

Satzung

zur 10. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 10

für das Gebiet:

- Ortsmitte -

in einem Teilbereich zwischen dem AKN-Bahnhof und der Gaststätte Erlenkrug

- nördlich der AKN-Linie
- östlich des Berliner Dammes
- südlich des Steindammes
- westlich der Straße Vor dem Bahnhof

Gemeinde Ellerau

Kreis Segeberg

Teil B: Textliche Festsetzungen

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902 u. 2903), und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) i.d.F. vom 11. Juli 1994 (GVObI. Sch.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Segeberg folgende Satzung über die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132). Die Gesetzesgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlußfassung gültigen Fassung.

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

In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6, Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig

Außer der Tiefgarage sind nur offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von überdachten Stellplätzen ist nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Als Höhenbezugspunkt wird die Straßenmitte des Berliner Dammes vor dem Baugrundstück festgelegt.

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige First- und Traufhöhe über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt wie folgt festgelegt:

Teilgebietsfläche 1: Traufhöhe: nicht festgelegt Firsthöhe: 20,00 m (Pulldach)

Teilgebietsfläche 2: Traufhöhe: 15,00 m Firsthöhe: 20,00 m

Teilgebietsfläche 3: Traufhöhe: 7,50 m Firsthöhe: 15,00 m

Baulicher Schallschutz

Die Außenbauteile in den Teilgebietsflächen 1 + 2 müssen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches 5 bzw. 4 der DIN 4109 erfüllen.

Teilgebietsfläche 1:

Der Lärmschutz muß durch Maßnahmen an den Außenbauteilen (Fenster, Türen, Wände) erreicht werden. In Arbeitsräumen sind ggf. zusätzliche Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Gebäudeseite	Maßgebliche Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß (erf. R' w, res) in dB(A)	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
Nord	67 - 68	4	40	35
Süd und West	72 - 73	5	45	40

Teilgebietsfläche 2:

Räume mit lärmempfindlicher Nutzung sind möglichst auf der lärmabgewandten Seite in nördlicher Richtung unterzubringen. Auf der östlichen, südlichen und westlichen Seite ist ggf. durch Maßnahmen an den Außenbauteilen (Fenster, Türen, Wände) ein ausreichender Lärmschutz sicher zu stellen.

In Schlafräumen sind ggf. zusätzliche Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf der Südseite des Gebäudes sind auf den nutzbaren Außenwohnbereichen (Balkonen) ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen - wie z.B. Wintergärten - auszuführen.

Gebäudeseite	Maßgebliche Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß (erf. R' w, res) in dB(A)	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
Berliner Damm (NW)	69 - 71	5	45	40
Nordost	61 - 66	4	40	35
Südost	69 - 70	4	40	35
Südwest	63 - 70	4	40	35

Teilgebietsfläche 3:

Räume mit lärmempfindlicher Nutzung sind möglichst auf den lärmabgewandten Seiten in nördlicher und westlicher Richtung unterzubringen. Auf der südlichen und östlichen Seite ist ggf. durch Maßnahmen an den Außenbauteilen (Fenster, Türen, Wände) ein ausreichender Lärmschutz sicher zu stellen.

Gebäudeseite	Maßgebliche Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß (erf. R' _{w,res}) in dB(A)	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume
Berliner Damm (NW)	60 - 63	3	35	30
Nordost	59 - 60	2	30	30
Südost	64 - 66	4	40	35
Südwest	63 - 65	3	35	30

Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstrepfen u.ä.) um bis zu 1,50 m ist zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind mit Ausnahme des Ein- und Ausfahrbereiches nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Das Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung und höherem Bewuchs - mit Ausnahme der neu anzupflanzenden vier Bäume am Berliner Damm - freizuhalten.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltungsgebote

Für als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang

Sträucher: Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100 cm

Im Wurzelbereich (=Traufbereich) zu erhaltender Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen unzulässig.

Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Bäume durch Maßnahmen entsprechend der DIN 18920 zu sichern. Die Traufbereiche sind von Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Anpflanzungsgebote

Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.

Für festgesetzte Anpflanzungen sind mindestens Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden. Die Verwendung kleinkroniger Arten ist nicht zulässig.

Für festgesetzte Heckenpflanzen sind nur Hecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) zulässig.

Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.

Stellplatzanlagen sind zusätzlich durch Hecken oder Strauchpflanzungen zu durchgrünen.

Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung

Gehwege sowie Fläche für den ruhenden Verkehr sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentliche mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung ist nicht zulässig.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist auf allen nicht überbauten Flächen nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

Die Stellplatzflächen sind mit Pflaster mit mindestens 3 cm breiten Rasenfugen zu befestigen. Der unabhängig von den Verkehrsflächen geführte Fußweg ist im wassergebundenen Belag auszuführen. Die Tragschicht des Weges ist mit einem Kies-/Sandgemisch, die Deckschicht mit einem Lehm-/Kiesgemisch auszuführen.

Im Kronenbereich ist die zur Herstellung des Weges erforderliche Auskoffierung mit der Hand herzustellen (Wurzelschutz). Die Verdichtung der Tragschicht im Kronentraufbereich ist ausschließlich mit der Walze durchzuführen; die Verwendung von Rüttlern ist auszuschließen.

Sichtdreieck

Im Sichtdreieck ist die Wuchshöhe - mit Ausnahme der vier neu anzupflanzenden Bäume am Berliner Damm - dauerhaft auf 0,80 m zu begrenzen.

Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb der AKN zu keiner Zeit behindern oder gefährden.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO)

Dachneigung

In allen Teilgebietflächen sind ausschließlich geneigte Dächer mit 5 - 45 Grad Dachneigung zulässig.

Außenhaut/Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

Teilgebietfläche 1: Rathaus/Läden

- Klinker bzw. Vormauerziegel in roter, rotbunter bis rotbrauner Farbgebung
- Glas

Teilgebietfläche 2: Discount-Markt/Wohnungen

- Klinker bzw. Vormauerziegel in roter, rotbunter bis rotbrauner Farbgebung
- oder Putz mit heller Farbgebung ab 1. Obergeschoß
- Glas

Teilgebietfläche 3: Wohnungen

- Klinker bzw. Vormauerziegel in roter, rotbunter bis rotbrauner Farbgebung
- Glas

Dacheindeckung:

- rote bis braune Dachpfannen / begrünte Dachfläche / blendfreie Metalleindeckung

Antennen

Je Gebäudeteil ist an der Fassade nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig und zwar an einer straßenabgewandten Seite. Für den Betriebsfunk sind sonstige Antennenanlagen als Außenanlagen zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschreiten. Sie dürfen nicht höher als Unterkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Bewegliche Werbeanlagen sowie Anlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig. Schaufensterbeklebungen dürfen 25 % der Summe aller betriebseinheitlichen Schaufensterflächen nicht überschreiten.

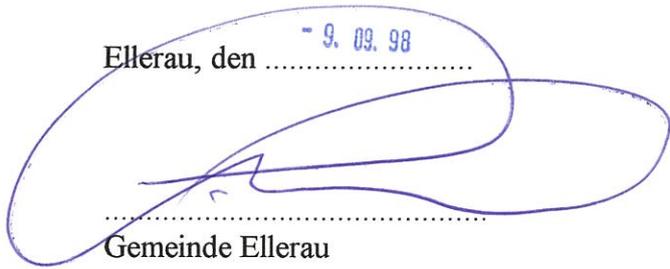
Einfriedigung

Um das unbefugte Betreten und Befahren der Gleisanlagen zu verhindern, ist die Abgrenzung gegen den Bahnkörper durch eine wehrhafte ortsübliche Einfriedigung vom Baulastträger zu erstellen, zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Die Einfriedigung darf keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten. Sie darf die Sicht im Sichtdreieck nicht behindern.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist bevorzugt über die belebte Bodenzone herbeizuführen. Die Versickerung ist auf gering verschmutztes Niederschlagswasser zu begrenzen. Im übrigen hat sich die Möglichkeit der Versickerung anfallenden Niederschlagswasser an den Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Quickborn" zu orientieren.

Ellerau, den - 9. 09. 98



.....
Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

