

Gemeinde Ellerau
Kreis Segeberg
Bebauungsplan Nr. 1
Baugebiet: Kamp

Text:

1.) Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde ersichtlich. Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem - als Anlage c - beigefügten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

2.) Zulässige Nutzung der Grundstücke

Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Angaben der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baubauverordnungsverordnung) vom 26.6.62. Das Bebauungsplangebiet ist z.T. Allgemeines Wohngebiet nach § 4, z.T. Mischgebiet nach § 6, z.T. Gewerbegebiet nach § 8 der Baubauverordnungsverordnung. Die nicht im Baugebiet liegenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt. Die verschiedenen Nutzungen sind im Plan gekennzeichnet.

Die geplante Bebauung ist im Plan eingetragen. Die Hauptgebäude der geplanten Bebauung sind auf den Baulinien, soweit diese eingetragen sind zu errichten. Soweit Baugrenzen eingetragen sind, ist die Bebauung der Grundstücke nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichungen von dem im Plan angegebenen Gebäudegrenzen sind zulässig, wenn diese Grenzen gestrichelt dargestellt sind.

Als Mass der baulichen Nutzung wird für die Flurstücke für die keine verbindliche Planung eingetragen ist (gestrichelte Darstellung der Planung und Bestand) die Geschossflächenzahl 0,25 bezogen auf die Gesamtgrösse der Bauparzelle festgelegt. Für die Bebauung der Flurstücke 54/3, 54/10, 54/14 und 54/16 gelten die Bestimmungen des § 8 (Gewerbegebiet) und die Festsetzungen den § 17 B N V, bei Zulassung von Zweigeschossiger Bebauung. Für die Bebauung der Flurstücke 54/15, 54/27, 54/30, 54/29 und der bebauten Teilflächen des Flurstückes 57/5 gelten die Festsetzungen des § 6 B N V (Mischgebiete) und die Festsetzungen des § 17 bei Zulassung von zweigeschossiger Bebauung.

3.) Gestaltung der baulichen Anlagen

- 3,1 Zugelassen sind im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BNV) ein-, zwei- und dreigeschossige Wohngebäude (s. Eintragungen im Plan) mit den dazugehörigen Einzelgaragen bzw. planmässig festgelegten Gruppengaragen. Die max. Geschosshöhe beträgt 3,0 m, die max. Sockelhöhe 0,60 m. Im Misch- und Gewerbegebiet sind Bauvorhaben nach den Angaben der BNV § 6 und § 8 innerhalb der angegebenen Baugrenzen zulässig.
- 3,2 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Dachneigung für eingeschossige Bebauung mit max. 45°, für zwei- und dreigeschossige Bebauung mit max. 35° festgelegt. Die Dächer sind als Satteldächer, bei eingeschossiger Bebauung auch Walmdächer, First parallel zur Längsseite des Gebäudes auszubilden. Die Gebäude sind gruppenweise einheitlich als helle Putzbauten oder rote bzw. gelbe Verblendbauten zu erstellen. Die Abgrenzung der Gruppen bezieht sich einmal auf die mehrgeschossigen Bauten an der Strasse "A", eine weitere Gruppe bilden die drei Einzelhäuser in der Südkurve der Strasse "A", die sich in der äusseren Gestaltung der auf den Flurstücken 54/39 und 54/40 vorhandenen Bebauung anzupassen haben, und auf die Bebauung an der Stichstrasse "C". Die übrige Bebauung hat sich der vorhandenen Bebauung anzupassen. Einzelne Bauteile können in anderen Materialien ausgeführt werden. Die Dächer sind mit braunen, schwarzen oder roten Pfannen oder Wallasbestzementplatten in den gleichen Farben zu decken, ebenfalls gruppenweise einheitlich.
- 3,3 Im Misch- und Gewerbegebiet hat sich die neue Bebauung in der Gestaltung der vorhandenen Bebauung anzupassen.
- 3,4 Garagen sind an den Hauptbaukörper anzuschliessen und innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Ihre Errichtung auf der Nachbargrenze ist im Einvernehmen mit dem Nachbarn und der Baugenehmigungsbehörde möglich. Die Dächer der Garagen sollen sich denen der Hauptbaukörper anpassen oder flach sein. Bis zur Errichtung der Garagen sind die hierfür vorgesehenen Flächen als Stellplätze herzurichten.

- 3,5 Die Flächen zwischen Strassengrenze und Vorderkante der Gebäude (Vorgarten) sind als Ziergärten zu gestalten.
- 3,6 Als Einfriedigung sind an der Strassengrenze Holzzäune oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m für Einzelhausgrundstücke zugelassen. Die Grundstücke der Geschossbauten sollen nicht eingezäunt werden.
- 3,7 Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet untersagt. Zugelassen sind jedoch für freiberuflich Tätige u.ä. Schilder bis zu einer Grösse von 0,40 x 0,60 m. Sie sollen auf einem eisernen oder hölzernen Pfosten im Vorgarten angebracht werden. Die Gesamthöhe darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
- Im Misch- und Gewerbegebiet sind Werbeanlagen zulässig, sie unterliegen jedoch bauaufsichtlicher Genehmigung.
- 3,8 Das Aufstellen von Gartenlauben, Schuppen, Kleintierställen u.ä., sowie der nachträgliche Anbau von Veranden, Windfängen oder Vordächern ist nur mit besonderer bauaufsichtlicher Genehmigung zulässig.
- Das Aufstellen von Wohnwagen ist unzulässig.

4.) Versorgungseinrichtungen

- 4,1 Die Wasserversorgung geschieht vorläufig durch Sammelanlage für die geplanten Geschossbauten, und Einzelanlagen für die geplanten Einzelhäuser. Es ist beabsichtigt, das gesamte Gemeindegebiet an eine geplante zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschliessen.
- Bei Erstellung der Leitungen besteht für alle vorhandenen und geplanten Gebäude im B-Plan Gebiet Anschlusszwang.
- 4,2 Die Stromversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Quickborn vom vorhandenen Transformator aus. Die Leitungen im Bebauungsplangebiet sollen als Kabelleitungen ausgeführt werden. Mit Zustimmung der Gemeinde ist auch Oberleitung zulässig.
- 4,3 Gasversorgung ist von den Hamburger Gaswerken auf Anfordern der Grundstückseigentümer vorgesehen.
- 4,4 Telefon, die Telefonversorgung geschieht durch Anschlüsse an das Ortsnetz Quickborn.

5.) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll vorläufig für die geplante Einzelhausbebauung durch wasserdichte Sammelgruben, für die geplanten Geschossbauten durch eine Gruppenkläranlage mit Vorflut in den E-Bach erfolgen.

Die Anlieger sind verpflichtet, ihre Grundstücke beim späteren Bau einer zentralen Kläranlage, für die die Gemeinde bereits ein Projekt aufstellen lässt, an diese anzuschliessen.

Als Satzung beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung am 25.9.1963.

Ellerau, den 25.9.1963



[Handwritten signature]

Bürgermeister

Aufgestellt,

Bad Oldesloe, den 4.6.63.

Drosselweg 6

[Handwritten signature: Freya Koenig]

Architektin

GENEHMIGT

CEMÄSSERKLASS
IX 310/6 - 373/04 - 73. 15 (a)

VOM 23. April 1964

KIEL, DEN 23. April 1964

Der Minister
für Arbeit, Soziales und Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein



[Handwritten signature]
Otto