



# **Gemeinde Groß Rönnau**

## Bebauungsplan Nr. 5

für das Gebiet

„Fläche nördlich des Grundstücks Segeberger Straße 39  
und südwestlich des Grundstücks Segeberger Straße 41  
und 41a“

Text

Entwurf, Mai 2020 zur GV am 02.06.2020

### **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 Schank- 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 1 bis 4 ist der Bezugspunkt die Höhe der mittleren Fahrbahnachse der Erschließungsstraße zuzüglich der gemittelten natürlichen Geländehöhe.

### **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 m<sup>2</sup>.

**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 Abgrabungen 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 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 Farbtönen 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.