

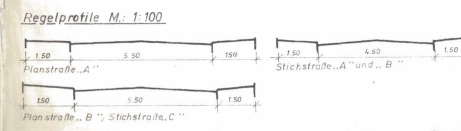


**Deckblatt zur vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ellerauer Feld“**
M.: 1:1000

Abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 gelten folgende Festsetzungen:

- I. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1a des BBauG sowie §§ 16 und 17 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Ø Zahl der Vollgeschosse, zwingend § 18 BauNVO
 - GRZ-04 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 - GFZ 05 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

- II. Gestaltung der baulichen Anlagen, § 9 BauG
- a) Wohngebäude
1. Bauliche Ausnutzung
Es sind nur Einzelhäuser mit höchstens 2 Wohnungen zulässig.
 2. Außenwandgestaltung
Die Wände der Häuser sollen gestuht oder geschlämmt werden. Bei den Häusern der Grundstücke 3-7 sollen die Giebelwände mit braunen Verblendsteinen, bei den Häusern der Grundstücke 12-16 mit roten Verblendsteinen hergestellt werden. Für die Häuser der Grundstücke 12, 13, 20, 40, 41, 47, 48 und 49 ist die Verbindung der gesamten Außenwände mit Vormauersteinen zulässig.
 3. Dachformen
3.1. Die Gebäude sind mit Satteldächern auszuführen. Die Dachneigung soll 35° betragen.
3.2. Die Dachdeckung hat mit braunem oder schwarzem hartem Bedachungsmaterial zu erfolgen.
 4. Sockelhöhe
Der Sockel der Wohngebäude darf im Mittel höchstens 70 cm über dem Bordstein der Fahrbahn liegen.
- b) Gärten
1. Außenwandgestaltung
Die Ausführung muß sich im Material dem Wohngebäude anpassen.
 2. Dachbalm
Die Dächer sind als Satteldächer zu bauen. Ausnahmeweise können die Dächer als Flachdächer ausgeführt werden.
- c) Einfriedigung
Für die Vorgarteneinfriedigung (Straße und seitliche Grenze bis Hinterkante Gelände) sind Hecken bzw. buschartige Anpflanzungen zulässig.
- d) Vorgartengestaltung
Die Vorgärten aller Grundstücke sind mit Rasenflächen und lockerer Busch- und Strauchpflanzung zu versehen.
- III. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
Im WA-Gebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- IV. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücken ist nur eine Bepflanzung bis zu einer Höhe von 70 cm, gemessen von Straßenkante, zulässig.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 28. Nov. 19 68 (BGBl. I S. 1238)



- Festsetzungen**
- Stellung der baulichen Anlagen mit verbindlicher Dachform und Neigung sowie verbindlicher Firstrichtung
 - Kinderspielplatz Umformerstation

Beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 15. Mai 1973

Ellerau, den 20. Mai 1973

Bürgermeister

Die vereinfachte Änderung wird hiermit ausgetriggert.

Ellerau, den 25. 6. 1973

Bürgermeister

Die vereinfachte Änderung ist am 24. 6. 1973 mit der bewirkten Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und liegt ab 27. 6. 1973 auf Dauer öffentlich aus.

Ellerau, den 27. 6. 1973

Bürgermeister

Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 3
„Ellerauer Feld“
Gemeinde Ellerau

Planverfasser: Ing.-Büro H.-W. Gruner, 2350 Bad Segeberg, An der Traue 33