3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohnbebauung an der Stettiner Straße" der Gemeinde Ellerau, Kreis Segeberg

Für das Gebiet zwischen Stettiner Straße und dem Einkaufszentrum am Berliner Damm

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnunng Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom XX.XX.XXXX folgende Satzung der Gemeinde Ellerau über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, für das Gebiet zwischen Stettiner Straße und dem einkaufszentrum am Berliner Damm, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	
WA 12 WO	Allgemeines Wohngebiet, maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO + § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	
GR_{max} = 430 m²	Grundfläche als Höchstmaß, z.B.GR_{max} = 430 m²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, drei Vollgeschosse (**III**)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
GH_{max} = 36.00 m ü. N.N.	Maximal zulässige Gebäudehöhe, z.B. maximal 36.00 m ü.NN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
TH_{max} = 31.00 m ü. N.N.	Maximal zulässige Traufhöhe, z.B. maximal 31.00 m ü.NN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	
O	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	Gebäudegestaltung	
DN = 15° - 30°	Dachneigung (DN), mit einer zulässigen Dachneigung von 15° bis 30°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
	Verkehrsflächen	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereiche der Zufahrten 1 und 2 zu den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Stellplatzflächen 1 und 2)sowie die Zugänge 3 und 4 (fußläufig), i.V.m. Ziffer 6.2.1 Grünordnung, z.B. Zufahrt 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Grünflächen	
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung	
EG	Eingrünung (EG) als private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Bereich Zufahrt 1	Bereiche der Zufahrten 1 und 2 zu den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Stellplatzflächen 1 und 2)sowie die Zugänge 3 und 4 (fußläufig), i.V.m. Ziffer 6.2.1 Grünordnung, z.B. Zufahrt 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
Stellplatzfläche 1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, z.B. Stellplatzfläche 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
M	Müllsammelplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Darstellung ohne Normcharakter	
	Flurstücksgrenze	
	vorhandene Bebauung	
274	Flurstücksbezeichnung	
	Baum, künftig fortfallend	
• 22.40	Höhenangabe über Normal Null (m ü. NN)	
BFL 1	Baufläche (BFL), z. B. Baufläche 1	
	Baum, vorhanden	

Teil B - Text -

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (BauNVO § 4):

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 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 Schornsteine zur Be- und Entlüftung und betriebsbedingte Antennenanlagen.

2.2 Traufhöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Traufhöhe [TH max. ü.N.N.] wird durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut) bezeichnet.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal zwölf (12) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 19 und § 21a BauNVO)

3.1 Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind nur auf der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und

Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1075 m² zulässig.

- Stellplatzfläche 1 mit 770 m²;
- Stellplatzfläche 2 mit 270 m²;
- Zwei [2] Zufahrten mit jeweils 15 m², i.V.m. Teil B Text Ziffer 6.2.1;
- Zwei Durchquerungen (Zugänge 3 und 4, fußläufig) mit insgesamt 5 m², i.V.m. Teil B Text Ziffer 6.2.1.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit den §§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Ebenerdige Terrassen dürfen inklusive ihrer Dächer die Baugrenze um maximal 3,50 m, Balkone und Loggien inklusive ihrer Dächer die Baugrenze um 2,50 m überschreiten. Die Länge der Überschreitung darf maximal 8,00 m betragen.

Überschreitungen der Baugrenzen durch die v.g. baulichen Anlagen im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung (EG) sowie der Flächen für Nebenanlagen, Stellplatze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Stellplatzflächen 1 und 2) sind zulässig.
Überschreitungen der Baugrenzen durch die v.g. baulichen Anlagen im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nicht zulässig.

4.2 Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachüberstände sind bis zu einer Breite von maximal 1,00 m zulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

5.1 Fassaden:
In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassade nur Sichtmauerwerk und Putz in den Farben rot, rotbraun, gelb und grau zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen -sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialen zulässig. Holzblockbohlenhäuser und Holzhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

5.2 Dacheindeckungen:
5.2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungen oder Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

5.2.2 Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig.

6. Grünordnung
(§ 9 ABS. 1 Nr. 20 u. 25a/b)

6.1 Anpflanzungen von Bäumen
Zur Eingrünung des Plangebiets sind entlang der Stettiner Straße sechs [6] 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.
Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

6.2 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
6.2.1 Der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete Bereich ist flächendeckend zu begrünen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Die bepflanzte Fläche ist von jeglicher baulicher Nutzung und Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Lagerflächen jeglicher Art sind in diesen v. g. Bereichen nicht zulässig.

6.2.1 Über die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vier [4] Durchquerungen mit einer maximalen Breite von insgesamt 13 m zulässig. Und zwar
- eine [1] Durchquerung (Zufahrt 1) im Bereich der Stellplatzfläche 1 mit einer maximalen Breite von 5,00 m,
- eine [1] Durchquerung (Zufahrt 2) im Bereich der Stellplatzfläche 2 mit einer maximalen Breite von 5,00 m,
- zwei [2] Durchquerungen (Zugänge 3 und 4, fußläufig) im Bereich der Stellplatzfläche 1 und 2 mit einer maximalen Breite von jeweils 1,50 m.

6.3 Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes
Gehwege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauart herzustellen.

7. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 sowie deren Änderungen
Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau haben für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau keine Gültigkeit mehr.

Hinweis
Die Plangeltungsbereiche der 1. Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau sind von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau nur marginal betroffen, und zwar die Überschneidung des Plangeltungsbereichs mit dem Flurstück 274 mit einer Breite von ca. 1,00 m. Die Fläche ist als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen worden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom XX.XX.XXXX. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Quickborner Tageblatt" am XX.XX.XXXX erfolgt.

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

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

   Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX 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 XX.XX.XXXX im "Quickborner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

   Ellerau, den XX.XX.XXXX — Gemeinde Ellerau

   Urban
   Bürgermeister

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

   Itzehoe, den XX.XX.XXXX

   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

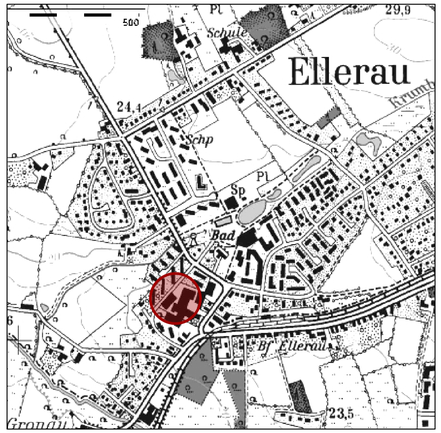
   Ellerau, den XX.XX.XXXX — Gemeinde Ellerau

   Urban
   Bürgermeister

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan, und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am XX.XX.XXXX 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 XX.XX.XXXX in Kraft getreten.

   Ellerau, den XX.XX.XXXX — Gemeinde Ellerau

   Urban
   Bürgermeister



Übersichtsplan ohne Maßstab

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23
"Wohnbebauung an der Stettiner Straße" der Gemeinde Ellerau, Kreis Segeberg

Für das Gebiet zwischen Stettiner Straße und dem Einkaufszentrum am Berliner Damm

Bearbeitung : 08.05.2014, 11.06.2014, 05.08.2014, 09.10.2014

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREIBERUFLICHE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HASTRAßE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664664-0 * Fax 0431664659-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

Geändert :

ART DES VERFAHRENS : ☐ REGEL-VERFAHREN ☐ VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) ☐ EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 13 BauGB) ☐ VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) ■ BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE GEM. INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS: ~~§ 3(1) BauGB~~ ~~§ 4(1) BauGB~~ ☐ § 4a(2) BauGB ■ § 4(2) BauGB ☐ § 3(2) BauGB ☐ § 4a(3) BauGB ☐ § 11(7) BauGB ☐ § 10 BauGB