



Gemeinde Klein Rönau

Bebauungsplan Nr. 3, 5. Änderung

für das Gebiet

„Grundstücke Eutiner Straße 2 – 12 sowie Rahland 8
und 17 – 20“

Teil B -Text

Änderungen sind blau gekennzeichnet
Stellungnahmen können nur zu den geänderten Inhalten abgegeben
werden.

Entwurf, Dezember 2018

TEIL B -TEXT-

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Firsthöhe wird mit maximal 8,50 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.

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

2.1 Im Teilbereich 1 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus 600 m², für eine Doppelhaushälfte 400 m².

2.2 Im Teilbereich 2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für eine Wohneinheit 1.100 m².

3. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Teilbereich 1 sind je Einzelhaus zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte eine (1) Wohneinheit zulässig.

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

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

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

5.1 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.

5.2 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.

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

6.1 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. Zusätzlich sind zu jedem neu gepflanzten Baum ein Vogel- und ein Fledermauskasten im Plangebiet anzubringen.

6.2 Der Knickschutzstreifen ist von baulichen Anlagen jeglicher Art -auch genehmigungsfreien - freizuhalten.

6.3 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.

7. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)

Unter Berücksichtigung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Naturschutzrecht, Verkehrsrecht) kann für die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der Eutiner Straße von der Einhaltung der Baugrenzen befreit werden.

Hinweis

Bauzeitenregelung: Zur Vermeidung von Tötungen sind alle Fällungen 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 Änderung verlieren ihre Rechtsgültigkeit soweit sie Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3, 5. Änderung betreffen.