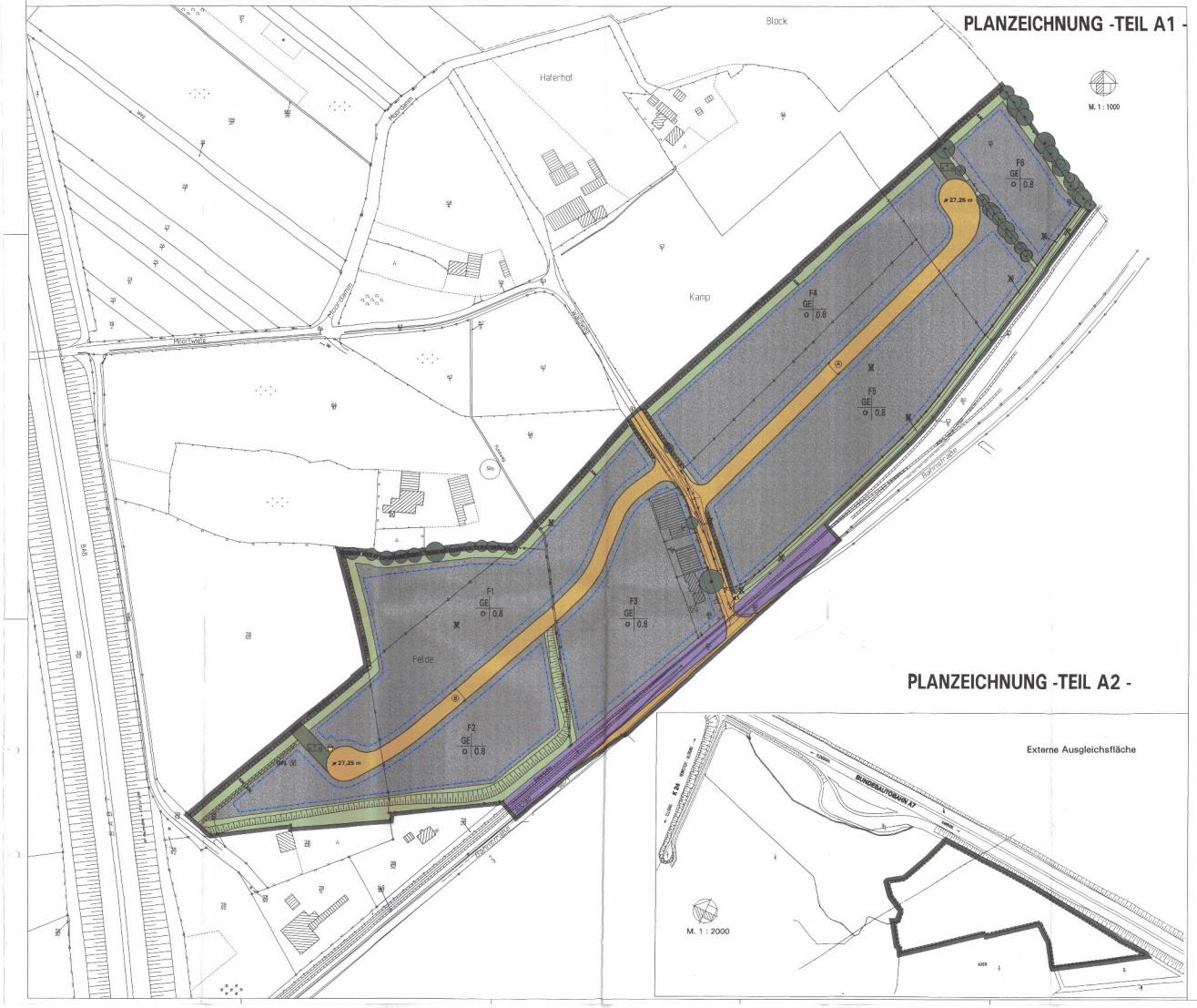
SATZUNG DER GEMEINDE ELLERAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.18 "GEWERBEGEBIET OST" FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER BAB 7, PARALLEL ZUR BAHNSTRASSE BIS ZUR GEMEINDEGRENZE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 13.07.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Ost", für das Gebiet östlich der BAB 7, parallel zur Bahnstraße bis zur Gemeindegrenze bestehend aus der Planzeichnung -Teil A1 + A2- und dem Text -Teil B1 + B2- erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990/1993

PLANZEICHNUNG -TEIL A1 -



PLANZEICHNUNG -TEIL A2 -

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

I Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1)1 des Baugesetzbuches - BauGB)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1)1 BauGB)

0.8 — Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1)2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1)11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bahnanlage

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1)12 BauGB)

Trafo-Station

Abwasser

Grünflächen (§ 9 (1)15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Verkehrsgrün

private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 und 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Aufschüttungen und der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ("Knick"). (§ 9(1)17 und 25 Buchst.a BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

GFL V — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger (§ 9(1)21,(6) BauGB)

Böschung

II Nachrichtliche Übernahme

Vorhandener Knick (§ 15b LNatSchG)

III Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene bauliche Anlage

84/1 — Flurstücksnummer

Sichtflächen, die von Bebauung freizuhalten sind

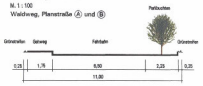
zukünftig fortfallende Flurstücksgrenzen und Nummern

F3 — Flächenbezeichnung

Straßenquerschnitte

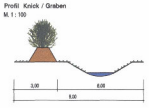
M. 1 : 100

Waldweg, Planstraße (A) und (B)



Profil Knick / Graben

M. 1 : 100



TEXT - TEIL B1 -

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9(1)1 BauGB; § 1(5), (9) und § 20(3) BauNVO

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 qm Geschoßfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln und
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche von 300 qm für den Einzelhandelsantell kann darüber hinaus um bis zu max. 50% ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes dieses erfordert und negative Auswirkungen auf die Umgebung nicht zuerwarten sind.

Verbrauchermärkte und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9(1)6 BauGB

Die in der Planzeichnung -Teil A1- angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze festgesetzt, die nicht überschritten werden darf. Die gem. § 19(4)2 BauNVO mögliche Erhöhung ist ausgeschlossen.
Je Baugrundstück sind maximal zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Gesamtbreite von max. 12,00 m zulässig. Je Baugrundstück ist ein zusätzlicher Zugang in einer Breite von maximal 3,00 m zulässig.

3. **Höhe baulicher Anlagen** § 18(1)BauNVO

Bezugspkt. zur Bestimmung der Höhe ist der an das Grundstück angrenzende Straßen- oder Wegeabschnitt von der Oberfläche ausgehend gemessen, bezogen auf die Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des Grundstücks.
Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 12 m betragen.
Bezugspunkt der Höhe eines Gebäudes ist der First.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. **Außenhautmaterialien** § 92 LBO

Die verwendeten Materialien müssen blendfrei sein.
Außenwände oder Bereiche von Außenwänden, die nicht mit Glasflächen versehen werden, sind in einem Abstand von 2 Metern mit Rankpflanzen zu bepflanzen, wenn die Gebäudehöhe 4 m übersteigt.

III Festsetzungen der Grünordnung

6. **Stellplätze** § 9(1)20 BauGB

a. Die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind in einem Abstand von unter 3,00 m zum Fuß der festgesetzten und zu erhaltenden Knicks nicht zulässig.
b. Die Flächen für Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial (Öko- oder Sickerpflaster) herzustellen.
c. Die im Gewerbegebiet erforderlichen Stellplatzanlagen sind mit Bäumen in der Weise zu gliedern, daß auf jeweils 5 Stellplätze ein heimischer standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) angeordnet wird.

6. **Baumpflanzungen** § 9(1)25a BauGB

a. In den Erschließungsstraßen A und B ist im Mittel alle 30 m ein heimischer Laubbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 20-25 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
b. Flächen, die nicht bebaut werden und keine Erschließungsflächen sind, sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 300 m² dieser Flächen ist mindestens ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen. Sollen die Bäume innerhalb der versiegelten Flächen gepflanzt werden, so sind Baumscheiben von mindestens 9 qm in die Fläche zu integrieren und mit einer Vegetationsdecke zu versehen.

7. **Versickerung** § 9(1)14 BauGB

Das auf den Grundstücken anfallende Dachflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

TEXT - TEIL B2 -

1. **Ausgleichsflächen** § 9(1)20 BauGB

Die externe Ausgleichsfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit folgenden Entwicklungszielen festgesetzt:

- Sukzession
- Anlage und Entwicklung von Feldgehölzpflanzung
- Extensive Mähwiesennutzung
- Rechtsgesicherung
- Aufforstung mit standortgerechten Laubbaumarten

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.07.2000. Der Aufstellungsbeschluß ist durch Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 14.08.2000 erfolgt.

Ellerau, den 15.01.01

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3(1)1 BauGB am durchgeführt. Ergebnis wurde am 13.07.2000 gemacht. Das Ergebnis ist zugestellt worden.

Ellerau, den 15.01.01

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1)1 BauGB ist am 18.05.2000 durchgeführt worden.

Ellerau, den 15.01.01

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.18 mit Begründung zur Auslegung bestimmt.

Ellerau, den 15.01.01

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.18 mit Begründung zur Auslegung bestimmt.

Ellerau, den 15.01.01

Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 + A2) und dem Text (Teil B1 + B2), wird hiermit ausgefertigt.

Ellerau, den 15.01.01

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 03.04.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ellerau, den 14.08.01

Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3(1)1 BauGB wurde am durchgeführt. Das Ergebnis ist zur Kenntnis genommen worden. In der Beschlußfassung ist auf die Stellungnahme der Vertretung von Verbänden und Trägern öffentlicher Belange, die zu einer Änderung auf die Rechtsgrundlagen (§ 214 (2) BauGB und Satzung auf Rechtsgrundlagen (§ 214 (2) BauGB und Satzung auf Rechtsgrundlagen (§ 214 (2) BauGB) und Satzung auf Rechtsgrundlagen (§ 214 (2) BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Schreiben vom 21.11.01 der Kreis genehmigt.

Ellerau, den 21.11.01

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 + A2) und dem Text (Teil B1 + B2), wurde die Begründung hat mit der Dauer von 30 Tagen vom 03.04.2000 bis 03.05.2000 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von allen Jedermann vorgebracht werden können, mindestens 1 Woche, in der Segeberger Zeitung am 24.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ellerau, den 14.08.01

Bürgermeister

Die Gemeinde hat die Prüfung der Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 13.07.2000 gemacht. Das Ergebnis ist zugestellt worden.

Ellerau, den 15.01.01

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die Bedenken und Anregungen der Bürger am 13.07.2000 gemacht. Das Ergebnis ist zugestellt worden.

Ellerau, den 15.01.01

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß Beschluß am 13.07.2000 wurde die gesetzmäßigen Festsetzungen der neuen entsprechenden Planung wurden am öffentlich bekanntgegeben.

Ellerau, den 15.01.01

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

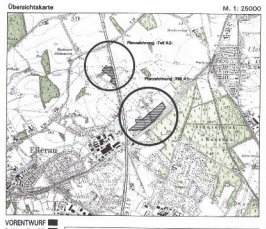
Gewerbegebiet Ost

DER GEMEINDE ELLERAU

KREIS SEGEBERG

Übersichtskarte

M. 1: 25000



VORENTWURF
3 (1) BauGB
4 BauGB
3 (2) BauGB
3 (3) BauGB
SATZUNGS-BESCHLUSS 14.08.2000

LEG SCHLESWIG-HOLSTEIN
Hohlstraße 7 · 24103 Kiel
Tel.0431/9796-02