

ENTWURF

SATZUNG

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

“Grundstücke Eutiner Straße 2 – 16 sowie Rahland 1, 2, 7, 8 und 17“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, 5. Änderung für das Gebiet “Grundstücke Eutiner Straße 2 – 16 sowie Rahland 1, 2, 7, 8 und 17” erlassen

TEIL B -TEXT-

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

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten 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.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:

§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO – Gartenbaubetriebe,
§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO – Tankstellen BauNVO
§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO– Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 6 Abs. 3 – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den nicht durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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)

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 600 m², für eine Doppelhaushälfte 400 m².

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

Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist eine 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, Garagen und Carports zulässig.

6.2 Staffelgeschosse i.S.v. § 2 Abs. 8 LBO sind unzulässig.

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 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.

Hinweis:

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