

# S a t z u n g

der Gemeinde Klein Rönnau Kreis Segeberg  
über die Bebauung des Geländes "Ohlenhof"

Bebauungsplan Nr. 1

Aufgrund der §§ 4, 27 und 28f der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein vom 24. 1. 1950 (GVOBl. Nr. 7 vom 13. 3. 1950) in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (EGBl. I S. 341) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 20.2.1964 folgende Satzung erlassen:

## § 1

Diese Satzung dient der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Klein Rönnau nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960. Die Bebauung des Geländes "Ohlenhof" hat entsprechend dieser Satzung - Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Klein Rönnau zu erfolgen.

## § 2

Diese Satzung findet Anwendung auf das in dem ~~als Bestandteil dieses~~ ~~Satzungsgebietes~~ Bebauungsplan - durch Zeichen begrenzte Gebiet ( Geltungsbereich) sowie auf die im Eigentümerverzeichnis aufgeführten Grundstücke.

## § 3

- 1) Bestandteil dieser Satzung sind
  - a) der ~~Bestandteil~~ Bebauungsplan Nr. 1
  - b) der Text zum Bebauungsplan Nr. 1
- 2) Als Anlagen gehören zu dieser Satzung:
  - a) die Verfahrensübersicht
  - b) die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
  - c) das Eigentümerverzeichnis
  - d) der Übersichtsplan 1 : 5.000

## T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde  
Kl. R ö n n a u, Krs. Segeberg

## I n h a l t

- I. Geltungsbereich und Lage des Bebauungsplangebietes
- II. Beteiligte Grundeigentümer
- III. Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke
- IV. Einzelheiten der Bebauung
- V. Versorgungseinrichtungen
- VI. Abwasserbeseitigung

### I. Geltungsbereich und Lage des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem Lageplan (M: 1:1.000) durch einen violetten Streifen kenntlich gemacht. Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan (M: 1:5.000) - Anlage d - zu ersehen, der auch gleichzeitig die auf der Grundlage einer Verwaltungsvereinbarung zwischen Kreis und Gemeinde vorgenommene Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile enthält.

### II. Beteiligte Grundeigentümer

Die Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind in dem Eigentümerverzeichnis - Anlage c - namentlich aufgeführt. Das Eigentümerverzeichnis enthält gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnung<sup>en</sup> die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz.

### III. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### a) Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich liegenden und für eine Bebauung bzw. bestimmte

Nutzung vorgesehenen Flächen sind Dorfgebiet (M D) im Sinne des § 5 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. 6. 1962. Die übrigen Flächen werden für die Zukunft weiterhin landwirtschaftlich bezw. gärtnerisch genutzt.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung der Grundstücke ist in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Der Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig. Hinsichtlich der zulässigen Maße der baulichen Nutzung finden die Vorschriften des § 17 Abs. 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. 6. 1962 entsprechende Anwendung.

IV. Einzelheiten der Bebauung

Die Bebauung der Grundstücke ist entsprechend den Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. 6. 1962 über "Dorfgebiete" vorzunehmen.

Im einzelnen wird folgendes festgesetzt:

a) Straßenabstände

Die Abstände der Gebäude von der vorderen Straßenkante sind durch eine ~~Baulinie~~<sup>grüne</sup> festgesetzt.

b) Bildung neuer Baugrundstücke

Die Mindestgrößen der neu zu bildenden Grundstücke werden auf 1.250 qm (Nebenerwerbsstellen) festgesetzt; ~~aus diesem Grunde sind auch die Grundstücksgrenzen nicht verbindlich festgesetzt worden.~~ Von den Mindestgrößen können in Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, insbesondere dann, wenn es sich um die Errichtung von Vorhaben für Landarbeiter handelt.

c) Hausform

Eine einheitliche oder bestimmte Hausform wird nicht festgesetzt. Sie muß sich jeweils dem Ortsbild und der Umgebung anpassen. § 126 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 1.8.1950 findet entsprechende Anwendung.

d) Aussenwandgestaltung und Materialverwendung

Hinsichtlich der Aussenwandgestaltung und der Materialverwendung werden keine besonderen Festsetzungen getroffen. Die Ausführung muß sich jeweils dem Ortsbild und der Umgebung anpassen. § 126 der Landesbauordnung vom 1. 8. 1950 findet entsprechende Anwendung.

e) Dachform und Materialverwendung

Die Dächer aller Gebäude sind als Satteldach auszubilden. Die Dachneigung wird auf 51° festgesetzt.

Als Dacheindeckung sind dunkle Pfannen vorzusehen; Betonfalzpfannen sind zugelassen. Von diesen Festsetzungen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden. Über Ausnahmefälle entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde.

f) Garagen und Einstellplätze

Auf jedem Grundstück ist die Möglichkeit für den Bau einer Garage vorzusehen.

Unabhängig von der Errichtung einer Garage ist auf jedem Grundstück ein Kraftfahrzeugeinstellplatz gem. § 2 der Reichsgaragenordnung vom 17. 2. 1939 (RGBl. I S. 219) in der Fassung des Erlasses vom 13. 9. 1944 (RARbBl. I S. 325) anzulegen.

g) Einfriedigung

Die Einfriedigung der Grundstücke zur Wohnstraße hin hat durch eine lebende Hecke zu erfolgen. Die gleiche Art der Einfriedigung ist für die seitliche Begrenzung und zwar von der vorderen Begrenzung bis zur Höhe der Baulinie zu verwenden. Für die übrige seitliche und rückwärtige Einfriedigung ist ortsübliches Material zu verwenden. In dem letztgenannten Bereich soll die Einfriedigung die Höhe von 1,0 m nicht übersteigen.

V. Versorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Da in der Gemeinde Kl. Rönna keine zentrale Wasserversorgungsanlage

besteht, ist für dieses Gebiet eine eigene Anlage vorgesehen, die entweder auf genossenschaftlicher oder gesellschaftlicher Grundlage betrieben werden wird. Der Standort der Anlage ist zwischen den Grundstücken 5 und 6 vorgesehen.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert, das neu entstehende Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

VI. Abwasserbeseitigung

Da in der Gemeinde Kl. Rönnau keine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage besteht, sind für die Wohngrundstücke Einzelkläranlagen nach DIN-Vorschrift herzustellen. Die Abwasser werden mittels Sickerleitungen auf den einzelnen Grundstücken versickert. Im Hinblick auf den Standort des Wasserwerkes müssen die Abwasser der Grundstücke 4 und 5 im Bereich der Grundstücke westlich der Erschließungsstraße 3 geklärt und versickert werden. Dadurch entsteht die Möglichkeit eines Schutzbereiches von  $r = 40$  m um das Wasserwerk.



Kl. Rönnau, den 20.2.1964

Gemeinde Kl. Rönnau

*W. K. ...*  
Bürgermeister

Der Planverfasser:

Kreis Segeberg

- Bau- u. Planungsverwaltung -

*...*  
Oberbaurat

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLAß  
IX 216.6 - 213/64 - 13.40 (1)

VOM 1. Februar 1964  
KIEL, DEN 1. Februar 1964

Der Minister  
für Arbeit, Soziales und Vertriebene  
des Landes Schleswig-Holstein

