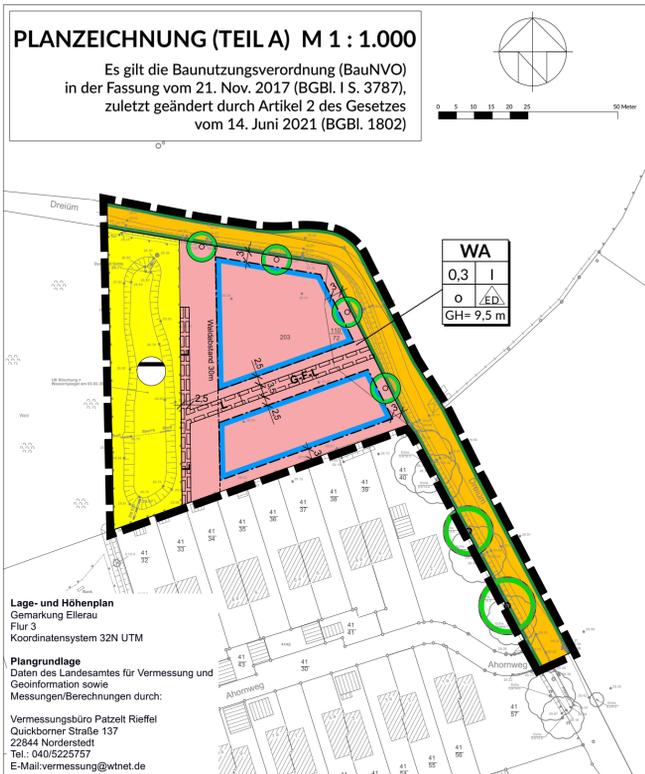


SATZUNG DER GEMEINDE ELLERAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "ELLERAU OST", 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

für das Gebiet: südlich und westlich Dreiüm, nördlich Ahornweg, östlich Regenrückhaltebecken Dreiüm



DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäude, vorhanden
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. $\frac{21}{6}$ Flurstücksbezeichnung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Waldabstand 30m hier: Waldabstand 30 m gem. LWaldG § 24 Abs. 2 LWaldG

Alle Maße sind in Meter angegeben.

TEXT (TEIL B)

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig

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

- 2.1 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und der untere Bezugspunkt (+0,00m) ist eine Geländehöhe von +29,00 m über NNH.

3.0 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 3.1 Pro Einzelhaus sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3.2 Pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.

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

- 4.1 Die Dachflächen von Garagen, Carports und Schuppen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Geh- und Fahrwege sowie die Stellplatzflächen in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 4.3 Das Anlegen von Stein-, Kies-, Split- oder Schotterflächen als Ziergestaltung ist unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/ Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z.B. durch Bepflanzung mit Sträuchern, Stauden oder als Rasenflächen, zu gestalten und zu unterhalten.
- 4.4 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten "warm white") mit Schwerpunkt der Licht-Emissionen im Wellenlängenbereich von 530 nm bis 630 nm zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der Gehölzbestände und des Waldes ist zu vermeiden.

5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

- 5.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume der Baumart Stieleiche (*Quercus robur*) in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die an den Baumstandorten freizuhaltende Fläche beträgt mindestens 6 m² Fläche mit mindestens 1,5 m Breite. Die Pflanzgrube umfasst je Baumstandort mindestens 12 m³ durchwurzelbares Volumen. Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten können zugelassen werden, wenn die Gesamtwirkung einer Baumreihe erhalten bleibt
- 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1 können angerechnet werden
- 5.3 Einzelbäume mit Erhaltungsgebot und Neuanpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1 und Nr. 5.2 sind bei deren Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

II HINWEISE

Externe Ausgleichsfläche

Nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen, deren Durchführung außerhalb des Plangebietes vertraglich (Ökokonto) gesichert wird, werden dem Plangebiet zugeordnet:

Ökokonto:
Ökokonto "Mühlenau 1" ÖK 010-01 in Garstedt, Eigentümer: Stiftung Naturschutz

Flurstücksangaben:
Gemarkung Garstedt, Flur 23, Flurstücke 6/18, 7/21, 10/5, 22/1, 24/5, 26/6, 61/38, 61/41 und 80

Maßnahme:
Entwicklung standorttypischer, naturnaher Waldgesellschaften des Typs Eichen-Eschenwald, Eichen-Buchenwald, Erlenwald gemäß Entwicklungskonzept für die Ökokonto-Flächen

Ökopunkte:
1.023 (entspricht einer Flächengröße von 1.023 m²)

Artenschutz

Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen
Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen muss im Zeitraum zwischen 1. September und Ender Februar erfolgen.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn durch eine Umweltbauleitung durch eine fachkundige Person sichergestellt ist, dass ein Verstoß gegen Artenschutzvorschriften vermieden wird.

Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen

Bei der Beseitigung oder dem Rückschnitt von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten.

Das Entfernen und der Rückschnitt von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Quickborner Tageblatt am
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Planungsausschuss hat am 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 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 durch Abdruck im Quickborner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden am unter www. de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ellerau, den Siegel
.....
Bürgermeister

Norderstedt, den Siegel
.....
öffentl. best. Verm.-Ing.

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

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

Ellerau, den Siegel
.....
Bürgermeister

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

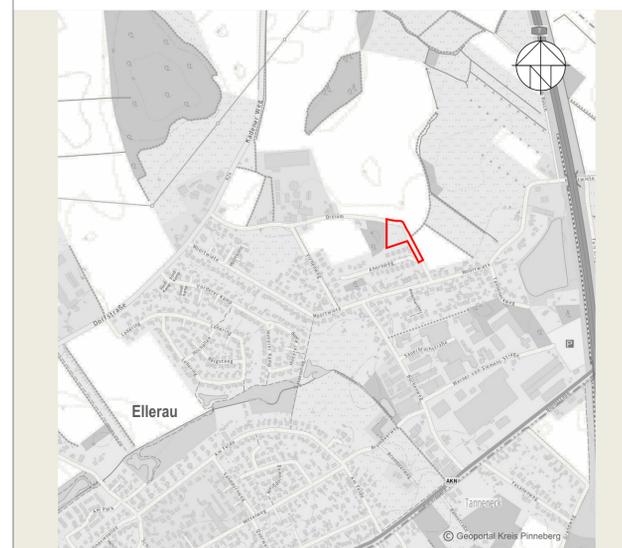
Ellerau, den Siegel
.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck im Quickborner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt wurde zusätzlich am unter der Internetadresse www. de ins Internet eingestellt. 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 in Kraft getreten.

Ellerau, den Siegel
.....
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Ellerau Ost", 3. Änderung und Ergänzung für den Bereich: "südlich und westlich Dreiüm, nördlich Ahornweg, östlich Regenrückhaltebecken Dreiüm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan M 1:15.000

SATZUNG DER GEMEINDE ELLERAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "ELLERAU OST" 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG



für das Gebiet:
südlich und westlich Dreiüm, nördlich Ahornweg,
östlich Regenrückhaltebecken Dreiüm

Entwurf
25.03.2021 (Gemeindevertretung)

040 - 44 14 19
Graumannsweg 69
22987 Hamburg
www.archi-stadt.de

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten