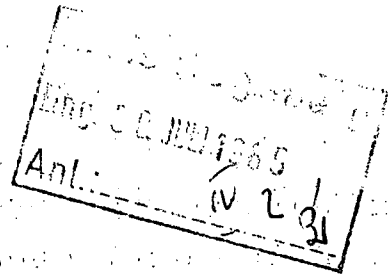


Gemeinde Ellerau
Kreis Segeberg
Bebauungsplan Nr. 3
Baugebiet Ellerauer Feld



Text:

1.) Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde ersichtlich. Die Eigentümerverhältnisse sind aus dem - als Anlage o - 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 (Bau-nutzungsverordnung) vom 26.6.62. Das Bebauungsplangebiet ist z.T. Allgemeines Wohngebiet, nach § 4 B N V, z.T. Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 B N V. Die nicht im Baugebiet liegenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt, bzw. als Erwerbsgärtnerereien und Bahngelände ausgewiesen. Die verschiedenen Nutzungen sind im Plan gekennzeichnet.

Die geplante Bebauung ist im Plan eingetragen. Die Hauptgebäude der geplanten Bebauung sind auf den Baulinien, soweit die se 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 die Geschossflächenzahl 0,25 für eingeschossige Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet und die Geschossflächenzahl 0,20 für die Bebauung im Kleinsiedlungsgebiet, bezogen auf die Gesamtgrösse der Bauparzellen, festgelegt.

Die geplante zweigeschossige Bebauung ist im B-Plan verbindlich festgelegt. Die o.a. Nutzungsziffern gelten hier nicht.

3.) Gestaltung der baulichen Anlagen

3,1 Zugelassen sind nur ein- und zweigeschossige Wohngebäude sowie eingeschossige Läden mit den dazugehörigen Einzelgaragen bzw. Gruppengaragen. Die zweigeschossigen Wohngebäude, Läden und Gruppengaragen sind im Plan verbindlich festgelegt. Die max-Geschosshöhe beträgt 3,0 m ; max.

Sockelhöhe 0,60 m.

- 3,2 Die Dachneigung ist für die Bebauung im Kleinsiedlungsgebiet mit 45 bis 51 ° festgelegt. Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung und Dachform der eingeschossigen Häuser im Allgemeinen Wohngebiet muss sich der vorhandenen Bebauung anpassen. Ausnahmen können von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Die Dachneigung der zweigeschossigen Bebauung ist mit max. 35 ° festgelegt. Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden.
- 3,3 Die Gebäude im Kleinsiedlungsgebiet, sowie die zweigeschossigen Reihenhäuser sind als rote Verblendbauten zu erstellen. Die übrige Bebauung hat sich der Vorhandenen bezüglich des Materials der Aussenwände anzupassen. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen zulassen. Einzelne Bauteile können in anderem Material ausgeführt werden. Die Dächer sind mit braune, schwarzen oder roten Pfannen oder Wellasbestzementplatten in den gleichen Farben in Anpassung an die vorhandene Bebauung zu decken.
- 3,4 Garagen sind an den Hauptbaukörper anzupassen und innerhalb der angegebenen Baugrenzen zu errichten. Ihre Errichtung auf der Nachbergrenze 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 Abstellplätze herzurichten.
- 3,5 Die Flächen zwischen Strassengrenze und Vorderkante der Gebäude (Vorgärten) 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 zugelassen.
- 3,7 Werbeanlagen sind grundsätzlich 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.

3,8 Das Aufstellen von Gartenhäben, Schuppen u.ä., sowie der nachträgliche Anbau von Veranden, Windfängen und Vordächern ist nur mit besonderer bauaufsichtlicher Genehmigung zulässig. Kleintierställe sind im Kleinsiedlungsgebiet zulässig und nach Möglichkeit mit dem Garagenbau zu verbinden. Das Aufstellen von Wohnwagen ist unzulässig.

4.) Versorgungseinrichtungen

- 4,1 Die Wasserversorgung geschieht durch Einzelanlagen. Es ist beabsichtigt, das gesamte Gemeindegebiet an die geplante zentrale Wasserversorgung 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 und im B-Plan Gebiet geplanten Transformator aus. Die Leitungen im Bebauungsplangebiet bestehen z.T. als Freileitungen. Neue Leitungen sollen als Kabelleitungen ausgeführt werden.
- 4,3 Gasversorgung ist vorgesehen. In den Strassen Hamburger Weg und Mittelweg liegen bereits Leitungen der Hamburger Gaswerke. Die übrigen Grundstücke werden auf Anfordern der Grundstückseigentümer angeschlossen.
- 4,4 Die Telefonversorgung geschieht durch Anschluss an das Ortsnetz Quickborn.

5.) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll vorläufig durch Einzelkläranlagen und Wasserdichte Sammelgruben 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.

Mit dem Bau der zweigeschossigen Reihenhäuser kann erst begonnen werden, wenn die Abwasserbeseitigung über die zentrale Kläranlage sicher gestellt ist.

Als Satzung beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung am 25.9.1963.

Ellerau, den 25.9.1963



.....
Bürgermeister

Aufgestellt,
Bad Oldesloe, den 4.6.1963
Drosselweg 6

.....
Freya Koenig
Architektin