

Teil A: Planzeichnung



M 1:1000 0 10 20 30 40 50

Planzeichenerklärung

I. FESTSETZUNGEN

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

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

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- 2 Ww höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:
- Feuerwehr

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen

Flächen für die Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

- Flächen für die Landschaft

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

- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Extensiver Uferandstreifen
- Anpflanzgebot Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltungsgebot Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Anpflanzgebot Gehölz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltungsgebot Gehölz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Anpflanzgebot Knick (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltungsgebot Knick (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

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

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 15 a NatSchG)

III. Sonstige Darstellungen

- bestehende Flurstücksgrenzen
- vorgesehener Grundstückszuschnitt
- Grundstücksnummern

Teil B: Text

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN

Windkraftanlagen

- 1.1 Windkraftanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nicht zulässig.

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 Nördlich der Krumbek ist als öffentliche Grünfläche ein Uferandstreifen von mindestens 10 m Breite von der Bebauung freizuhalten.

Anpflanzgebote mit Ersatzpflanzungsverpflichtung

- 2.4 Für die anzupflanzenden, festgesetzten Bäume sind standortgerechte, kleinkronige Laubbäume 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 "anzupflanzen" 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).
- 2.6 Der anzupflanzende festgesetzte Knick ist mit standortgerechten Laubgehölzen mit 20% als Heister und 80% Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzenliste A wird empfohlen (siehe Begründung).

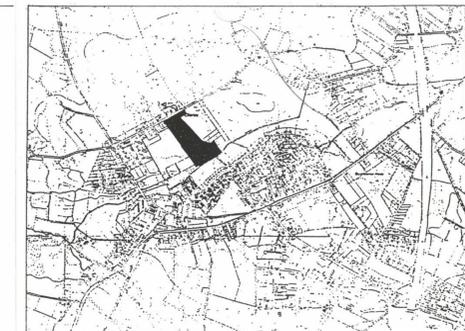
3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 92 LBO

- 3.1 Erdgeschossländchenhöhe: Die Erdgeschossländchenhöhe 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 10,0 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.
- 3.4 Antennenanlagen: Antennenanlagen sind zulässig. Die Höhe darf jedoch 10,0 m von der zulässigen Erdgeschossländchenhöhe 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, Steinwälle 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 bzw. an den Schutzstreifen des neu anzupflanzenden Knicks im Nordosten angrenzen, ist an der rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenze eine auf Dauer ausgerichtete Einfriedung vorzunehmen. Am Schutzstreifen des neu anzupflanzenden Knicks im Nordosten ist ackersseitig ein dauerhafter Schutzzaun zu errichten.

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 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

Gemeinde Ellerau  
Bebauungsplan Nr. 17  
Schulweg



Planverfasser:  
Arbeitsgemeinschaft  
Rüppel & Partner  
Landschaftsplanung  
Oosteystraße 4, 22687 Hamburg  
Tel.: 040-86 24 41, Fax: 040-86 16 34  
Baumgart + Pahl-Weber + Partner  
Stadtplanung + Forschung + Beratung  
Präsidenten-Kreuz 19, 22769 Hamburg  
Tel.: 040-38 54 64, Fax: 040-389 30 99

Juni 1998

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom ..... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Segeberg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet Schulweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Satzung der Gemeinde Ellerau  
über den Bebauungsplan Nr. 17

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 Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plangebietes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58).

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat am 18.12.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 - Schulweg - beschlossen.

Ellerau, den 18.12.98  
Gemeinde Ellerau  
Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 1 (4) BauGB am 18.12.98 beteiligt worden.

Ellerau, den 18.12.98  
Gemeinde Ellerau  
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat am 30.05.97 beschlossen, eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen. Diese fand am 30.05.97 von 18:00-19:00 Uhr im Bürgerhaus der Gemeinde Ellerau statt.

Ellerau, den 18.12.98  
Gemeinde Ellerau  
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat am 12.08.97 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ellerau, den 18.12.98  
Gemeinde Ellerau  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.12.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ellerau, den 18.12.98  
Gemeinde Ellerau  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.12.97 bis zum 15.01.98 während der allgemeinen Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und daß es Gelegenheit zur Erörterung gibt, am 15.12.97 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ellerau, den 18.12.98  
Gemeinde Ellerau  
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 31.12.1997 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
TORECH  
Segeberg, den 26. Jan. 1999

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.12.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ellerau, den 18.12.98  
Gemeinde Ellerau  
Der Bürgermeister

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Plan geändert worden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat am 02.12.1997 eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 (1) BauGB beschlossen.

Ellerau, den 18.12.98  
Gemeinde Ellerau  
Der Bürgermeister

Den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange und den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke ist mit Schreiben vom 18.12.97 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat gegeben.

Ellerau, den 18.12.98  
Gemeinde Ellerau  
Der Bürgermeister

Es sind keine Bedenken geäußert worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.12.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung am 18.12.98 gebilligt.

Ellerau, den 18.12.98  
Gemeinde Ellerau  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB am 18.12.98 dem Landrat des Kreises Segeberg, zur Anzeige vorgelegt worden. Dieses hat mit Verfügung vom 18.12.98 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht und die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. Geltend gemacht sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert.

Ellerau, den 18.12.98  
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 unbeachtlich, 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 arglistig geltend gemacht worden ist, (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein in der Fassung vom 01.04.1996, Amtbl. Schl.-H. S. 434)

Ellerau, den 18.12.98  
Gemeinde Ellerau  
Der Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.12.98 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 auf die Fälligkeit und Erlöschung von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18.12.98 in Kraft getreten.

Ellerau, den 18.12.98  
Gemeinde Ellerau  
Der Bürgermeister