

ENTWURF
GV 01.02.2018

SATZUNG
der Gemeinde Klein Rönnau
über die
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
für das Gebiet

“Grundstücke Eutiner Straße 2 – 12 sowie Rahland 7, 8, 17 bis 20“

Änderungen sind grau hinterlegt

TEIL B -TEXT-

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Teilbereich 3 (WA-Gebiet) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO – Gartenbaubetriebe,
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO – Tankstellen.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßenmitte (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bei abfallendem Gelände ist der Bezugspunkt die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.

3. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Teilbereich 1 und im Teilbereich 3 (WA-Gebiet) beträgt die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus 600 m², für eine Doppelhaushälfte 400 m².

Im Teilbereich 2 ist in Wohngebäuden je 1.100 m² Grundstücksgröße eine (1) Wohneinheit zulässig.

4. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist eine (1) Wohneinheit zulässig.

5. Stellplätze (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.1 Zulässig sind nur Sattel-, Pult-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°. Geringere Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und Carports zulässig.

6.2 **6.1** Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb der zulässigen 2 Vollgeschosse sind unzulässig. Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Für die Fällung von Gehölzen mit einem Stammumfang von über einem Meter ist pro angefangene 1 m Stammumfang ein Obstbaum oder sonstiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm als Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dabei ist für jeden Ersatzbaum eine Fläche von mind. 4 x 4 m für ein ungestörtes Wurzelwachstum von Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten.

7.2 Der Knickschutzstreifen ist von jeglicher – auch genehmigungsfreier – Bebauung, Abgrabung, Aufschüttung und Versiegelung freizuhalten.

7.3 Beleuchtungskörper für die Ausleuchtung von Zufahrten und Zuwegungen oder die Beleuchtung von Gebäuden dürfen eine Höhe von 4 m nicht überschreiten. Es sind nur solche Beleuchtungskörper zulässig, deren Licht gezielt, punktuell nach unten abstrahlt. Es sind ausschließlich fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten mit einer Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden.

Hinweis:

Bauzeitenregelung: Zur Vermeidung von Tötungen sind alle Baumfällungen von Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Die Fällung von Nadelbäumen und

Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. zu erfolgen.

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 einschl. seiner Änderungen verlieren ihre Rechtsgültigkeit soweit sie Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3, 5. Änderung betreffen.