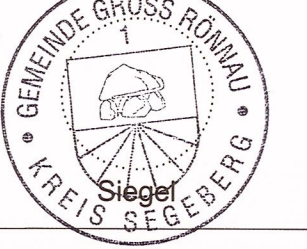
- Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind 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 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 mitlith am 29.05.2021 in Kraft getreten.

Groß Rönnau, den 01.06.2021



Joachim Rothke
Bürgermeister

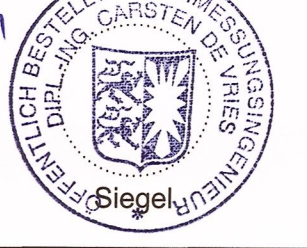
Groß Rönnau, den 12.05.2021



Joachim Rothke
Bürgermeister

- 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.