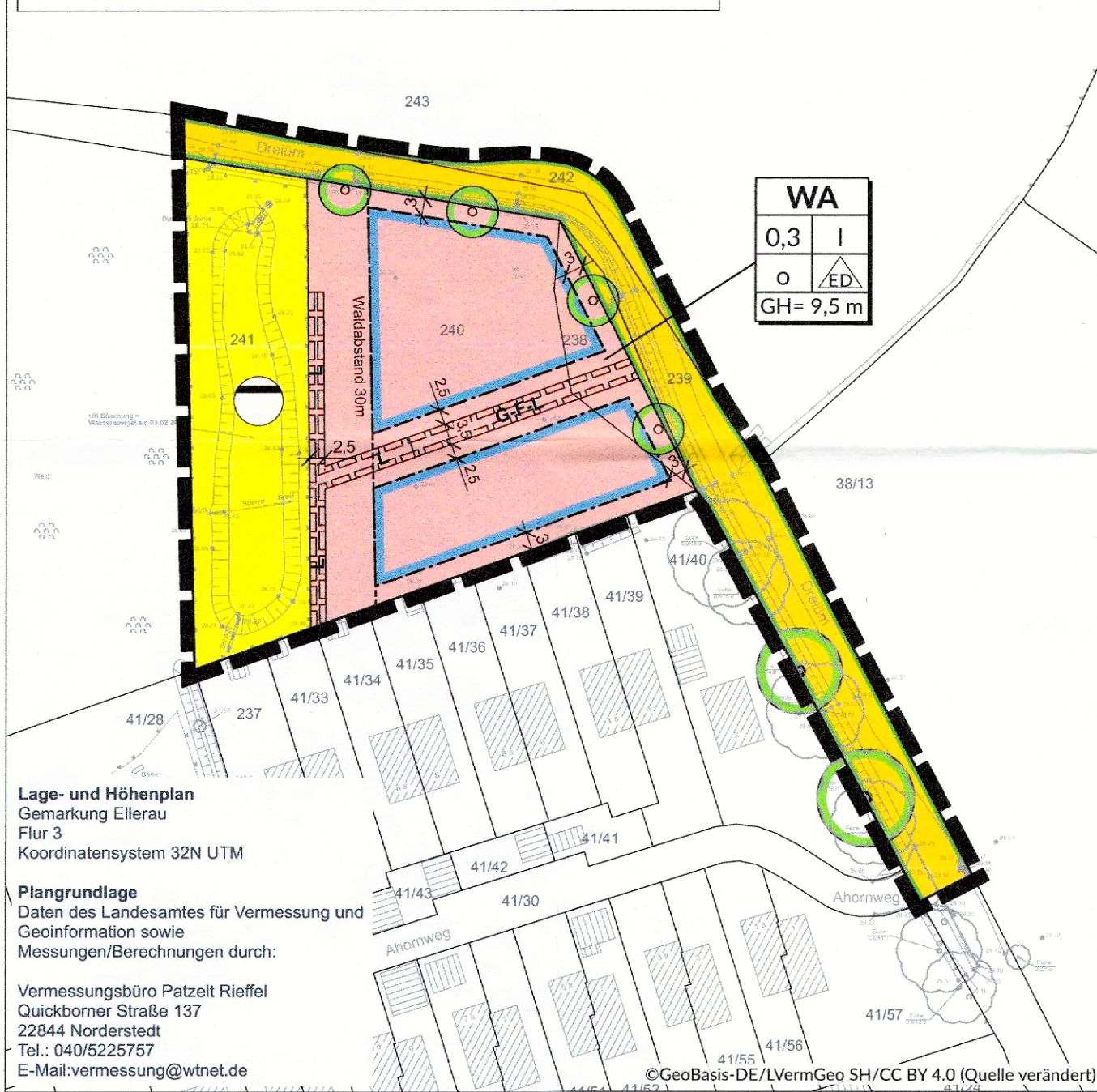


SATZUNG DER GEMEINDE ELLERAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "ELLERAU OST", 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

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

PLANZEICHNUNG (TEILA) M 1 : 1.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 1802)



ZEICHENERKLÄRUNG

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ = 0,3	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
z.B. I	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GH = 9,5 m	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
ED	Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Flächen für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Regenrückhaltebecken	
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GFL	Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Allgemeinen Wohngebietes	
	Umgrenzung von Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des Allgemeinen Wohngebietes und Entsorgungsträger	
	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. 25 a+b BauGB
	Baum, zum Anpflanzen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 5.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Baum, zum Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäude, vorhanden
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 41/38 Flurstücksbezeichnung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

hier: Waldbestand 30 m gem. LWaldG § 24 Abs. 2 LWaldG
Alle Maße sind in Meter angegeben.

TEXT (TEIL B)

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 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 NHN.
- Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Pro Einzelhaus sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 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.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Geh- und Fahrwege sowie die Stellplatzflächen in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 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.
- 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.
- 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)

- 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.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubb Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1 können angerechnet werden
- 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

Lärmschutz

Aufgrund der Einwirkungen von Autobahnlärm wird für die der Lärmquelle zugewandten Gebäudfassaden darauf hingewiesen, dass bei allen Aufenthaltsräumen auf geeignete Außenbauteile mit einer ausreichenden Schalldämmung zu achten ist und dem Schlafen dienende Räume (Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer) mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet werden sollten.

Externe Ausgleichsfläche

Nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen, deren Durchführung außerhalb des Plangebiets 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 Umweltbaubegleitung 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

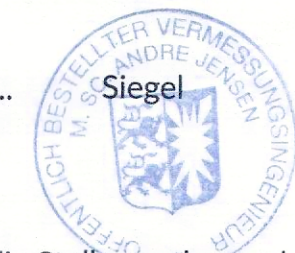
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.03.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Quickborner Tageblatt am 24.01.2020.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.11.2020 bis 30.12.2020 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 02.09.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.03.2021 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 25.01.2022 bis 25.02.2022 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 17.01.2022 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 18.01.2022 unter www.ellerau.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 20.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ellerau, den 30.05.2025



Bürgermeister

Norderstedt, den 14.05.2025



öffentl. best. Verm.-Ing.

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.10.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.10.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ellerau, den 30.05.2025



Bürgermeister

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

Ellerau, den 26.05.2025



Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.05.2025 durch Abdruck im Quickborner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt wurde zusätzlich am 28.05.2025 unter der Internetadresse www.ellerau.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 28.05.2025 in Kraft getreten.

Ellerau, den 30.05.2025



Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.10.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Ellerau Ost", 3. Änderung und Ergänzung für den Bereich: "südlich und westlich Dreißum, nördlich Ahornweg, östlich Regenrückhaltebecken Dreißum", 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 Dreißum, nördlich Ahornweg,
östlich Regenrückhaltebecken Dreißum