

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- I. FESTSETZUNGEN**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Finierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Baueisen, überbauten und nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 und § 23 BauNVO)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2 Wo hochzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung
 - Fußweg
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung
 - Ferienanlage
 - Spielplatz
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen
- Flächen für die Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für die Landschaft
- Planungen, Nutzungsanforderungen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Extensiver Uferandstreifen
 - Anpflanzgebot Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhaltunggebot Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Anpflanzgebot Gehölz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhaltunggebot Gehölz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Anpflanzgebot Knick (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhaltunggebot Knick (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Festsetzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlage zu besetzende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 5 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Nachträgliche Überbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 15 a NaturschutzG)
- III. Sonstige Darstellungen
- bestehende Flurstücksgrenzen
 - vorgehender Grundstücksausschnitt
 - Grundstücksummen

Teil B: Text

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- NUTZUNGSRESTRIKTIVEN**
 - Windkraftanlagen
 - Windkraftanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BAUNVO sind nicht zulässig.
- PFLANZBINDUNGEN**

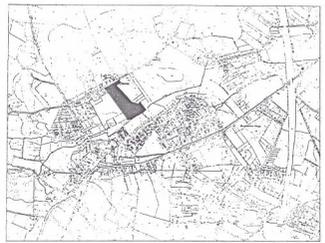
Erhalt von Vegetationsbeständen

 - Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher auf dem Knickwald und in der Krummbek sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 - Grasen und Heilpflanzen einschließlich Zierpflanzen und Nebengräben sind innerhalb von einem Abstand von 3,00 m vom Fuß des Knicks nicht zulässig. (§ 23 BauNVO)
 - Nördlich der Krummbek ist als öffentliche Grünfläche ein Uferandstreifen von mindestens 10 m Breite von der Bepflanzung freizuhalten.

Anpflanzgebot mit Ersatzpflanzungsverpflichtung

 - Für die anzupflanzenden, festgesetzten Bäume sind standortgerechte, klein-kronige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzenliste A wird empfohlen (siehe Begründung).
 - Für die anzupflanzenden festgesetzten Bäume sind standortgerechte, klein-kronige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzenliste A wird empfohlen (siehe Begründung).
 - Für die anzupflanzenden festgesetzten Bäume und Gehölzgruppen auf dem Uferandstreifen sind standortgerechte Laubbäume mit 20% Bäumen als Hochstämmen und 70% als Heister zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzenliste A wird empfohlen (siehe Begründung).
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 12 LBO**
 - Erdgeschosshöhe: Die Erdgeschosshöhe ist nur bis zu einer Höhe von 0,20 m über der mittleren Geländeoberfläche des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes zulässig.
 - Außenwände: Als zulässige Materialien werden Mauerwerk, Holz und Glas festgesetzt. Die Fassaden sind dieser Ziffer gemäß nach für Wandflächen mit Fassadenbegrenzung sowie für freistehende Nebenanlagen und Garagen.
 - Dächer: Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 45°. Die Fallhöhe darf 10,0 m über der mittleren Geländeoberfläche des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes nicht überschreiten. Für Hauptdächer von baulichen Anlagen, für eine Dachbegrenzung vorgesehen ist, ist eine geringere Neigung von mindestens 10° zulässig. Für Nebendächer sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Nebendächer sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Höhe darf 10,0 m von der zulässigen Erdgeschosshöhe nicht überschreiten.
 - Erhaltungen: Grundstücksanforderungen sind nur an den Grundstücksgrenzen und an der Straßengrenze zulässig. Die Höhe der Erhöhungen darf an der Straßengrenze 0,8 m nicht überschreiten. Zulässig sind nur Holzbohlen, Steinmauern oder standortgerechte lebende Hecken. Für die Grundstücksgrenze im Planbereich, die an die Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft bzw. an den Schutzstreifen des neu anzupflanzenden Knicks im Nordosten angeschlossen ist, ist der rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenze eine auf Dauer ausreichende Erhöhung vorzunehmen. An Schutzstreifen des neu anzupflanzenden Knicks im Nordosten ist ebenfalls ein dauerhafter Schutzzaun zu errichten.
- BODEN / VEGETATION**
 - Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftunbegrüntem Aufbau herzustellen, soweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen.
 - Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

Gemeinde Ellerau
Bebauungsplan Nr. 17
Schulweg



Preamble

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 62 der Landesplanung (LPl) wird nach Vorüberlegung der Gemeindevertretung von ... und nach Durchführung des Angebotsverfahrens beim Landrat des Kreises Siegen-Wittgenstein folgende Sitzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet Schulweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ertarnt.

Satzung der Gemeinde Ellerau über den Bebauungsplan Nr. 17

Rechtsgrundlagen

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie über die Darstellung des Plansatzes (Planzeichungsverordnung 1969 - PlanZV) vom 18. Dezember 1969 (BGBl. I S. 58).

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat am ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 Schulweg beschlossen.

Ellerau, den 13.03.2011

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 4 (4) (Ertarnt) am ... beteiligt worden.

Ellerau, den ...

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat am ... beschlossen, eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen. Diese fand am 30.05.07 von 18:00-19:00 Uhr im Bürgerhaus der Gemeinde Ellerau statt.

Ellerau, den 13.03.2011

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat am ... dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ellerau, den 13.03.2011

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ellerau, den 13.03.2011

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... zum ... während der allgemeinen Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedem schriftlich oder mündlich gemacht werden können und daß die Gelegenheit zur Erörterung gibt, am ... an der ...

Ellerau, den 13.03.2011

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

Der katastrmäßige Bestand am 27.02.2009 sowie die gemeinsamen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besanngt.

Segeberg, den 26.02.2009

Ellerau, den 13.03.2011

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.12.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ellerau, den 13.03.2011

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Plan gebilligt worden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat am 02.12.1997 eine einstimmige Billigung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Ellerau, den 13.03.2011

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

Von den den Änderungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange und den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke ist mit Schreiben vom ... Gegenüber zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat gegeben.

Ellerau, den 13.03.2011

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

Es sind keine Bedenken geäußert worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am ... gebilligt.

Ellerau, den 13.03.2011

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan gemäß § 4 (4) BauGB ist am ... dem Landrat des Kreises Siegen-Wittgenstein ... zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dieses hat ... keine Vertretung von Träger öffentlicher Belange und die geltend gemachten Rechtsvorstellungen geäußert und ... Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Ellerau, den 13.03.2011

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

Ist eine Baueinstellung unter Vertretung von Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder unter Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes zustande gekommen, so ist die Vertretung überbehalten, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Sitzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der vertretenen Vertretung und der Tatsache, die die Vertretung ergibt, gebilligt worden ist. (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung Siegen-Wittgenstein in der Fassung vom 01.04.1996, Art. 10, S. 4, 6)

Ellerau, den 13.03.2011

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

Die Durchführung des Angebotsverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geheimhaltung der Vertretung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abfertigung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 21 und 21 b BauGB) und weiter auf Fristen und Erteilung von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung Siegen-Wittgenstein wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit einem in Kraft getreten.

Ellerau, den 13.03.2011

Gemeinde Ellerau
Der Bürgermeister

Planersteller:
Architekturbüro
Schulweg
Landschaftsplanung
Gemeinde Ellerau
Tel. 049 24 41 Fax 049 24 16 34
E-Mail: info@schulweg.de
Schulweg + Parkhäuser + Parken
Bebauungsplan Nr. 17 Schulweg
Tel. 049 24 54 Fax 049 24 59 99

10.06.2011