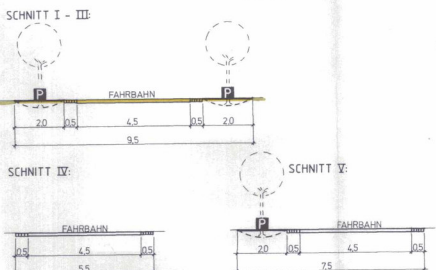


# TEIL "A" PLANZEICHNUNG:

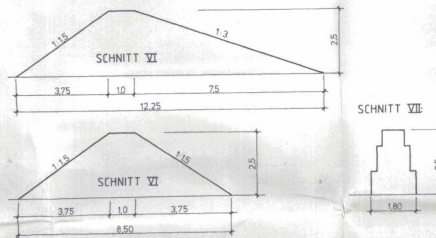
Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan



## Straßenprofile/Regelquerschnitte: (M. 1:100)



## Querschnitte Lärmschutzwand/-wand:

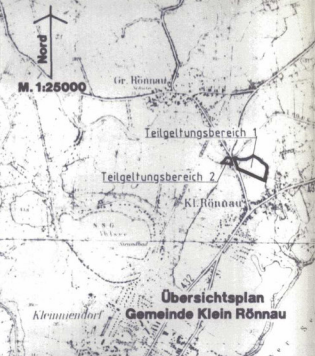


# TEIL "B" TEXT:

- Allgemeines:**
  - Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedigungen über 0,70m Höhe -bezogen auf die Straßenhöhe vor dem Grundstück- unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
  - Im Planungsbereich werden die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 sowie § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. (§ 1 (1) BauNVO)
  - Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
  - Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Gestaltung:**
  - Die Garagen sind in ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind. Unabhängig hiervon ist auch die Errichtung von gedeckten Einstellplätzen (Carports) zulässig. (§ 82 LBO)
  - Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenschnittes bis Oberkante Erdgeschossdecke darf maximal 3,50m nicht überschreiten. (§ 82 LBO)
  - Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenschnittes bis Oberkante Kellerdecke, darf höchstens 0,50m betragen. (§ 82 LBO)
- Grünordnung:**
  - Für die Bepflanzung des Lärmschuttwalls sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden (s. Artenliste). Zunächst kann jedoch ein Anteil schnellwachsender Pionierarten eingebracht werden, welche später wieder zurückzunehmen sind. Artenliste: Hasel, Hainbuche, Schlehe, Eberesche, Espe, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Feldahorn, Vogelkirsche, Stieleiche. Mindestgröße der Gehölze: leichte Heister; Pflanzdichte: 1 Stk. pro 1,5m<sup>2</sup>.
  - In der Versickerungsmulde ist das Ausbringen einer Gräser- (§ 9 (1) 25a BauGB) oder Laubbäume (Kernzone) mit den Bäumen in der unten aufgeführten Artenliste zu bepflanzen (ca. 3 Reihen am Gewässer). Die zur Kernzone parallel verlaufende Mantelzone (5m breit) ist mit folgenden Arten zu bepflanzen: Artenliste Mantelzone: Feldahorn, Hasel, Traubenkirsche, Holunder, Schlehbaum, Schneeballsche, Brombeere. Artenliste Kernzone: Schwarzerle, Einstreue von Esche. Mindestgröße: leichte Heister, Sträucher; Pflanzdichte: Abstand von der Reihe 1,5m Reihenabstand 2,0m. Auf der übrigen Fläche ist eine Gräsermischung mit folgenden Anteilen vorzusehen: 20% Laubgras, 8% Glatthafer, 15% Wiesenhafer, 5% Schafschwingel, 4% Rotschwingel (ausl.), 6% Wiesenrispe. Die Extensivierung des Grünlandes ist durch eine Mahd pro Jahr (ab Ende Juli) sicherzustellen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. (§ 9 (1) 25a BauGB)
  - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Schmutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist im Senkenbereich vorwiegend mit Schwarzerlen zu bepflanzen, ergänzt mit einigen Eschen. Es sind leichte Heister in einem Pflanzabstand von 1x1m zu setzen, mit der Einstreue von einigen Sorbärs. Zum Schutz vor Verbleis ist die Pflanzung mit einem Windschutzzaun zu umgeben. Im Böschungsbereich sind folgende Arten zu verwenden: Hasel, Hainbuche, Schlehe, Eberesche, Espe, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Feldahorn, Vogelkirsche, Stieleiche. Die übrige Fläche ist in seinem derzeitigen, natürlichen Sukzessionszustand zu belassen. (§ 9 (1) 25a BauGB u. § 9 (1) 20 BauGB)
  - Zur Bepflanzung der Erschließungsstraßen und Platzflächen sind kleinblühende Arten (Hochstämme) vorzusehen: Feldahorn, Eberesche. Die Bäume müssen einen Stammumfang von 16-18 cm aufweisen und werden im Abstand von 12 m gepflanzt. Die Baumscheiben müssen eine Fläche von 12 m<sup>2</sup> besitzen. (§ 9 (1) 25a BauGB)
  - Die Begrünung des Dorfgangers erfolgt zur Straße in 6 m Abstand mit Feldahorn und Eberesche mit einem Stammumfang von 16-18 cm. (§ 9 (1) 25a BauGB)
  - Die Knicks sind durch gelegentliches "Auf-den-Stock-setzen" (alle 10-15 Jahre) in ihrer ökologischen Wertigkeit zu erhalten. (§ 9 (1) 25a BauGB)
  - Pro Grundstück ist mind. 1 Laubbäum (Stammumfang 16-18cm) zu pflanzen. (§ 9 (1) 25a BauGB)
  - Lärmschutz:**
    - Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen die Anforderungen der DIN 4109, entsprechend der nachfolgenden Zuordnung zu Lärmschutzbereichen (LPB), mindestens erfüllen:

Lärmschutzbereich (LPB)	Außenbauteil (DBA)	B-Plan Nr.9 Parzellen	Schalldämmmaß (DnT,25)	Art der Gebäudenutzung	Schalldämmmaß der Außenbauteile (DBA)
II	54-60	3,4,8-14,18,21,23, 55,59-62	30	Aufenthaltsräume Wohnungen	30
III	61-65	12,15,17,56-58, 63-65	35	Wohnungen	30

Lärmschutzbereich (LPB)	Außenbauteil (DBA)	B-Plan Nr.9 Parzellen	Schalldämmmaß (DnT,25)	Art der Gebäudenutzung	Schalldämmmaß der Außenbauteile (DBA)
II	54-60	3,4,8-14,18,21,23, 55,59-62	30	Aufenthaltsräume Wohnungen	30
III	61-65	12,15,17,56-58, 63-65	35	Wohnungen	30



- Die Lage der Lärmschutzwälle ist dem Teil "A"-Planzeichnung zu entnehmen. Die Höhe der Lärmschutzwälle beträgt 2,50m. Sie können jeweils am Ende auf den letzten 10 m von 2,50m auf 0m abflachen. (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Gründordnung:**
  - Als Einfriedigung der Privatgrundstücke sind ausschließlich Hecken zulässig. (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - Die Parkstraßen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

## ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132). (zuletzt geändert am 22.04.1993.)  
 Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. I Nr. 3) vom 22. Januar 1991.

### FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.9, Abschnitt II § 9 (1) BauGB
- VERKEHRSLÄCHEN:** § 9 (1) 11 BauGB
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich § 42 (4a) StrVO
  - Öffentliche Parkfläche
  - Straßenbegleitgrün
  - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck) § 9 (1) 10 BauGB
- Fußweg § 9 (1) 11 BauGB
- BAUGEBIET:** § 9 (1) 1 BauGB
  - Art der baulichen Nutzung: § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
    - WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
    - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung: § 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) und 17 bis 21 BauNVO
  - GRZ Grundflächenzahl § 10 BauNVO
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 14 (4) BauNVO
  - Bauweise: § 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
    - O Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
    - Nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
  - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
  - Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
  - Baugestaltung: § 82 LBO 1993
  - Verbindliche Dachform:
    - SD Satteldach
    - WD Walmdach
    - 35-45° Dachneigung
  - Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB
    - Firstrichtung
    - Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB (O) = öffentlich
    - Spielfeld
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: § 9 (1) 20 BauGB
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB
    - Knick zu erhalten § 9 (1) 25a BauGB
    - Bäume zu pflanzen § 9 (1) 25a BauGB
  - Sonstige Planzeichen:
    - Mit Geh- u. Fahr- u. Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (mit Angabe der Nutzungsberechtigten/Begünstigten) § 9 (1) 21 BauGB
    - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB (Lärmschutzwand/-wand)
    - Sukzessionsfläche
    - Flüsse, Bäche, Vorfluter (mit Angabe der Abflutrichtung)
    - Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 4 BauGB
    - Elektrizität (Trasfostation)
    - Fernwärme (Heizkraftwerk)

- ### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:
- Katastermäßige Flurstücksgrenze mit Grenzmaß
  - Künftig fortfallende Nutzungsgrenze
  - In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
  - 1,2,3 Durchlaufende Nummerierung der Baugrundstücke
  - Vermessungslinien mit Maßangaben
  - Straßen-Trassierungselemente (Radien)
  - Bereich der baulichen Festsetzungen
  - Schnittebene (mit Nummerierung)
  - Nachrichtliche Übernahme: § 5 (4) BauGB
  - Anbauverbotsgrenze an klassifizierten Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrtslinien § 29 (1) StrVO an Landesstraßen (L) : 20m

# SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN RÖNNAU KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "Flachwühren" - Abschnitt II - FÜR DAS GEBIET

"östlich der Pionier Straße (L 68), südlich und westlich der Rönnau"  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. I S.225) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446), zuletzt geändert am 5.10.1994 (BGBl. I S.2911/2914) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24. Februar 1993 (GVBl. Schl.-Nr. 588) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.06.95 die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB und Genehmigung gemäß § 82 Abs. 4 LBO durch den Landrat des Kreises Segesberg, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Flachwühren", Abschnitt II, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen im Gemeindegebiet und durch Abdruck in den Zeitschriften "Segesberg" vom 26.11.95 und "Segesberg" vom 03.12.95 erfolgt.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.06.94 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.06.94 nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen werden.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.05.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Stellungnahmen sind im Bebauungsplan Nr. 9, Abschnitt II, mit dem Datum der Bekanntmachung veröffentlicht worden. Die Beteiligung der Nachbarn, die von der Planung berührt werden können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).
  - Die Gemeindevertretung hat am 26.06.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.09.94 bis zum 21.10.94 während der Dienststunden folgendes Aussehen: Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 06.09.94 in der Zeitschrift "Segesberg" vom 06.09.94 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
  - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.11.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Die Begründung des Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum 21.10.94 während der Dienststunden folgendes Aussehen: Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 06.09.94 in der Zeitschrift "Segesberg" vom 06.09.94 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21.05.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.05.95 gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den Verfahrensvermerken Nr. 1-8 wird hiermit bescheinigt.  
 GEMEINDE KLEIN RÖNNAU DEN 20.05.95  
 KREIS SEGEBERG  
 L. HILF, BÜRGERMEISTER

9. Der katastermäßige Bestand am 08.11.1994, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung, als richtig bescheinigt.  
 GEMEINDE KLEIN RÖNNAU DEN 20.05.95  
 KREIS SEGEBERG  
 L. HILF, BÜRGERMEISTER

10. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segesberg hat am 20.07.95 bestätigt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird. Aufdrucken hat der Landrat des Kreises Segesberg die Genehmigung gemäß § 82 Abs. 4 LBO erteilt.  
 GEMEINDE KLEIN RÖNNAU DEN 25.07.95  
 KREIS SEGEBERG  
 H. HILF, BÜRGERMEISTER

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aufgestellt.  
 GEMEINDE KLEIN RÖNNAU DEN 25.07.95  
 KREIS SEGEBERG  
 H. HILF, BÜRGERMEISTER

12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gemäß § 92 Abs. 4 LBO sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einsehbar werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.07.1995 in der Zeitschrift "Segesberg" vom 28.07.1995 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ausnahme von § 44 BauGB (LBO) in Kraft getreten.  
 GEMEINDE KLEIN RÖNNAU DEN 31.07.1995  
 KREIS SEGEBERG  
 H. HILF, BÜRGERMEISTER