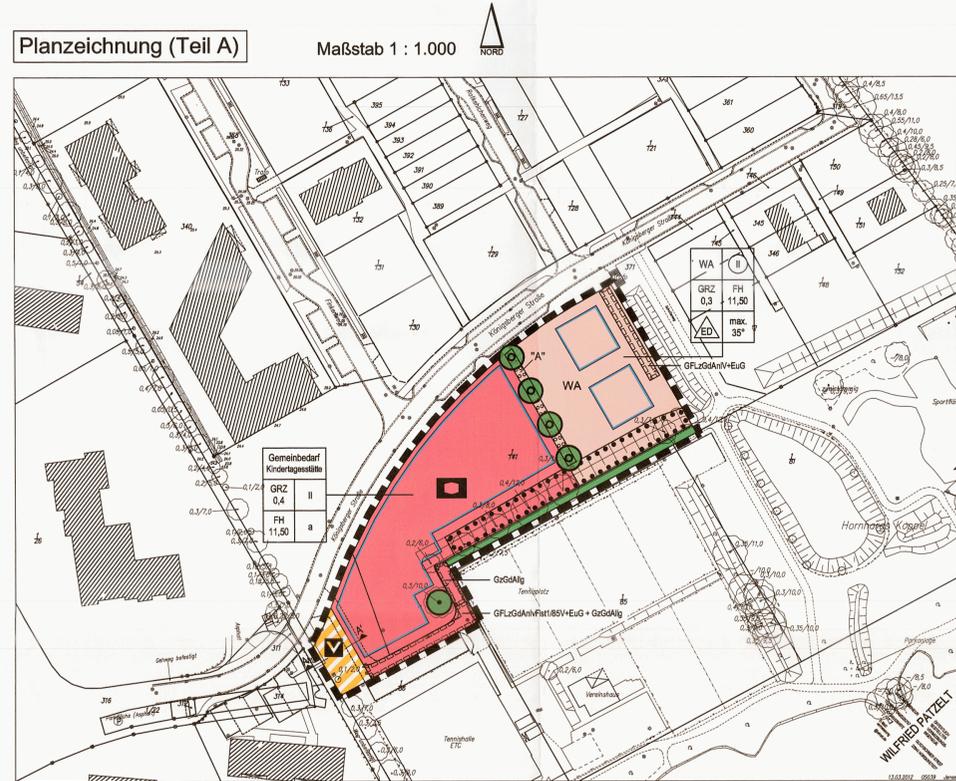


Satzung der Gemeinde Ellerau über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "Kindertagesstätte Königsberger Straße"

für das Gebiet südlich der Königsberger Straße und nördlich der Tennisanlage



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

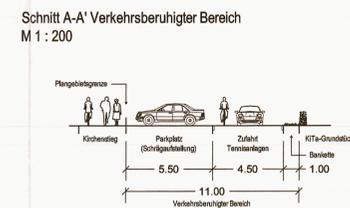
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO; s. auch Teil B Punkt 1.1)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
FH 11,50 Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, s. auch Teil B Punkt 2.1
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO; s. auch Teil B Punkt 3.1)
a Baugrenze (§ 23 BauNVO; s. auch Teil B Punkt 4.1)
- Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
Flächen für den Gemeinbedarf, s. auch Teil B Punkt 7.1 u. 8.1
Einrichtungen und Anlagen:
Kindertagesstätte

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; s. auch Teil B Punkt 8.2)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; s. auch Teil B Punkt 8.2)
- 8. Sonstige Planzeichen**
Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger von Flurstück 1/85, der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde sowie mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**
max. 35° Dachneigung bis zu 35° zulässig

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Verweis auf einen Regelschnitt der Verkehrsfläche
- vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen
- Flurstücksbezeichnungen

Schnitte - Darstellungen ohne Normcharakter



- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Grünfläche, öffentlich
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, s. auch Teil B Punkt 9.6
"A" Kennzeichnung, s. auch Teil B Punkt 6.3 und 6.4
Anpflanzung von Bäumen, s. auch Teil B Punkt 8.1, 8.2 und 9.6

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Ausschluss von gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Im allgemeinen Wohngebiet werden die folgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO), sie sind daher nicht zulässig:
1. die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
2. die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe)
3. die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen)
4. die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe)
5. die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen)
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
2.1 Firsthöhe
Die Firsthöhe wird gemessen von der OK Verkehrsfläche mittig vor dem Baugrundstück bis zum Schnittpunkt der Dachlinien ausßen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 4 BauNVO)**
3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise jedoch ohne Beschränkung der Baulänge.
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO)**
4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Vorbauten (auch überdachte Freisitze), Balkone, Loggien und Sichtschutzwände dürfen im allgemeinen Wohngebiet die Baugrenze nie um bis zu 2,50 m überschreiten.
- Wohnungszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
5.1 Wohnungszahl im allgemeinen Wohngebiet
Pro Einzelhaus sind maximal zwei (2) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte ist eine (1) Wohnung zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
6.1 Befestigungen
Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten herzustellen.
6.2 Grundwasser
Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.
6.3 Knickneuanlage
Auf der mit "A" gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist ein Knickwall anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Knickwall ist mit einer Knickfußbreite von 2,50 m bis 3,00 m, einer Kronenbreite von 1,50 m und einer Höhe von 1,00 m zu errichten. Er ist mit einer zweireihigen auf Lücke gesetzten Strauchpflanzung zu bepflanzen. Pro Meter und Reihe ist ein Strauch zu pflanzen (zwei Sträucher je lfd. Knickmeter). An den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Standorten sind großkronige, standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen (Überhälter).
6.4 Knickpflege
Der in der mit "A" gekennzeichneten Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern anzulegende Knick ist fachgerecht zu pflegen. Die Sträucher sind alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Lücken in der Strauchschicht sind durch Pflanzung heimischer Gehölze zu schließen. Überhälter sind zu erhalten und im Falle eines Abgangs zu ersetzen. Degradierete Wälle sind mit den für die Knickneuanlage festgesetzten Maßen (s. Text Teil B Punkt 6.3) neu aufzusetzen und zu profilieren.
6.5 Ausgleich
Der Ausgleich für die durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe erfolgt durch Abbuchung von 190 m² von der Ökokontofläche E der Gemeinde Ellerau (Flurstück 19/6, Flur 4, Gemarkung Ellerau).
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
7.1 Immissionsschutz
In der Fläche für den Gemeinbedarf sind an zu den Tennisplätzen ausgerichteten Fassaden im ersten Obergeschoss dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienende Räume auszuschließen oder ausschließlich nur zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster zulässig.
- Anpflanzungen und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
8.1 Anpflanzungen
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen (s. auch Text Teil B Punkt 9.6).
Die wasser- und luftdurchlässige Fläche je festgesetztem Baum muss mindestens 12 m² betragen.
8.2 Erhaltungsgebote
Festgesetzte Gehölze (Bäume und Sträucher) sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines festgesetzten Gehölzes ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Für diese Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**
9.1 Gebäudegestaltung
Im allgemeinen Wohngebiet sind zusammengehörige Einheiten einer Hausform jeweils unter Verwendung einheitlicher Materialien und Farben der Außenwände und der Dacheindeckung sowie mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten.
9.2 Dachgauben
Vom Ortgang (Giebel) muss der Mindestabstand für Dachgauben 1,00 m betragen.
9.3 Höhe des Erdgeschossfußbodens
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf maximal 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Planstraße liegen.
9.4 Dachbegrünung
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
Die Anlage von Dachterrassen ist zulässig.
9.5 Einfriedungen
Am Nord- und Ostrand des allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen aus Hecken oder aus in Hecken integrierten Drahtzäunen vorzunehmen. Davon ausgenommen sind die Eingangsbereiche der Grundstücke. Unterbrechungen der Hecken sind für Zuwegungen und Zufahrten zulässig.
9.6 Art der Anpflanzungen
Für gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Gehölze (Bäume und Sträucher) sowie für Ersatzpflanzungen für dauerhaft zu erhaltende Gehölze sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.
Für festgesetzte Pflanzungen von Bäumen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm (kleinkronige Bäume) bzw. 18 - 20 cm (großkronige Bäume) gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.
Für festgesetzte Strauchpflanzungen sind Gehölze zu verwenden, die 2 x verpflanzt wurden und eine Mindesthöhe von 100 cm aufweisen.
9.7 Ordnungswidrigkeiten
Gemäß § 82 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Rechtsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "Kindertagesstätte Königsberger Straße" für das Gebiet südlich der Königsberger Straße und nördlich der Tennisanlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466).

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.03.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Quickbomer Tageblatt" am 22.06.2012 erfolgt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02.05.2012 durchgeführt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.04.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 29.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die Gemeindevertretung hat am 22.08.2012 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 04.09.2012 bis 04.10.2012 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 27.08.2012 im "Quickbomer Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.10.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04.10.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Ellerau, den 24. OKT. 2012
Gemeinde Ellerau
Urban
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 16.9.13, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bad Segeberg 23.01.2013
itzeho; den
Siegel
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Ellerau, den 24. OKT. 2012
Gemeinde Ellerau
Urban
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.10.2012 im "Quickbomer 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 30.10.2012 in Kraft getreten.
Ellerau, den 30. OKT. 2012
Gemeinde Ellerau
Urban
Bürgermeister

Hinweise

Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf altlastverdächtige Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen und Altlasten liegen zur Zeit nicht vor. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von schädlichen Bodenbelastungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

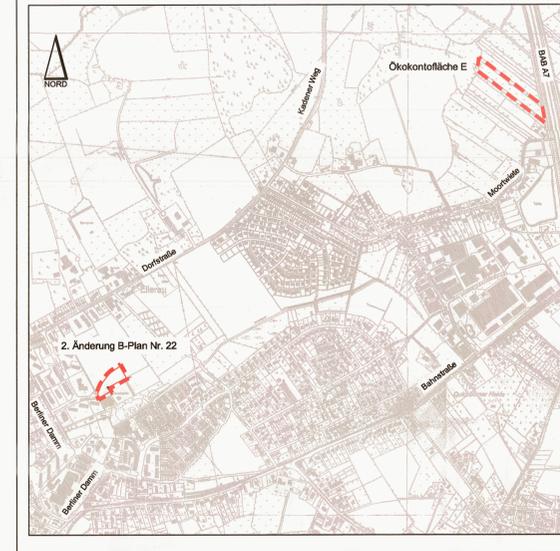
Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen; der Fachdienst Wasser-Boden-Abfall - Untere Bodenschutzbehörde - ist unverzüglich zu benachrichtigen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

Archäologische Funde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Lage der Ausgleichsfläche Ökokontofläche E (Flst. 19/6, Flur 4, Gemarkung Ellerau) Maßstab 1 : 15.000



Gemeinde Ellerau 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 "Kindertagesstätte Königsberger Straße"

