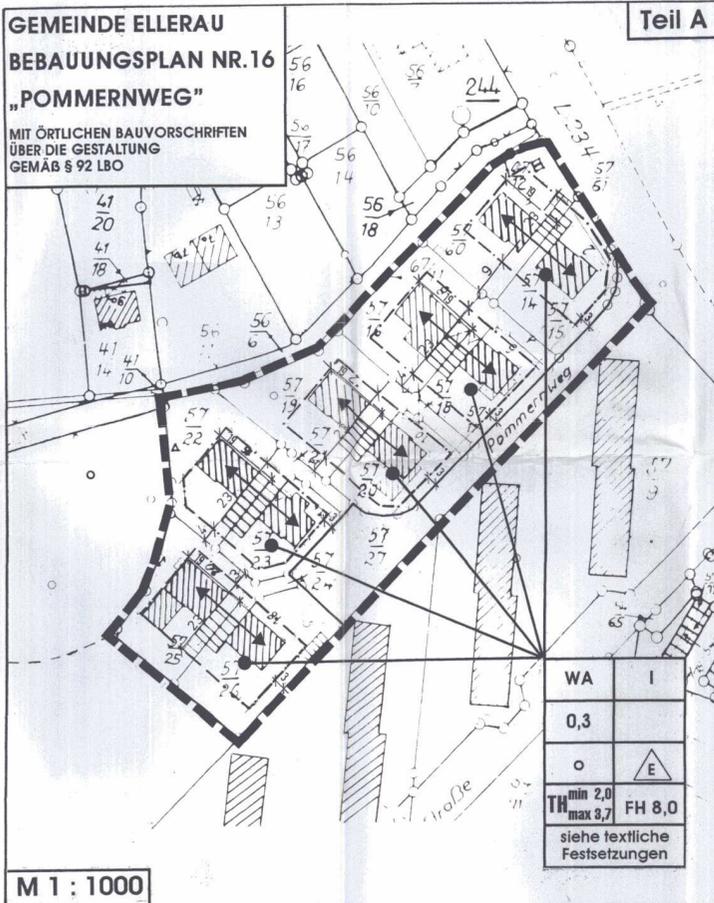


GEMEINDE ELLERAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 16
„POMMERNWEG“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ÜBER DIE GESTALTUNG
GEMÄß § 92 LBO

Teil A



M 1 : 1000

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

E nur Einzelhäuser zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,3 Grundflächenzahl

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. TH min 2,0 max 3,7 Traufhöhe als Mindestgrenze in Meter als Höchstgrenze in Meter
siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

z.B. FH 8,0 Firsthöhe als Höchstgrenze in Meter
siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2

4. Verkehrsflächen

Hauptfstrichtung
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

offene Bauweise

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau vom 11.05.00 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Pommernweg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Ellerau, den 1.1.02.02



Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Teil B

1. Festsetzung der Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

1.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne von § 4 Abs. 2 LBO.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben, untergeordnete Bauteile (wie z.B. Treppenhauseinbauten oder Erker), Wintergärten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

1.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne von § 4 Abs. 2 LBO.

2. Stellung der baulichen Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die Stellung der baulichen Anlagen durch die Richtung des entsprechenden Planzeichens für die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (Hauptfstrichtung) festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 92 LBO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Pommernweg“ der Gemeinde Ellerau.

2. Dachausbildung

Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 50°. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.

Ausnahmen:

- Gauben sind nur bis zu einer maximalen Breite von 4,00 m (Trauflinie) und einer Neigung des Gaubendaches von mindestens 15° zulässig.
- Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Wintergärten und Carports sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° zulässig.
- Bei Anbauten an die bestehenden Flachdachgebäude sind auch Flachdächer zulässig.

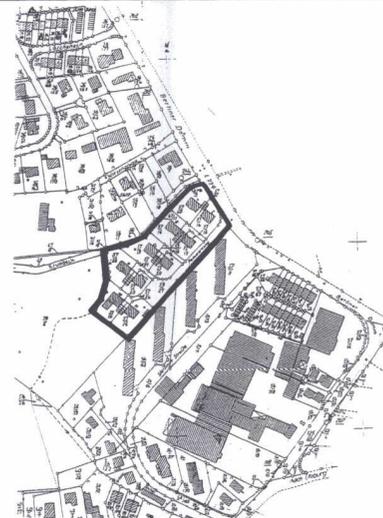
3. Dachfarben

Für die Eindeckung der geneigten Dächer, mit Ausnahme von Wintergärten und Glasdächern, sind nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine in roten und braunen Farbtonen zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Dachfarbtöne gelten die RAL-Farbwerte:

2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8001, 8002, 8003, 8004, 8012 und 8015.

Übersichtsplan

M 1 : 4000



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.05.95. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungsplätzen vom bis zum durch den Abdruck in der im amtlichen Bekanntmachungsblatt am erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.09.95 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.06.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr. 3 und 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).
 - Die Gemeindevertretung hat am 24.09.96 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.10.96 bis zum 22.11.96 während der Dienststunden / folgender Zeilen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll, geltend gemacht werden können, am 15.10.96 in der Tagespresse / in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.12.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 11.02.98 bis zum 10.03.98 während der Dienststunden / folgender Zeilen Dasselbe ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll, geltend gemacht werden können, am 31.01.98 in den Kalkenröcher Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
 - Der Bebauungsplan Nr. 16 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.05.00 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.05.00 gebilligt.
- Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 8 wird hiermit bescheinigt.
Ellerau, den 1.1.02.02
- (Siegel) Bürgermeister
Amtsvorsteher
9. Der katastermäßige Bestand am 22.01.02 sowie die geometrischen Festlegungen der neu festgelegten baulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Katasteramt Segeberg, den 6.1.02
- (Siegel) Leiter des Katasteramts
10. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat am bestätigt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, die geltend gemachten Rechtsverhältnisse behoben sind.
Ellerau, den
- (Siegel) Bürgermeister
Amtsvorsteher
11. Der Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Ellerau, den 1.1.02.02
- (Siegel) Bürgermeister
12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16, sowie die Stelle, bei der der Plan zur Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am (vom bis zum) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem Datum in Kraft getreten.
Ellerau, den 1.1.02.02
- (Siegel) Bürgermeister
Amtsvorsteher

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Pommernweg“ wurde erarbeitet von:

Hamburg, den 7.8.1995
Geändert: 1.1.1998
28.7.1998

Karl-Heinz Wiese Dipl.-Ing. Architekt
Friedensallee 62a
22768 Hamburg
Tel.: 040 - 390 22 95

SATZUNG 2. Ausfertigung
DER
GEMEINDE ELLERAU
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „POMMERNWEG“

MIT
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG GEMÄß § 92 LBO