



N
M. 1 : 1000

WA	II
O	GRZ 0,3
FH max. 8,5 m	

TEIL "A" PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 2798).
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanrV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 89) in der zuletzt geänderten Fassung.

- Planzeichen: Freisetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max.** Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- O** Offene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsräume**
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Rechtsgrundlage
- § 9 (1) 16 BauGB
§ 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25a BauGB
§ 9 (1) 25b BauGB
§ 9 (7) BauGB
§ 9 (1) 21 BauGB
§ 21 (1) Nr. 6 BauGB
§ 21 (2) Nr. 6a BauGB
§ 29 (1a) StrVG
§ 4 StrVG

Wasserflächen und Flächen für die Landwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

R Regenwasserversickerung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zweckbestimmung:

[KS] Anpflanzen von Bäumen

Knickneuanlage

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Anwohner, Ver- und Entsorger)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

Geschützter Knick mit Überhänger

Anbauverbotszone

Landesstraßen 20 m

Ortsdurchfahrtsgrenzen der klassifizierten Straßen

§ 9 (1) 16 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 25a BauGB

§ 9 (1) 25b BauGB

§ 9 (7) BauGB

§ 9 (1) 21 BauGB

§ 21 (1) Nr. 6 BauGB
§ 21 (2) Nr. 6a BauGB

§ 29 (1a) StrVG
§ 4 StrVG

§ 9 (1) 16 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 25a BauGB

§ 9 (1) 25b BauGB

§ 9 (7) BauGB

§ 9 (1) 21 BauGB

§ 21 (1) Nr. 6 BauGB
§ 21 (2) Nr. 6a BauGB

§ 29 (1a) StrVG
§ 4 StrVG

TEIL "B" TEXT

- 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 4 bis 7 ist der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe die Höhe 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 m².
- 4.2 Auf den Grundstücken 4, bis 6 ist je Wohngebäude 1, Wohninheit zulässig, auf den Grundstücken 1, bis 3 und 9 bis 12 sind je Wohngebäude 2 Wohnheiten zulässig.

- 5. Pflichten und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)**
- 5.1 Die Knickstrassen sind von baugenehmigungsfreien und baugenehmigungspflichtigen baulichen Anlagen, Ablegungen, Aufschüttungen oder Abräumungen freizuhalten.
- 5.2 Während der Bauphase ist durch das Aufstellen eines Bauzweines ein Behalten der Knickstrassen oder ein Ablegen von Baumaterialien in diesem Bereich zu verhindern.
- 5.3 Je Wohninheit ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum in der Planqualität 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 wasserundurchlässigen Materialien mit einer Durchlässigkeit von 270 l/s x 1h 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 und die Parkplätze sind variabel.
- 5.7 Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

- 6. Überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)**
- Caprads, Garagen und Nebenanlagen müssen zur öffentlichen Erschließungsstraße einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

- 7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB LV.m. § 84 LBO)**
- 7.1 Zulässig sind Sattel-, Kull-, Wald- und Knopfmähdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°.
- 7.2 Abweichende Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, vertretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.
- 7.3 Dachneigungen sind in den Farbönen rot, braun, anthrazit, schwarz oder als Grünbach zulässig. Die Dachneigungen sind nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
- 7.4 Hochglänzende Materialien für Dachneigungen 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 („Straßengeschoß“), dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

- 8. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Die Flächenanteile, die nicht für die Versickerung des Regenwassers benötigt werden, können als öffentliche Grünfläche parkartig gestaltet werden. Das Pflanzen von Obstbäumen, das Anstellen von Banken und Spielgeräten sowie die Einrichtung eines Gemeinschaftsplatzes sind zulässig.

- Hinweis**
- Gemäß der gemeindlichen Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung 2019) sind pro Wohninheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

- Hinweis:**
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u.ä.) können während der Dienststunden im Amt. Treve-Land in 23795 Bad Segeberg, Waldemar-von-Mohr-Straße 10, eingesehen werden.

SATZUNG DER GEMEINDE Groß Rönnau KREIS SEGEBERG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 FÜR DAS GEBIET

"Fläche nördlich des Grundstückes Segeberger Straße 39 und südwestlich des Grundstückes Segeberger Straße 41 und 41a"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesverordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.09.2020 der Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet nördlich des Grundstückes Segeberger Straße 39 und südwestlich des Grundstückes Segeberger Straße 41 und 41a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.10.2019.
- Die rechtskräftige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Döper" am 28.11.2019.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.12.2019 durchgeführt.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 LV.m. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung am 28.10.2019 abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 02.06.2020 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Adaption bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.06.2020 bis 24.07.2020 öffentlich zur Einsichtnahme ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde durch eine öffentliche Auslegung mit dem Inhalt der öffentlichen Auslegung und dem Inhalt der öffentlichen Auslegung während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können. Am 12.08.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt unter "www.amt-treveland.de/gemeinden/gross-roennau/bauabplanung/bebauungspläne" am 09.08.2020 ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, sind am 18.09.2020 durch die Gemeindevertretung zur Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.
- Die Verfahren zu den Verfahrensvormerkungen Nr. 5 und 6 sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB nach Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.06.2020 gleichzeitig durchgeführt worden.

GEMEINDE GROSS RÖNNAU

VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. Carsten de Vries 24557 Neumünster

VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. Carsten de Vries 24557 Neumünster

Es wird beschleunigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücks- und Grundstücksnummern in den Planunterlagen ermitteln und maßstabgerecht dargestellt sind.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.09.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einmaligen) Beschluss genehmigt.

GEMEINDE GROSS RÖNNAU

ÜBERSICHTSPLAN

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

Katasteramtliche Flurstücksgrößen mit Grenzmal

Katasteramtliche Flurstücksnummern

Maßlinien mit Maßangaben

vorn. Fahrbahnrand, nicht eingemessen

vorn. Knick mit Überhänger außerhalb des Geltungsbereiches

geplante bauliche Anlage

GEMEINDE GROSS RÖNNAU

ÜBERSICHTSPLAN

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

GEMEINDE GROSS RÖNNAU

ÜBERSICHTSPLAN

Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie die Bekanntmachung der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Geltungsdauer des B-Planes öffentlich eingesehen werden kann und die über den Inhalt des B-Planes Auskunft erteilt, sind am 30.06.2020 während der Dienststunden öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, die Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und die Erlöse dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit dem 30.06.2020 in Kraft getreten.

GEMEINDE GROSS RÖNNAU

ÜBERSICHTSPLAN

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

STAND: 30.09.2020