

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau, Kreis Segeberg

Für das Gebiet südlich und westlich Berliner Damm, nördlich und östlich Stettiner Straße

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung der Gemeinde Ellerau über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, für das Gebiet südlich und westlich Berliner Damm, nördlich und östlich Stettiner Straße bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 11 BauNVO
GR = 4000 m²	Maß der baulichen Nutzung Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 4000 m ²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
GH max. = 35.50 m ü. N.N.	Maximal zulässige Gebäudehöhe z.B. max. 33.50 ü. N.N.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
α	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	Grünflächen Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung	
	Verkehrsgrün - Private Grünfläche	
	vorhandene Regenwassersickermulden (R1), z.B. R1	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Baum, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Darstellung ohne Normcharakter Flurstücksgrenze	
	vorhandene Bebauung	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurgrenze	
	Gemarkungsgrenze	
	Baum, künftig fortfallend	
	Vorplatz	
	Stellplatzanlage	

Teil B - Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung (SOED) (BauNVO § 11):
 1.1 In dem Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung (SOED) gemäß § 11 BauNVO sind nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Grundfläche (GR) bis maximal 4000 m² und einer Gesamtverkaufsfläche von 3.400 m² zulässig. Wird ein Drogeriemarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 200 m² im Mischgebiet angesiedelt ist nur noch eine Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m² (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB) zulässig. Im Sondergebiet Einzelhandel sind nur folgende nicht zentrenrelevante Warensortimente zulässig: Lebensmittel- und Genussmittel, Drogeriebedarf, Getränke und Tabakwaren sowie Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (Non Food) sowie Tierbedarf und Tierfutter. Folgende Verkaufsflächen und Nutzungen sind aufgrund des v.g. zulässig: Lebensmitteldiscountmarkt mit 900 m², Lebensmittel- und Getränkemarkt mit 2.300 m², Markt für Tierbedarfsartikel und Tierfutter mit maximal 600 m² sowie ein Drogeriemarkt mit 200 m². Der v.g. Drogeriemarkt ist entweder nur im Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung (SOED) oder Mischgebiet zulässig (siehe Begründung).
 Weitere Einrichtungen/ Nutzungen sind für den Bereich Dienstleistung zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Praxen, Büros, Räume und Gebäude für Verwaltungen, Anlagen und Räume für sportliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

- 1.2 In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel und Dienstleistung sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 135,00 m in Nord-Süd Ausrichtung in offener Bauweise zulässig.
- 1.3 In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel und Dienstleistung sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 60 m in Ost-West Ausrichtung im Süden des Plangeltungsbereiches auf dem Flurstück 271 in offener Bauweise zulässig.
- 1.4 In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel und Dienstleistung sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 65 m in Ost-West Ausrichtung im Norden des Plangeltungsbereiches auf dem Flurstück 278 in offener Bauweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Die maximale Gebäudehöhe (GH max. ü.N.N.) wird durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt. Dachaufbauten werden auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebserforderliche technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen.

3. Stellplatzflächen

Die Stellplätze sind gemäß der der Planzeichnung Teil A zu gliedern.

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a/b i.V.m. § 18 BNatSchG)

4.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern:
 Im Bereich der Stellplätze sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standort standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Es sind Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Für die Baumpflanzungen sind Baumgruben mit einem Volumen von 12 m³ anzulegen, Maßnahmen zum Schutz des Baumstammes vor Fahrzeugbeschädigungen sind vorzusehen.

Die Baumscheiben der Anpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage sind auf einer Fläche von mindestens 2 x 2 m offen zu gestalten. Die zu pflanzenden Baumarten und Pflanzqualitäten sind der Begründung (Punkt 2.5) zu entnehmen.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

5. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 und der 1. Änderung

Die folgenden Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 haben weiter Gültigkeit und bleiben als Festsetzungen bestehen.
 Ziffer 5. Art und Umfang der Werbeanlagen und Warenautomaten
 Ziffer 6. Immissionsschutz

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Quickborner Tageblatt" am _____ erfolgt.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am "Quickborner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ellerau, den _____ Gemeinde Ellerau
 Urban
 Bürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

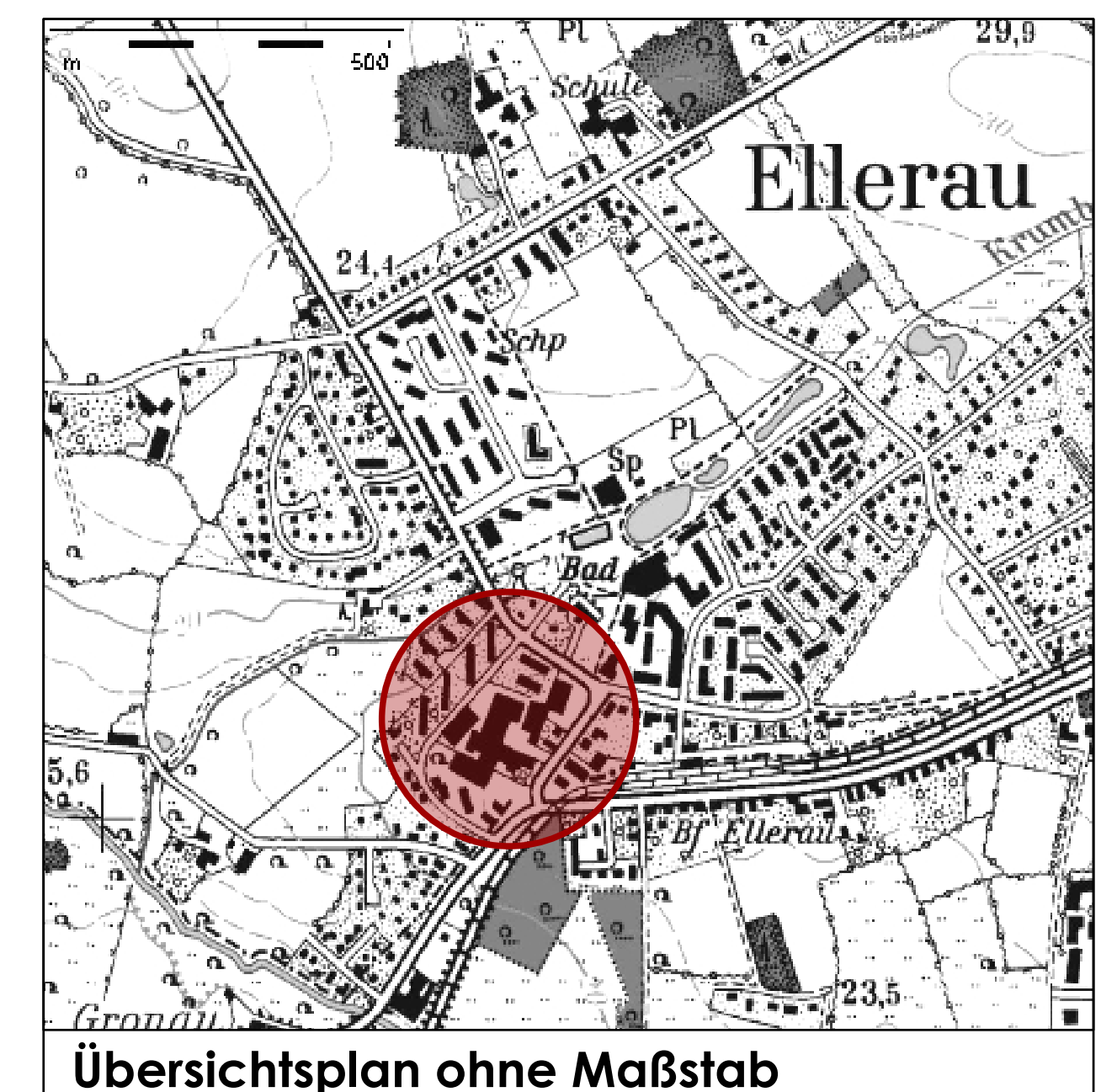
Itzehoe, den _____
 Dipl.-Ing. Tiftel
 ÖbVI

3. Die Bauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ellerau, den _____ Gemeinde Ellerau
 Urban
 Bürgermeister

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes (der Satzung nach § 34 [35] BauGB) durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan, [und] die Begründung [und die zusammenfassende Erläuterung] auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ im „Quickborner Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Ellerau, den _____ Gemeinde Ellerau
 Urban
 Bürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau, Kreis Segeberg
 Für das Gebiet südlich und westlich Berliner Damm, nördlich und östlich Stettiner Straße

Bearbeitung: 01.03.2013
B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
 FREISCHAFFENDE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
 HANSENSTR. 11 • 24103 KIEL • FON: 0431 84669-0 • FAX: 0431 84669-20
 email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

Vorkonzept
 Geändert:
 ART DES VERFAHRENS: REGELVERFAHREN VORABWÄGUNG VERFAHREN I (12 BAUGB) VERFAHREN II (13 BAUGB) VERFAHREN III (14 BAUGB)
 STAND DES VERFAHRENS: § 1 BAUGB § 2 BAUGB § 3 BAUGB § 4 BAUGB § 5 BAUGB § 6 BAUGB § 7 BAUGB § 8 BAUGB § 9 BAUGB