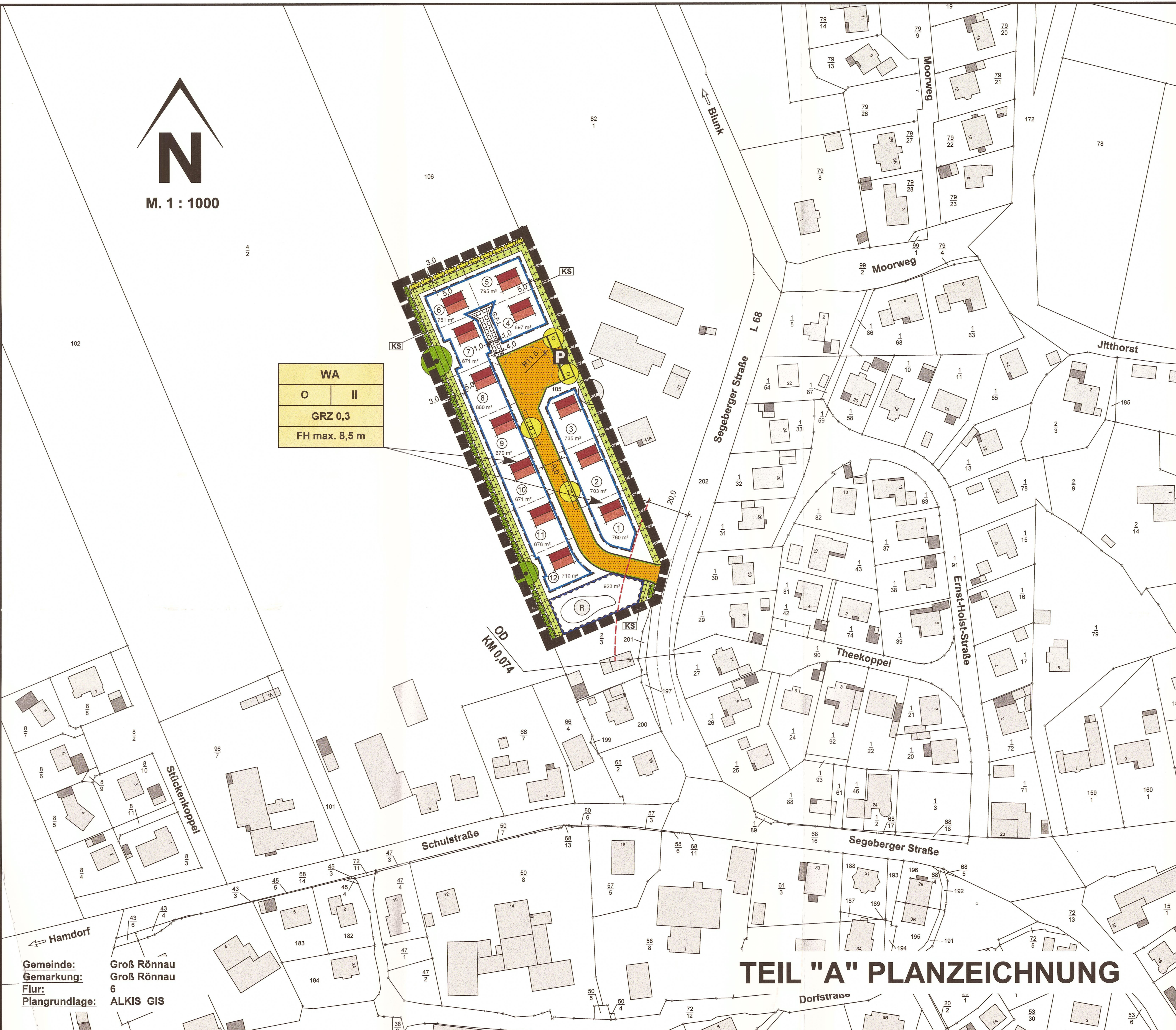




M. 1 : 1000

WA	
O	II
GRZ 0,3	
FH max. 8,5 m	



TEIL "A" PLANZEICHNUNG

Gemeinde: Groß Rönnau
 Gemarkung: Groß Rönnau
 Flur: 6
 Plangrundlage: ALKIS GIS

ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) u. §§ 17 bis 21 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (4) BauNVO
FH max.	Firsthöhe	§ 18 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
O	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	

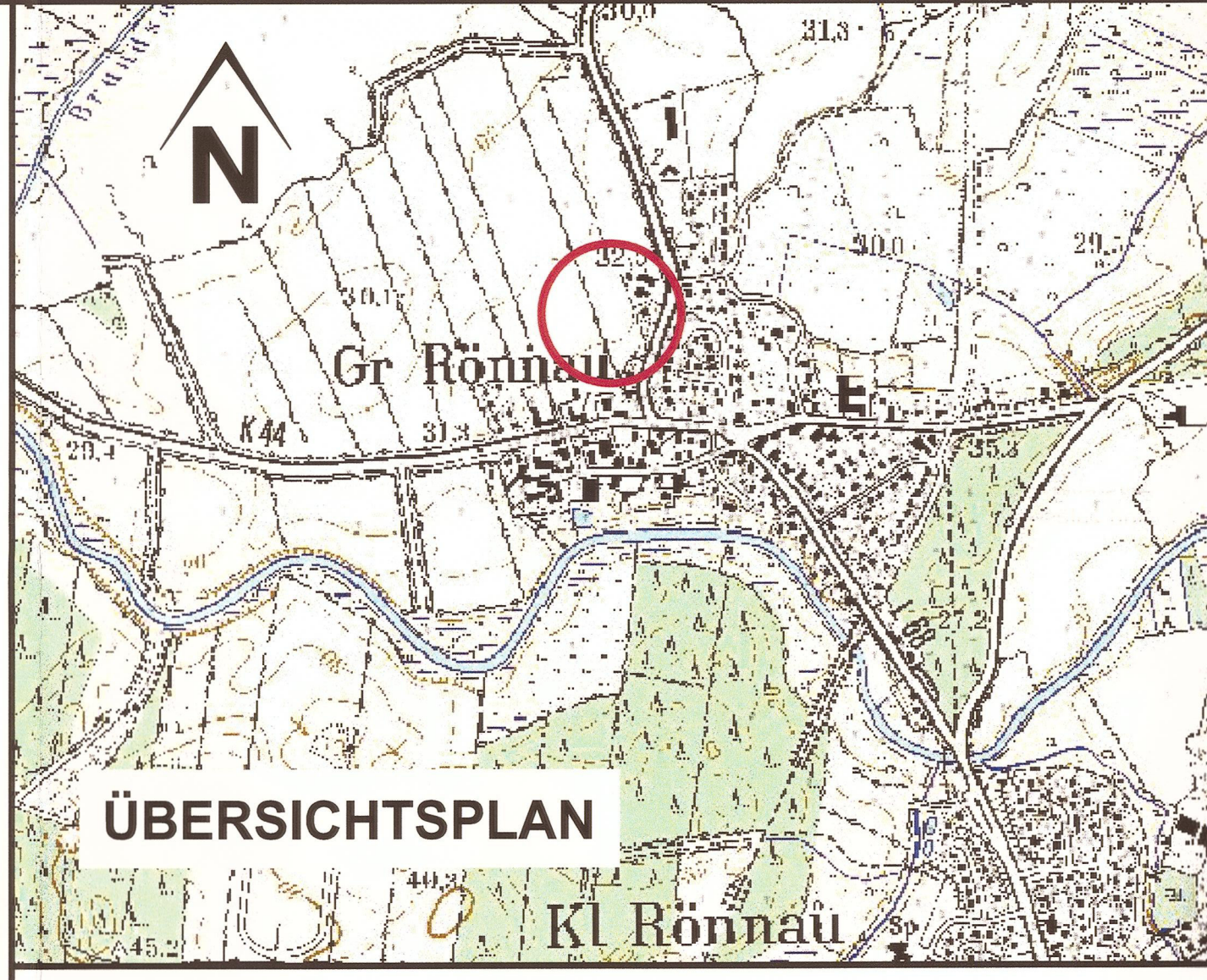
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) 16 BauGB
	Regenwasserversickerung	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
	Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen	§ 9 (1) 20 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Knickneuanlage	§ 9 (1) 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5	§ 9 (7) BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Anwohner, Ver- und Entsorger)	§ 9 (1) 21 BauGB
	Geschützter Knick mit Überhänger	§ 21 (1) LNatSchG § 30 (2) BNatSchG
	Anbauverbotszone Landesstraßen 20 m	§ 29 (1a) StrWG
	Ortsdurchfahrtsgrenzen der klassifizierten Straßen	§ 4 StrWG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:



ÜBERSICHTSPLAN

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
	Katasteramtliche Flurstücksnummern
	Maßlinien mit Maßangaben
	vorh. Fahrbahnrand, nicht eingemessen
	vorh. Knick mit Überhänger außerhalb des Geltungsbereiches
	geplante bauliche Anlage

TEIL "B" TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) BauNVO
 Nr. 2 - der Versorgung des Plangebietes dienende Läden sowie Schenk- und Speisewirtschaften, Nr. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO

Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 - Gartenbaubetriebe, Nr. 5 - Tankstellen
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Höhe der mittleren Fahrbahnachse der Erschließungsstraße auf Höhe des jeweiligen Gebäudes. Für die Grundstücke 4 bis 7 ist der Bezugspunkt die Höhe der mittleren Fahrbahnachse der Erschließungsstraße zuzüglich der gemittelten natürlichen Geländeöhe.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

4. Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

4.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 650 m².
 4.2 Auf den Grundstücken 4 bis 8 ist je Wohngebäude 1 Wohneinheit zulässig, auf den Grundstücken 1 bis 3 und 9 bis 12 sind je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Die Knickschutzstreifen sind von baugenehmigungsfreien und baugenehmigungspflichtigen baulichen Anlagen, Ablagerungen, Aufschüttungen oder Abtragungen freizuhalten.
- 5.2 Während der Bauphase ist durch das Aufstellen eines Bauzaunes ein Befahren der Knickschutzstreifen oder ein Ablagern von Baumaterialien in diesem Bereich zu verhindern.
- 5.3 Je Wohneinheit ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.
- 5.4 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien mit einer Durchlässigkeit von 270 l/s x ha anzulegen.
- 5.5 Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig.
- 5.6 Die Standorte für die straßenbegleitenden Bäume und die Parkplätze sind variabel.
- 5.7 Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)

Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen zur öffentlichen Erschließungsstraße einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 7.1 Zulässig sind Sattel-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 48°.
- 7.2 Abweichende Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.
- 7.3 Dacheindeckungen sind in den Farbtonen rot, braun, anthrazit, schwarz oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
- 7.4 Hochglänzende Materialien für Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Anlagen für Solarenergie.
- 7.5 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des zulässigen Vollgeschosses sind unzulässig („Staffelgeschoss“). Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

8. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1Nr. 16 BauGB)

Die Flächenanteile, die nicht für die Versickerung des Straßenwassers benötigt werden, können als öffentliche Grünfläche parkartig gestaltet werden. Das Pflanzen von Obstbäumen, das Aufstellen von Bänken und Spielgeräten sowie die Einrichtung eines Gemeinschaftsgrillplatzes sind zulässig.

Hinweis

Gemäß der gemeindlichen Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung 2019) sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Hinweis: Die der Planung zugrundeliegenden 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

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

FÜR DAS GEBIET

"Fläche nördlich des Grundstückes Segeberger Straße 39 und südwestlich des Grundstückes Segeberger Straße 41 und 41a"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.09.2020 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 5 für das Gebiet "Fläche nördlich des Grundstückes Segeberger Straße 39 und südwestlich des Grundstückes Segeberger Straße 41 und 41a", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.10.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Dörper" am 29.11.2019.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.12.2019 durchgeführt.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung am 28.10.2019 abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 02.06.2020 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.06.2020 bis 24.07.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 12.06.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Dörper" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-trave-land.de/gemeinden/gross-roennau/bauleitplanung/bebauungsplaene" am 09.06.2020 ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 18.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.
Die Verfahren zu den Verfahrensmerkern Nr. 5 und 6 sind gem. § 4 a Abs. 2 BauGB nach Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.06.2020 gleichzeitig durchgeführt worden.

GEMEINDE GROSS RÖNNAU DEN. 16.10.2020

 STELLV. BÜRGERMEISTER

VERMESSUNGSBÜRO
 Dipl. Ing. Carsten de Vries
 Nachstr. 32
 24537 Neumünster
 DEN. 8. Okt. 2020

 VERMESSUNGSBÜRO

GEMEINDE GROSS RÖNNAU DEN. 16.10.2020

 STELLV. BÜRGERMEISTER

GEMEINDE GROSS RÖNNAU DEN. 16.10.2020

 STELLV. BÜRGERMEISTER

GEMEINDE GROSS RÖNNAU DEN. 16.10.2020

 STELLV. BÜRGERMEISTER

GEMEINDE GROSS RÖNNAU DEN. 06.11.2020

 STELLV. BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

STAND: 30.09.2020