

Teil A: Planzeichnung



Strassenquerschnitt M. 1:50
nicht bindend



Teil B: Text

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

- Windkraftanlagen**
- 1.1 Windkraftanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BAUNVO sind nicht zulässig.
- Nebenanlagen**
- 1.2 Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO beidseitig entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten privaten Flächen ausgeschlossen.
- 2. PFLANZBINDUNGEN**
- Erhalt von Vegetationsbeständen**
- 2.1 Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher auf dem Knickwall und an der Krumbek sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 2.2 Garagen und Stellplätze einschließlich Zufahrten und Nebenanlagen sind innerhalb von einem Abstand von 3,00 m vom Fuß des Knicks nicht zulässig. (§ 23 BauNVO)
- 2.3 Südlich der Krumbek ist als öffentliche Grünfläche ein Uferandstreifen von mindestens 10 m Breite von der Bebauung freizuhalten.
- Anpflanzgebote mit Ersatzpflanzverpflichtung**
- 2.4 Im öffentlichen Straßenbereich ist auf den dargestellten Standorten ein standortgerechter, klein Kroniger Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzenliste A wird empfohlen (siehe Begründung).
- 2.5 Für die als "Anpflanzungen" festgesetzten Bäume und Gehölzgruppen auf dem Uferandstreifen sind standortgerechte Laubgehölze mit 30 % Bäumen als Hochstämme und 70% als Heister zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzenliste A wird empfohlen (siehe Begründung).

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 92 LBO

- 3.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe: Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes zulässig.
- 3.2 Außenwände: Als zulässige Materialien werden Mauerwerk, Holz und Glas festgesetzt. Die Festsetzungen unter dieser Ziffer gelten nicht für Wandflächen mit Fassadenbegrünung sowie für freistehende Nebenanlagen und Garagen.
- 3.3 Dächer: Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 45°, die Firsthöhe darf 9,0 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes nicht überschreiten. Für Hauptdächer von baulichen Anlagen, für die eine Dachbegrünung vorgesehen ist, ist eine geringere Neigung von mindestens 10° zulässig. Für Nebendächer sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Es wird festgesetzt, daß Nebendächer nur bis zu 25 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig sind. Die Höhe von Dächern wird auf maximal 1,0 m über der Dachgeschoßfußbodenhöhe, gemessen vom Schrägpunkt der Außenwandfläche mit der Dachauf-, beschränkt. Für freistehende Nebenanlagen und Garagen gelten die unter dieser Ziffer aufgeführten Festsetzungen nicht.
- 3.4 Antennenanlagen: Antennenanlagen sind zulässig. Die Höhe darf jedoch 10,0 m von der zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten.
- 3.5 Einfriedungen: Grundstückseinfriedungen sind nur an den Grundstücksgrenzen und an der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf an der Straßenbegrenzungslinie 0,8 m nicht überschreiten. Zulässig sind hier nur Holzzaune, Stierwälle oder standortgerechte lebende Hecken. Für die Grundstücke im Plangebiet, die an die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angrenzen, ist an der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine auf Dauer ausgerichtete Einfriedung vorzunehmen.

4. BODEN / VEGETATION

- 4.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit die Bodenverhältnisse eine Verankerung zulassen.
- 4.2 Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist in die vorgesehene offene Pfasterrinne einzuläufen und gesammelt dem Siednetz der Stichstraße zuzuführen.
- 4.3 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

Planzeichenerklärung

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
—	Firststrich (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 22 und § 23 BauNVO)

E	nur Einzelhäuser zulässig
—	Baugrenze

Größe der Baugrunderstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

F mind. 550 qm Mindestgrundstücksgröße

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

WA	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
2wo	

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie

Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

□	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
⊖	Extensiver Uferandstreifen
⊙	Extensiver Baumstreifen
⊕	Anpflanzgebote Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)
⊖	Anpflanzgebote Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
⊕	Erhaltungsgebote Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO)
⊖	Erhaltungsgebote Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO)

Sonstige Festsetzungen

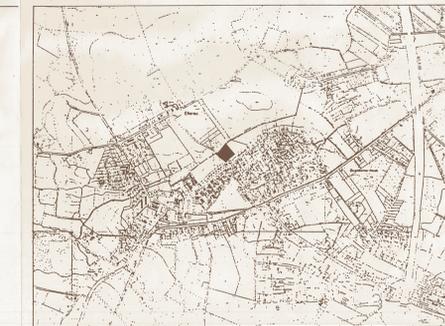
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO)

II. Kennzeichnungen und sonstige Darstellungen

—	bestehende Flurstücksgrenzen
—	vorgesehener Grundstückszuschnitt
□	Grundstücknummern

**Gemeinde Ellerau
Bebauungsplan Nr. 3 - 13. Änderung
Ellerauer Feld**

2. Ausfertigung



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

Satzung der Gemeinde Ellerau

über den Bebauungsplan Nr. 3, 13. Änderung - Ellerauer Feld

Rechtsgrundlagen

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58).

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat am 10.12.1996 die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ellerauer Feld - beschlossen.

Ellerau, den 10.12.96
Gemeinde Ellerau, Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat am 22.05.1997 den Termin für die frühzeitige Bürgerbeteiligung öffentlich bekannt gemacht und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingeladen. Eine öffentliche Bürgerversammlung fand am 30.05.1997 in Ellerau, Bürgerhaus von 18.00 bis 19.40 Uhr statt.

Ellerau, den 10.12.97
Gemeinde Ellerau, Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat am 27.05.1997 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ellerau, den 10.12.98
Gemeinde Ellerau, Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.06.1997 bis zum 03.07.1997 während der allgemeinen Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und daß es Gelegenheit zur Erörterung gibt, am 28.05.1997 in den Kalkenkirchner Nachrichten der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ellerau, den 10.12.98
Gemeinde Ellerau, Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 22.5.1999 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Segeberger, den 3.12.1999

Ellerau, den 10.12.98
Gemeinde Ellerau, Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.08.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ellerau, den 10.12.98
Gemeinde Ellerau, Der Bürgermeister

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan geändert. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau am 12.08.1997 beschlossen, gemäß § 13 (1) BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung abzusehen. Den Eigentümern, die von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist mit Datum vom 16.11.1997 bzw. 16.02.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von vier Wochen gegeben worden. Es wurden keine Einwände erhoben.

Ellerau, den 10.12.98
Gemeinde Ellerau, Der Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.08.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung am 12.08.1997 gebilligt.

Ellerau, den 10.12.98
Gemeinde Ellerau, Der Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplans ist nach § 40 BauGB am dem Landrat des Kreises Segeberger zur Genehmigung vorgelegt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 12.08.1997 erklärt, daß:

- keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht und
- die geltend gemachten Rechtsverordnungen beibehalten worden sind.

Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Die Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Ellerau, den 10.12.98
Gemeinde Ellerau, Der Bürgermeister

Ist eine Bebauungsplanung unter Verletzung von Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes zustande gekommen, so ist die Verletzung unbedenklich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist. (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein in der Fassung vom 01.04.1996, Amtsbl. Schl.-H. S. 434)

Ellerau, den 10.12.98
Gemeinde Ellerau, Der Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den inhaltl. Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.12.98 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtfertigungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.12.98 in Kraft getreten.

Ellerau, den 10.12.98
Gemeinde Ellerau, Der Bürgermeister



Planverfasser:

Arbeitsgemeinschaft

Rüppel & Partner

Landschaftsplanung

Ostseestraße 4, 22967 Hamburg

Tele: 040-56 24 41, Fax: 040-56 16 34

Baumgart - Pahl-Weber - Partner

Stadtplanung + Forschung + Beratung

Präsident-Krahn-Str. 19, 22765 Hamburg

Tele: 040-38 54 84, Fax: 040-389 30 99

August 1997