

## B E G R Ü N D U N G

zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5  
"Seeweg" der Gemeinde Klein Rönnau für den  
Bereich "Grundstücke westlich der Straße Diekkamp"

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Rönnau hat auf ihrer Sitzung am 06.04.94 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Seeweg" für den Bereich "Grundstücke westlich der Straße Diekkamp" beschlossen.

Der Geltungsbereich dieser Änderung erfaßt die Flurstücke 49/44, 49/45, 49/46, 49/47, 49/48, 49/75 und 49/76 der Flur 2 der Gemarkung Klein Rönnau.

Die Grundstücke sind mit Ausnahme des Flurstückes 49/76 bebaut.

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes setzt für die Parzellen 49/75, 49/76, 49/44, 49/45 Walmdach mit einer Dachneigung von 45° sowie einer Ausnutzung GRZ 0,4, GFZ 0,5 fest.

Für die übrigen im Geltungsbereich der Änderung liegenden Grundstücke ist Flachdach festgesetzt.

Bebaut sind die Parzellen 49/75, 49/44, 49/45 jedoch mit eingeschossigen Gebäuden mit Flachdächern. Dieses ist darauf zurückzuführen, daß für diesen Bereich eine Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt wurde, die jedoch nicht zum Abschluß gebracht wurde.

Im Interesse einer städtebaulichen Ordnung für diesen Bereich, und um dem Wunsch der Eigentümer nachzukommen, die teilweise sanierungsbedürftigen Flachdächer mit ausbaufähigen Sattel- bzw. Walmdächern zu versehen, mit der Möglichkeit, auch zusätzliche Aufenthaltsräume im Dachgeschoß zu errichten, und um planungsrechtliche Sicherheit zu schaffen, soll der Änderungsbereich wie folgt geändert werden:

Neben den bisherigen Festsetzungen des Bereiches als reines Wohngebiet sowie unter Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Dachneigung auf maximal 40° bei alternativer Zulässigkeit eines Sattel- bzw. Walmdaches festgesetzt.

Die Traufhöhe wird auf maximal 3,50 m, bezogen auf die Oberfläche des gewachsenen Bodens festgesetzt.  
Die Zahl der Wohneinheiten darf maximal 2 pro Grundstück betragen.  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Zur Sicherung dieser Planung hat die Gemeinde eine Veränderungssperre gemäß § 14 ff BauGB erlassen.

Die Festsetzung hinsichtlich der Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal 2 WE erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen, um den Charakter dieser Wohnsiedlung durch Neubaumaßnahmen nicht zu verändern.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Seeweg" für den Bereich "Grundstücke westlich der Straße Diekkamp" wurde von der Gemeindevertretung Klein Rönnau auf ihrer Sitzung am 21.05.95 gebilligt.

Klein Rönnau, den 10.07.1995...



*Rapert Schulte*  
.....  
Bürgermeister