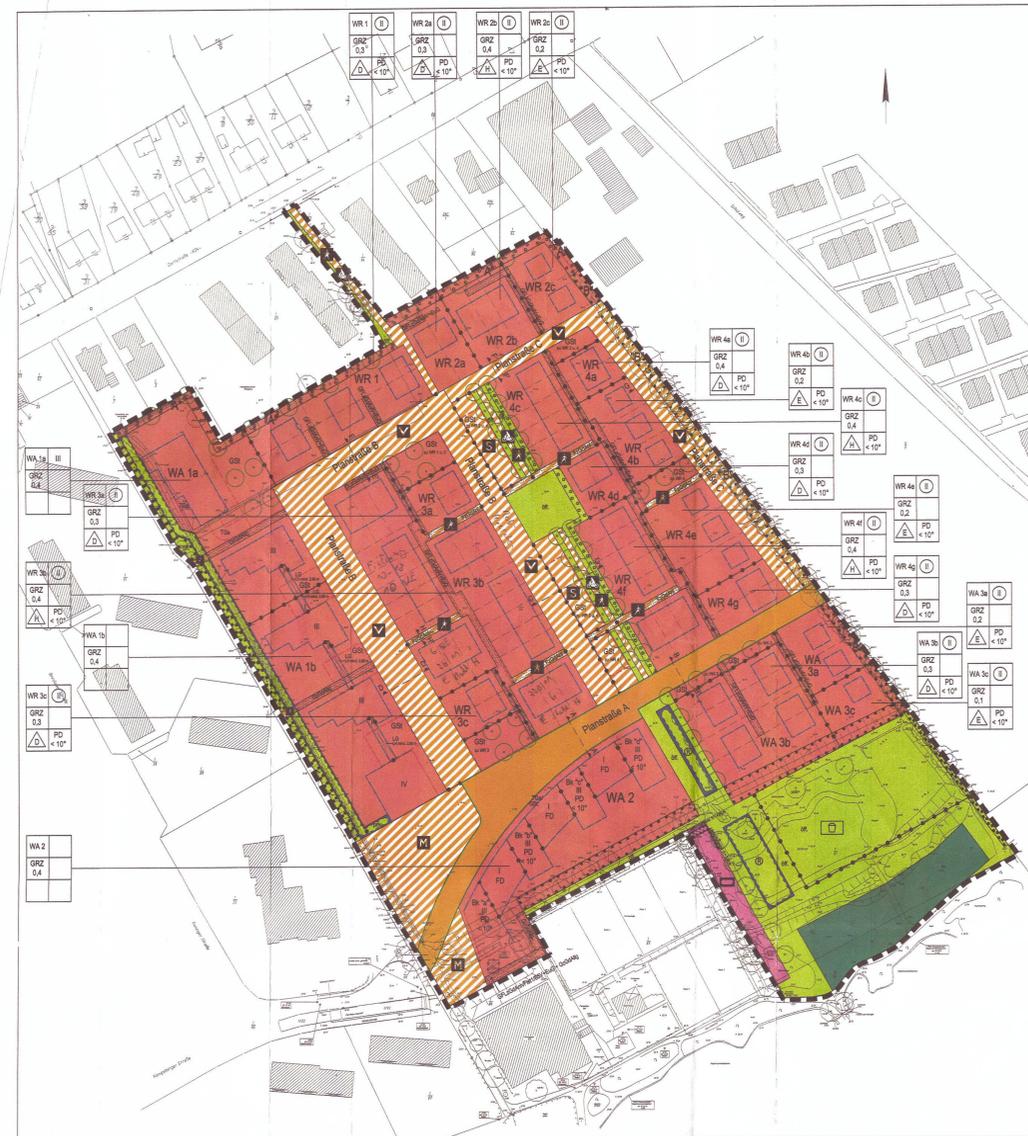


Satzung der Gemeinde Ellerau über den Bebauungsplan Nr. 22

Fläche: Gebiet südlich der Dorfstraße, nord-östlich der Königsberger Straße, süd-westlich des Schulweges und nördlich der Parkanlagen

Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

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

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 20 BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- LGI Luftgeschoss, max. 1 Vollgeschoss
- Lichte Höhe

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- ▲ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ▲▲ nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ▲▲▲ nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Brücke

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - ▲▲ Fuß- und Radweg, öffentlich
 - ▲▲▲ Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich
 - ▲▲▲▲ Marktplatz, öffentlich
 - ▲▲▲▲▲ Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlagen und das Aufstellen von Abfallbehältern, privat

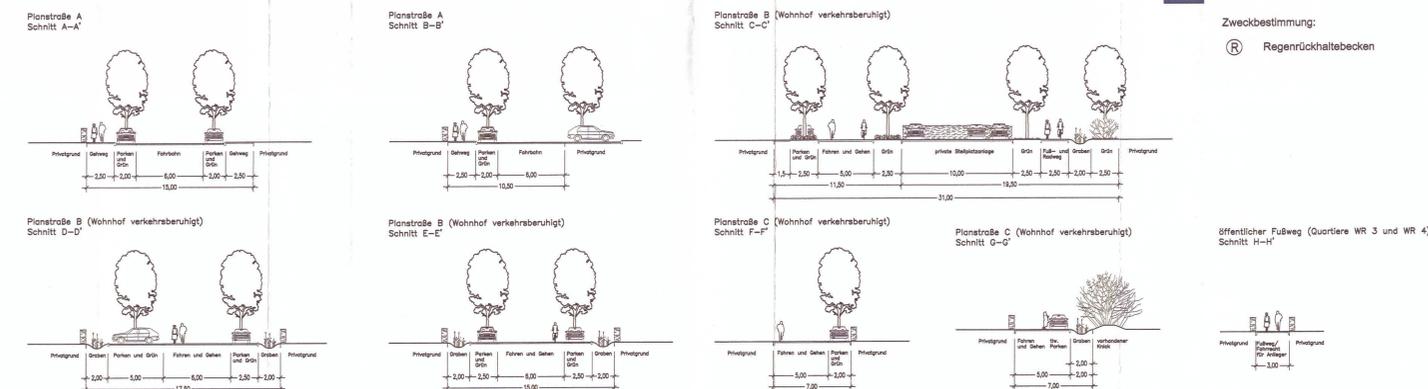
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, öffentlich / privat
- Zweckbestimmung:
 - Spielplatz

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung:
 - Regenrückhaltebecken

Schnitte 1:200



Rechtsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet südlich der Dorfstraße, nord-östlich der Königsberger Straße und süd-westlich des Schulweges und nördlich der Parkanlagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466).

8. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

- Flächen für Wald

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- *A Kennzeichnung, s. Teil B Punkt 9.3 und 9.4
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- *B Kennzeichnung, s. Teil B Punkt 9.4

10. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
 - GS Gemeinschaftsstellplätze (teilw. mit Zuordnung zu Baugelieten)
 - TG Tiefgarage
- Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Fahrenrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger von Flurstück 1/85, der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde sowie mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)

- PD Pultdach mit Dachneigung < 10°, zwingend (§ 19 BauNVO)
- FD Flachdach, zwingend (§ 19 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Knick, vorh. (nach § 15 b LNatSchG geschützt) (§ 9 Abs. 8 BauGB)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorh. Flurstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- künftig fortfallendes Gebäude
- WA 1a Baugeliet, nummeriert
- Verweis auf einen Regelschnitt der Verkehrsfläche

Text (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1a, WA 1b, WA 3a, WA 3b, WA 3c); Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen 1.-5. werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 2); Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen 1., 3.-5. werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - 1.3 Reines Wohngebiet (WR); Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - 1.4 Im Quartier WA 1b sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO nur Wohngebäude für die Betreuung und/oder Pflege von alten und/oder pflegebedürftigen Menschen zulässig.

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

- 2.1 Luftgeschosse werden nicht als Vollgeschosse angerechnet. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für Verbindungsgänge wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt.
3. **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Vorbauten (auch überdachte Freizeite, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände dürfen im reinen Wohngebiet und in den Quartieren WA 3a, WA 3b und WA 3c die Baugrenze um bis zu 2,50 m und in den Quartieren WA 1a, WA 1b und WA 2 um bis zu 1,50 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
 - 3.2 Vorgehängte Fassaden dürfen im Quartier WA 2 die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
4. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.1 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nur in den für sie festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
5. **Wohnungsanzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 5.1 Reines Wohngebiet (WR) und Quartiere WA 3a, WA 3b und WA 3c: Pro Einzelhaus sind maximal zwei (2) Wohneinheiten und pro Doppelhausanlage ist eine (1) Wohnung zulässig.
6. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.1 Öffentliche Parkplätze In der Straßenverkehrsfläche sind mind. 15 öffentliche Parkplätze und in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind mind. 50 öffentliche Parkplätze anzulegen.
7. **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 7.1 Lärmschutzeinrichtung In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes im Nordosten der Fläche für den Lärmschutz ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand ist im nördlichen Abschnitt mit einer Höhe von 4,5 m und im südlichen Abschnitt mit einer Höhe von 3,0 m über Geländehöhe der Tennisplätze zu errichten.
 - 7.2 Immissionschutz Im Quartier WA 2 sind für die Baukörper Bk "a", Bk "b", Bk "c" und Bk "d" an folgenden Fassaden und Geschossen dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienende Räume auszuschließen oder ausschließlich nur zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster zulässig:

Baukörper (Bk)	Fassade	Geschoss	Abstand
Bk "a"	Südost	1. OG	auf einer Breite von 7 m, gemessen ab der Südoctseite des Gebäudes
		2. OG, 3. OG (DG)	Gesamte Fassade
		1. OG	auf einer Breite von 8 m, gemessen ab der Südoctseite des Gebäudes
Bk "b"	Südost	2. OG, 3. OG (DG)	Gesamte Fassade
		1. OG	auf einer Breite von 8 m, gemessen ab der Südoctseite des Gebäudes
		2. OG, 3. OG (DG)	Gesamte Fassade
Bk "c"	Südost	2. OG, 3. OG (DG)	Gesamte Fassade
		1. OG	auf einer Breite von 9 m, gemessen ab der Südwestseite des Gebäudes
		1. OG	auf einer Breite von 8 m, gemessen ab der Südwestseite des Gebäudes
Bk "d" und "e"	Südost	3. OG (DG)	Gesamte Fassade
		3. OG (DG)	Gesamte Fassade

8. **Anpflanzungen und Erhaltungsgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 **Erhaltungsgebote** Festgesetzte Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der mit einem Erhaltungs- bzw. Pflanzungsgebot belegten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Zuständig für das Erhaltungsgebot ist der Grundeigentümer. Für die Anlage von Rad- und Fußwegen ist die Querung der als zu erhalten festgesetzten Baumreihe am Ostrand des Plangebietes an zwei Stellen mit einer max. Breite von je 4 m zulässig.
- 8.2 **Anpflanzungsgebote** Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* ist je m² mindestens ein Baum oder Strauch zu pflanzen. Je Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. In der Straßenverkehrsfläche sind mind. 15 großkronige Bäume zu pflanzen. In der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind mind. 60 Bäume zu pflanzen. In der nördlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Marktplatz, öffentlich sind mind. 9 Bäume zu pflanzen. Die gem. Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume in den Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen dürfen in der Ausführung um bis zu 2 m von den dargestellten Standorten abweichen. Die gem. Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume in den öffentlichen Grünflächen südlich der Straßenverkehrsfläche dürfen in der Ausführung auch auf der anderen Seite der Wasserflächen gepflanzt werden. Die wasser- und luftdurchlässige Fläche je festgesetztem Baum muss mind. 12 m², in den öffentlichen Verkehrsflächen mind. 9 m² betragen.
- 8.3 **Lärmschutzeinrichtung** Die Lärmschutzwand ist auf den der Tennisanlage abgewandten Seiten mit mindestens einer selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanze je 2 m Wandlänge dauerhaft zu begrünen.

9. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 **Befestigungen** Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächenschichten herzustellen.
- 9.2 **Grundwasser** Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

9.3 **Knickanpflanzung** Auf den mit "A" gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern anzulegender Knick sowie die in den mit "B" gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Knickabschnitte sind fachgerecht im Sinne von § 15 b LNatSchG zu pflegen. Die Sträucher sind alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Lücken in der Strauchschicht sind durch Pflanzung heimischer Gehölze zu schließen. Degradierte Wälle sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m neu aufzusetzen und zu profilieren.

9.4 **Knickpflege** Die in den mit "A" gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern anzulegender Knick sowie die in den mit "B" gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Knickabschnitte sind fachgerecht im Sinne von § 15 b LNatSchG zu pflegen. Die Sträucher sind alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Lücken in der Strauchschicht sind durch Pflanzung heimischer Gehölze zu schließen. Degradierte Wälle sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m neu aufzusetzen und zu profilieren.

9.5 **Flächen für Wald** In der gem. § 9 (1) 18 b BauGB festgesetzten Fläche für Wald ist der Laubholzanteil langfristig im Zuge einer ordnungsgemäßen, nachhaltigen und naturnahen Bewirtschaftung im Sinne des § 5 LWaldG zu erhöhen.

9.6 **Regenrückhaltebecken** Die gem. § 9 (1) 16 BauGB festgesetzten Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten. Die Ufer sind mit wechsellagernden Uferböschungen zwischen 1:3 und 1:6 unter und oberhalb des Wasserspiegels anzulegen. Die Becken sind mit einer Pufferzone zu umgeben, die nicht oder nur extensiv genutzt wird. Die Pufferzone ist ca. genau so groß wie das Becken selbst vorzusehen.

10. **Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

10.1 Das in den Quartieren WA 1a und WA 1b auf die Dachflächen der Gebäude fallende Niederschlagswasser ist in den Gräben innerhalb der südwestlich angrenzenden Fläche zur Regelung des Wasserabflusses einzuleiten. Die gem. Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft dürfen in der Ausführung um bis zu 5 m von der dargestellten Lage abweichen.

11. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)

11.1 **Gebäudegestaltung** Im reinen Wohngebiet und in den Quartieren WA 3a, WA 3b und WA 3c sind zusammengehörige Einheiten einer Hausform jeweils unter Verwendung einheitlicher Materialien und Farben der Außenwände und der Dachneigung sowie mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten.

11.2 **Dachgäuben** Vom Ortsgang (Giebel) muss der Mindestabstand für Dachgäuben 1,00 m betragen.

11.3 **Höhe des Erdgeschossfußbodens** (Partiellfußboden) darf maximal 0,30 m über der Oberkante der nächstgelegenen Planstraße liegen.

11.4 **Dachbegrünung** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdächern oder fachgenigten Dächern mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Gebäude mit Flachdächern sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Die Anlage von Dachterrassen ist zulässig.

11.5 **Einfriedungen** Im reinen Wohngebiet und in den Quartieren WA 3a, WA 3b und WA 3c sind zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege), zu Gemeinschaftsstellplatzanlagen, zu öffentlichen Grünflächen ohne Pflanzungen und zu Flächen, die mit Geh- und Fahrenrechten belegt sind Einfriedungen aus Hecken oder aus in Hecken integrierten Drahtzäunen vorzunehmen. Davon ausgenommen sind die Eingangsbereiche der Reihen- und Doppelhausgrundstücke. Bei Einzelhausgrundstücken sind Unterbrechungen der Hecken für Zuwegungen zulässig.

11.6 **Art der Anpflanzungen** Für festgesetzte Gehölze sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Ausnahmen sind für Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen zur Begrünung der Lärmschutzwand zulässig.

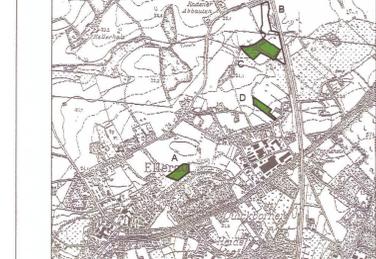
Für festgesetzte Pflanzungen von Bäumen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen mit einem Mindeststammumfang von 14 bis 18 cm (kleinkronige Bäume) bzw. 18 bis 20 cm (großkronige Bäume) gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

Für festgesetzte Strauchpflanzungen sind Gehölze zu verwenden, die 2 x verpflanzte wurden und eine Mindesthöhe von 100 cm aufweisen.

12. **Hinweise**

Der Planungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Quickborn.

Die Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe erfolgt auf den Ökoflächen der Gemeinde Ellerau mit den Bezeichnungen A, C und D (s. Karte unten), soweit nicht bereits im Plangebiet erfolgt.



Lage der Ökoflächen M 1:25.000

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.06.2004. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Quickborn Tagblatt am 08.07.2004 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.3.2005 durchgeführt.
3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.6.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 12.6.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.6.2005 bis zum 12.6.2005 während folgender Zeiten, Mo, Do u. Fr 8.30 - 12.00 Uhr und Di 8.00 - 12.30 u. 14.00 - 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.6.2005 im Quickborn Tagblatt öffentlich bekannt gemacht.

Ellerau, den 28.10.2005

 Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 12.6.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeichnet.

 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anträge sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.6.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

 Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.6.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

 Der Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.

 Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12.6.2005 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungen anfechtend zu machen und die Erlassenen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 12.6.2005 in Kraft getreten.

 Der Bürgermeister

Ellerau, den 28.10.2005

 Der Bürgermeister

Ellerau, den 28.10.2005

 Der Bürgermeister

Ellerau, den 28.10.2005

 Der Bürgermeister

Gemeinde Ellerau Bebauungsplan Nr. 22

Übersichtskarte
 Ausschnitt aus topographischer Karte M 1:25.000

