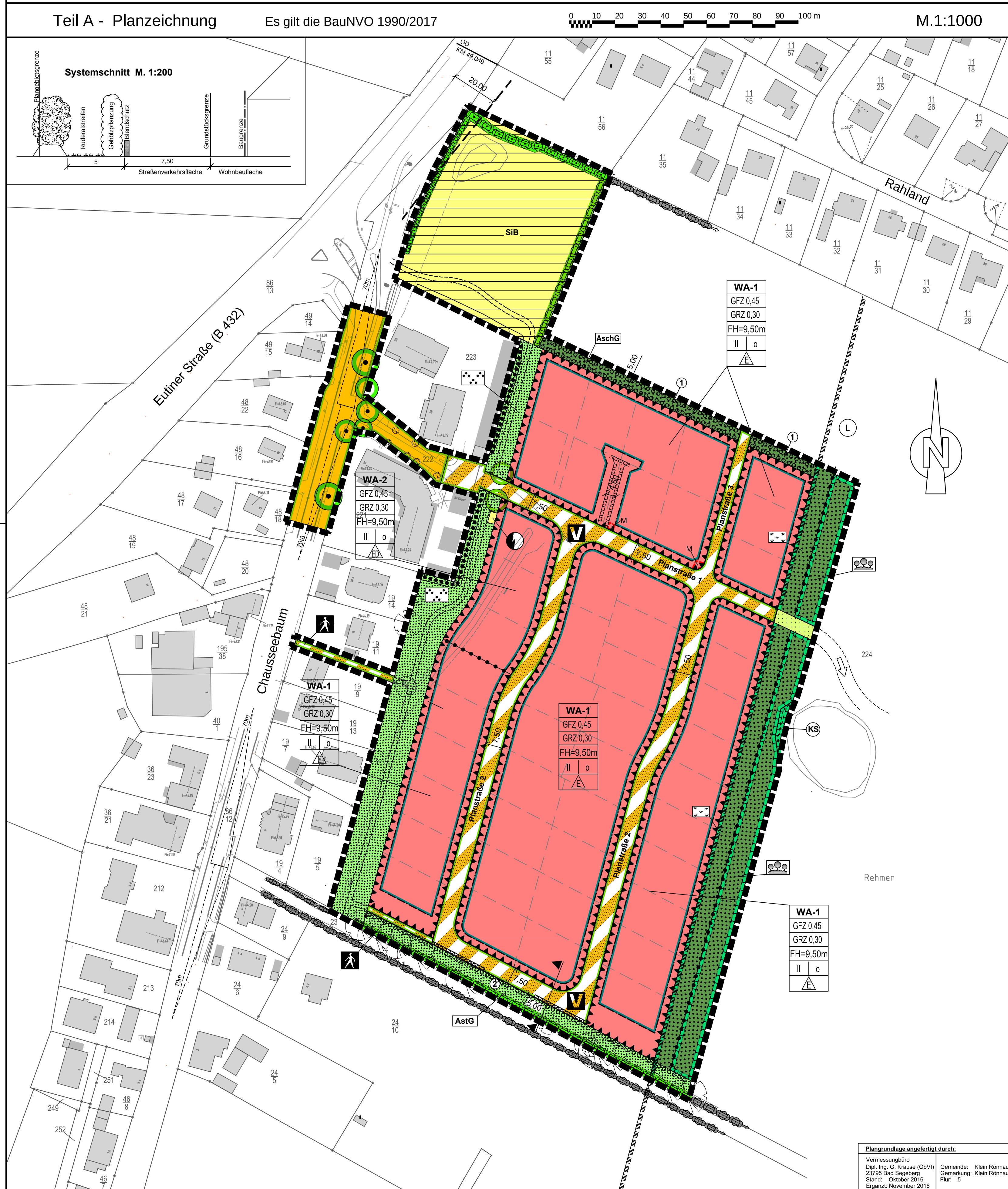


Satzung der Gemeinde Klein Rönnau über den Bebauungsplan Nr. 12

"Fläche östlich angrenzend an die Grundstücke Chausseebaum 6 - 22 und südlich der Straße Rahland"



Planzeichenerklärung

Planzeicherklärungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GFZ 0,45 Geschossflächenzahl (GFZ)	
GRZ 0,30 Grundflächenzahl (GRZ)	
IH Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
FH Firsthöhe als Höchstmaß	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o Offene Bauweise	
nur Einzelhäuser zulässig	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:	
Verkehrsberuhigter Bereich	
Fußgängerbereich	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen	
Zweckbestimmung:	
Elektrizität	
Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
Private Grünfläche	
Zweckbestimmung:	
Hausgarten	
Knickneuanlage	
Öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmung:	
Parkanlage	
Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Zweckbestimmung:	
Biotopschutzstreifen	
Artenschutzrechtliche Blendschutzmaßnahme	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Zweckbestimmung:	
Abstandsrund	
Abschirmgrün	
Anpflanzen von Bäumen	
Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
Erhaltung von Bäumen	

Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen	
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger und der Anlieger	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens	§ 1 Abs.4 BauNVO § 16 Abs.5 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen	
Anbauverbotzone	§ 29 Abs.1a StrWG oder § 9 Abs.1 FStrG
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
Landschaftsschutzgebiet	§ 15 LNatSchG
Geschützter Knick	§ 21 Abs.1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
Ortsdurchfahrtschranke	§ 5 Abs.4 FStrG oder § 4 StrWG
Darstellungen ohne Normcharakter	
vort. Flurstücksgrenze	
in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
vort. Flurstücksnummer	
vort. Gebäude	
Sichtdreieck	
Lage des Systemschnittes	
Kronenbereich Einzelbaum	
Knick außerhalb des Geltungsbereiches	

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs.5 und 6 Nr.1 und § 4 BauNVO)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.3 BauGB i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) werden maximal festgesetzte Firsthöhen (FH) durch Höhenangaben über der mittleren Höhe der Straßenschneise festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenschneise über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße. Sie dürfen durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- Mindestgrundstücksgrößen**
(§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)
Für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) werden Grundstücksgrößen von mindestens 600 m² für Einzelhäuser und 300 m² für Doppelhaushälften festgesetzt.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i. d. Baugruben**
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind in Einzelhäusern je 500 m² Grundstücksfläche eine (1) Wohneinheit zulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist in Doppelhaushälften je 300 m² Grundstücksfläche eine (1) Wohneinheit zulässig.
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen**
(§ 12, 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)
5.1 Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreien Anlagen gem. LBO-SH bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.
5.2 Zwischen Garagen sowie überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und der Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
6.1 Auf der Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Knickneuanlage ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein 1 m hoher, im Fuß 3 m breiter und in der Krone 1 m breiter Erdwall herzustellen und zweireihig mit standortheimischen Gehölzarten des Schlehen-Hasel-Knicks der Mindestpflanzqualität verpflanzter Heister, 125 - 150 cm zu bepflanzen. Ca. alle 30 m ist ein Hochstamm SH-U 14-16 cm als Überhälter in die Pflanzung zu integrieren. Die verbleibende Fläche ist zu einer Gras- und Krautur zu entwickeln. Die Fläche ist zur baulichen Nutzung durch einen mind. 1,4 m hohen Zaun einzufrieden.
6.2 Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ im Süden des Plangebietes, im Kronenraumbereich der vorhandenen Überhälter sowie im Bereich der Baugrubenstücke im Landschaftsschutzgebiet unzulässig.
6.3 Die festgesetzte Blendschutzwand ist mit einer Mindesthöhe von 1,4 m herzustellen.
6.4 Das Sickerbecken ist naturnah zu gestalten. Auf- und Abgrabungen sind in einem Abstand von 3 m zum angrenzenden Knickfuß nicht zulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)
7.1 Der neu anzupflanzende Knick ist mit einem 1 m hohen, im Fuß 3 m breiten und in der Krone 1 m breiten Erdwall anzulegen und mit standortheimischen Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen.
7.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ziffer 1 (Abschirmgrün) ist ein 1 m hoher, im Fuß 3,5 m breiter und in der Krone 1,5 m breiter Erdwall herzustellen und dreireihig mit standortheimischen Gehölzarten des Schlehen-Hasel-Knicks der Mindestpflanzqualität verpflanzter Heister, 125 - 150 cm zu bepflanzen. Ca. alle 30 m ist ein Hochstamm SH-U 14-16 cm in die Pflanzung zu integrieren. Die Fläche ist zur baulichen Nutzung durch einen mind. 1,4 m hohen Zaun einzufrieden.
7.3 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ziffer 2 (Abstandsgrün) ist eine min. 5 m hohe, zweireihige, ebenerdige, freiwachsende Heckenpflanzung mit standortheimischen Gehölzarten des Schlehen-Hasel-Knicks der Pflanzqualität verpflanzter Heister, 125 - 150 m herzustellen.
7.4 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung sind zusätzlich zu den beiden vorhandenen Kastanien mindestens zwei Einzelbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm anzupflanzen. Innerhalb der Planstraße 1 sind mind. 7 Einzelbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm anzupflanzen. Es sind heimische, standortgerechte mittel- bis großkronige Bäume zu verwenden. Innerhalb der Planstraße 2 sind mind. 10 weitere Einzelbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm anzupflanzen. Es sind heimische, standortgerechte klein- bis mittelkronige Bäume zu verwenden. Alle Straßenbäume sind in einer mindestens 5 m² großen, gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsfläche zu pflanzen.
7.5 Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche Parkanlage sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm anzupflanzen. Es sind heimische, standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu verwenden.
7.6 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend der nachfolgenden Abbildung festgesetzt.
(Abbildung gemäß schalltechnischer Untersuchung des Büros LaimConsult)

0 20 40 60 80 100 m

> 65,0 dB
= 65,0 dB
= 55,0 dB
= 50,0 dB
= 45,0 dB

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 zu ermitteln.
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

- Zuordnungsfestsetzung**
(§ 9 Abs.1a BauGB)
Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden wurde ein Ausgleichsbedarf von 10.243 m² Fläche und für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein Ausgleichsbedarf von 730 m² Fläche ermittelt, der über eine externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 19/2, Flur 2, Gemarkung Klein Rönnau nachgewiesen wird.
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO
1. **Fassaden**
- Als Fassadenmaterial für Wohngebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig.
- Für die Fassadenflächen überdachter Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.
- Holzbalkenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
2. **Dacheindeckungen**
- Für das Hauptgebäude sind als Dacheindeckung nur nicht hochglänzende Materialien in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- Andere Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachplanen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.
- Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
3. **Stellplätze**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Baugrubenstücken herzustellen.
- HINWEISE:**
1. Zur Sicherung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 2027-302 „Segeberger Kalkberghöhle“ muss die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ziffer 2 (Abstandsgrün) vor Freigabe des Plangebietes für den Hochbau als CEF-Maßnahme hergestellt werden und ihre Funktionalität zur Sicherung des Dunkelkorridores erreicht haben. Alternativ kann die Sicherung des Dunkelkorridores bis zur Funktionalität der Anpflanzung durch eine 5 m hohe, temporäre Abschirmwand erfolgen.
2. Zur Sicherung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 2027-302 „Segeberger Kalkberghöhle“ muss die festgesetzte Blendschutzwand im Zuge der Erschließung vor Beginn hochbaulicher Arbeiten hergestellt werden.
3. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte muss eine monochromatische Straßenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtungskörpern Verwendung finden. Die Straßenbeleuchtung muss in Richtung südlichen Redder abgeschirmt werden.
4. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Rodungen nur innerhalb der gesetzlichen Fallzeiten in einem Zeitraum von 1. Oktober bis 28/29 Februar zulässig. Gehölzbestände mit einem Stammdurchmesser >20 cm sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte in Bezug auf Fledermäuse außerhalb der Quartiersnutzung nur in einem Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar zu roden.
5. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Trave-Land, Waldemar-von-Mohr-Straße, 23795 Bad Segeberg eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Fläche östlich angrenzend an die Grundstücke Chausseebaum 6 - 22 und südlich der Straße Rahland", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:
- im Nordwesten von der Straßenverkehrsfläche der Straße „Chausseebaum“ Flurstück 86/12 sowie den Grundstücken „Chausseebaum 8 - 22“ (nur gerade Hausnummern),
- im Südwesten von den Grundstücken „Chausseebaum 4, 4a-c“ sowie von einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg auf dem Flurstück 23,
- im Süd- und Nordosten durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Flurstückes 224, Flur 5 der Gemeinde Klein Rönnau.

Übersichtskarte M.1:10.000

Satzung der Gemeinde Klein Rönnau über den Bebauungsplan Nr. 12 "Fläche östlich angrenzend an die Grundstücke Chausseebaum 6- 22 und südlich der Straße Rahland" Kreis Segeberg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a(3) §10

Stand: 19.01.2018 / L.

P-Nr.: 16-1038

GSP Ingenieurgesellschaft mbH

23843 Bad Oldesloe
Papenburg 4
Tel.: 045 31 67 67-0
Geschäftsführer: Partner Fax: 045 31 67 67 79
Beratende Ingenieure (BIB) E-mail: odesloe@gsp.de