

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.07.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gelände "Hofffläche des Grundstückes Schulstraße 2", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.09.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Segeberger Zeitung" am 11.10.2008 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde am 10.02.2009 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 20.01.2009.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 07.10.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.04.2009 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 18.05.2009 bis zum 18.06.2009 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.05.2009 in der "Segeberger Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.05.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken 5 und 6 sind gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 (2) BauGB).
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.07.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.07.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Klein Rönnau, den

Siegel
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.

Bad Segeberg, den

Siegel
Leiter des Katasteramtes

- Der Landrat des Kreises Segeberg hat mit Bescheid vom Az.: diese B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

- Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Segeberg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom Az.: bestätigt.

Gemeinde Klein Rönnau, den

Siegel
Bürgermeister

- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Gemeinde Klein Rönnau, den

Siegel
Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung des B-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Gemeinde Klein Rönnau, den

Siegel
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

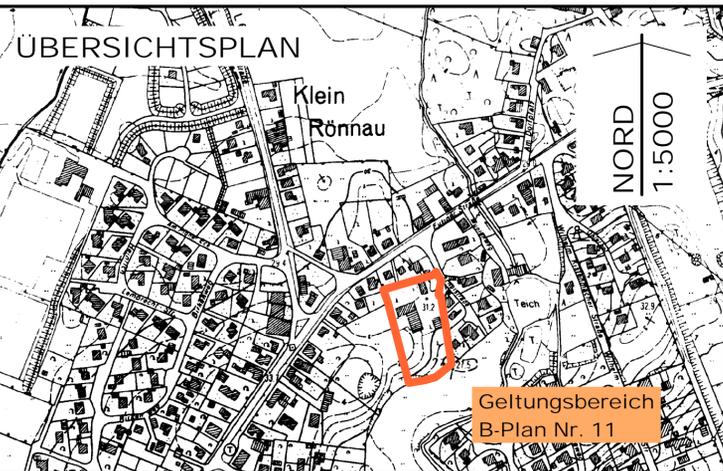
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993.

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. 1991 I S. 58 vom 22.01.1991).

FESTSETZUNGEN

- WA** Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- GR 180 m² Grundfläche mit Flächenangabe
- I Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- O Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- E Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 und (6) BauGB)
- A Abfall

- Grünflächen (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)
- Zweckbestimmung:
- Garten
- Obstwiese
- Straßenbegleitgrün, öffentlich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern:
- Baum, zu erhalten
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 69/2 (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



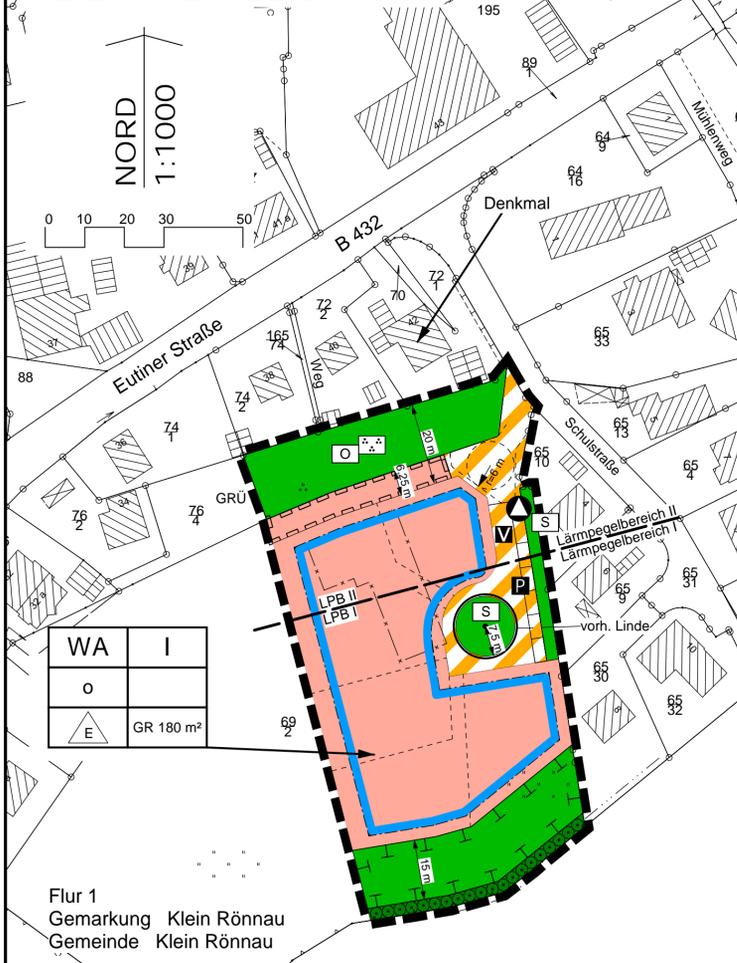
TEIL B - TEXT

- Allgemeines**
 - Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
 - Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 600 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
 - Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
 - Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 8,5 m, bezogen auf die mittlere Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche der baulichen Anlage, betragen. (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Gestaltung (§ 84 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)**
 - Der Erdgeschossrohfußboden darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes liegen.
 - Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, darf maximal 3,5 m betragen.
 - Die Dächer sind ausschließlich als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und nicht glänzenden Dachziegeln der Farben rot, rot/braun, braun oder anthrazit zulässig. Die Errichtung von Gauben ist nur auf nach Süden ausgerichteten Dachflächen zulässig.
 - Häuser in Blockbohlenoptik sind nicht zulässig.
 - Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Neben Satteldächern sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Satteldächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig.
 - Für den Verlust der Fledermauswohnquartiere ist pro Grundstück an einem Gebäude ein künstliches Fledermausquartier (selbstreinigendes Kastenquartier) ein- bzw. anzubauen.
 - Die Beleuchtungskörper (Straßenlaternen) sowie Beleuchtungen von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich so einzusetzen, dass das Licht nach unten abstrahlt. Als Beleuchtungsmaterial sind grundsätzlich monochromatische Lichtquellen zu verwenden. Dabei sind Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 580 nm und gedämpftes Licht zu verwenden.
- Grünordnung**
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist einzuzäunen und der Sukzession zu überlassen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Die nördliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese/Garten ist gemäß des sich im Anhang zur Begründung befindlichen Planes zur Gestaltung der Grünfläche, Urte Schlie, Landschaftsarchitektin - MA Urban Design, 24.04.2009 herzurichten. (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**
 - Die Außenbauteile der Gebäude im Lärmpegelbereich müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich LPB	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R _{w,res} in dB	Büroräume erf. R _{w,res} in dB
I	30	-
II	30	30

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_{w,res} ist auf der Grundlage der als Technischen Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen. Im festgesetzten Lärmpegelbereich sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_{w,res} berücksichtigt werden müssen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Flur 1
Gemarkung Klein Rönnau
Gemeinde Klein Rönnau

Hinweis
Für den gesamten Planungsraum gilt:
Gemäß § 9 (1) 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bei Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals (z.B. Errichtung der geplanten baulichen Anlagen) die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

SATZUNG DER GEMEINDE
KLEIN RÖNNAU
KREIS SEGEBERG
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 11
FÜR DEN BEREICH
"Hofffläche des Grundstückes
Schulstraße 2"

Verfahrensstand					
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB)	Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	Genehmigung (§ 10 (3) BauGB)
●	●	●	●	●	○

STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
T 04551-81520 F 04551-83170
stadtplanung.gebel@freenet.de