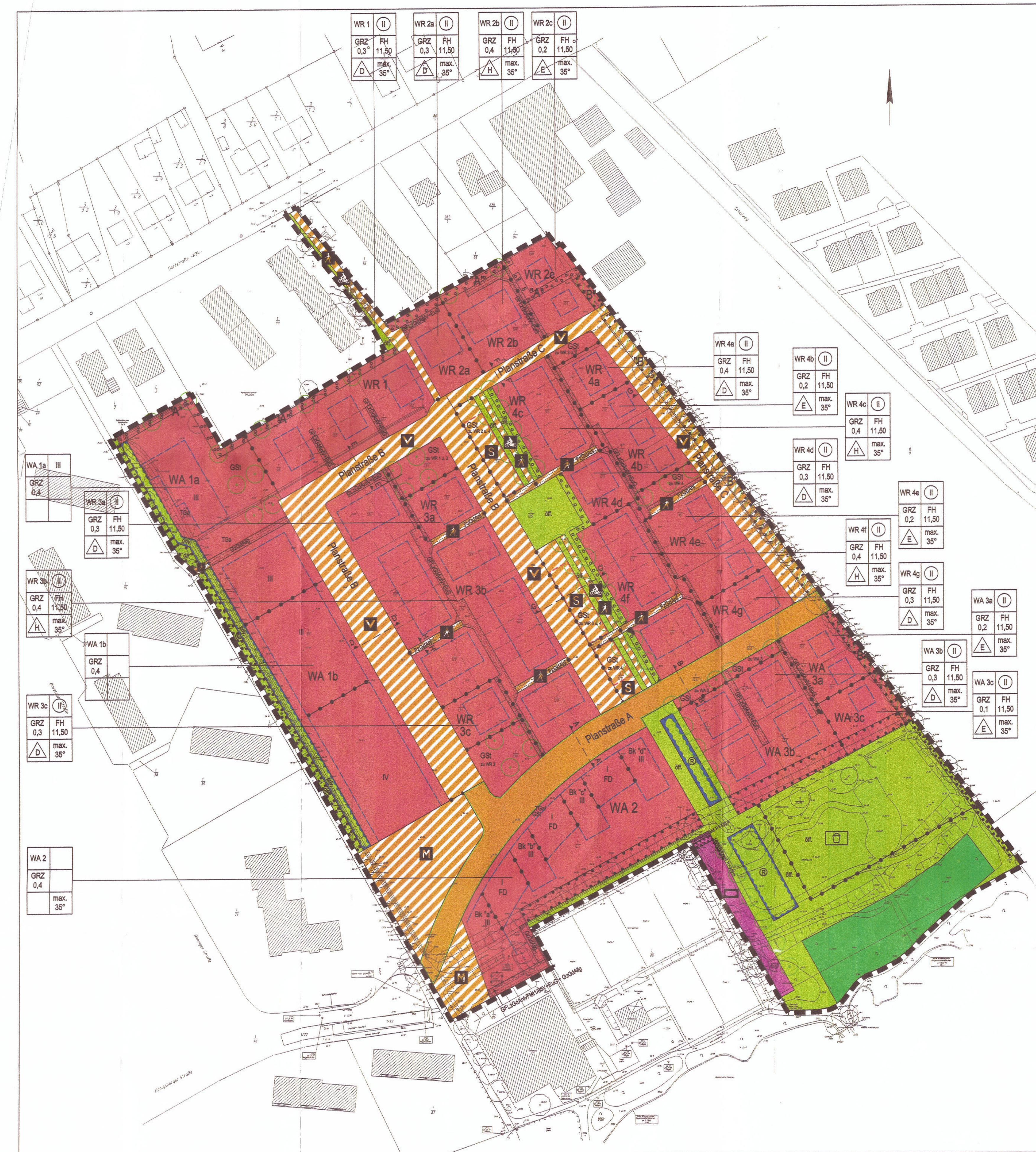


Satzung der Gemeinde Ellerau über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22

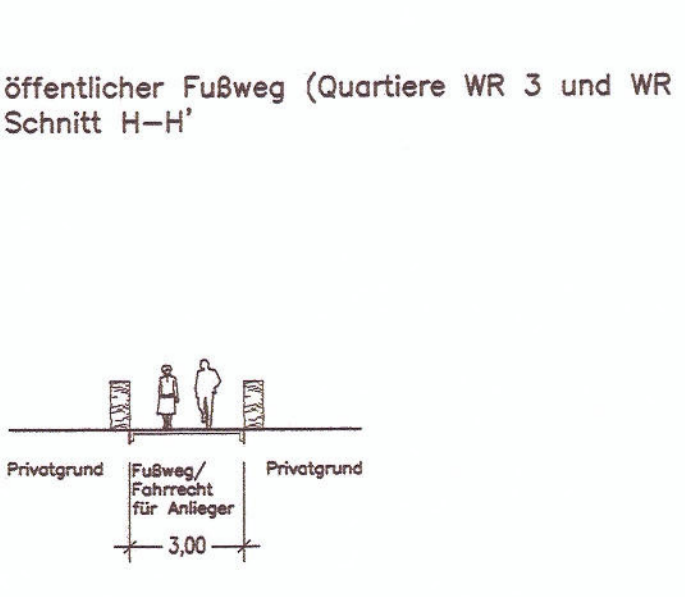
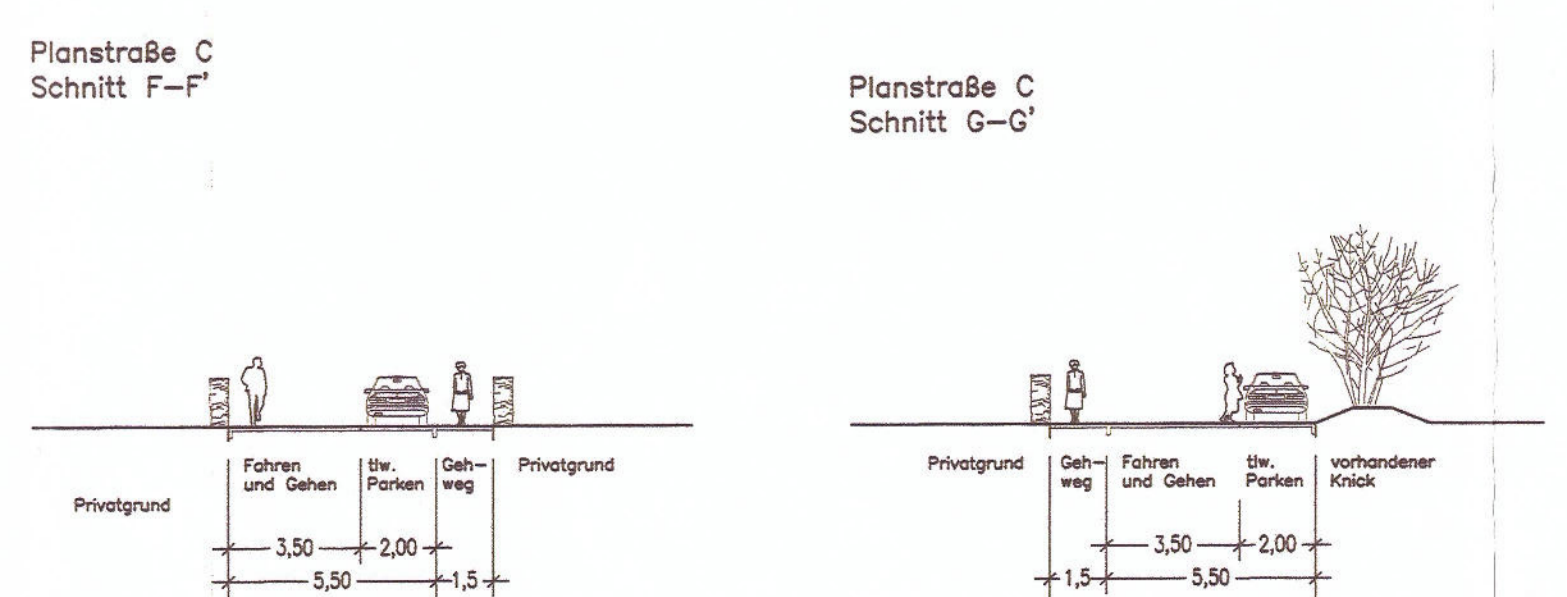
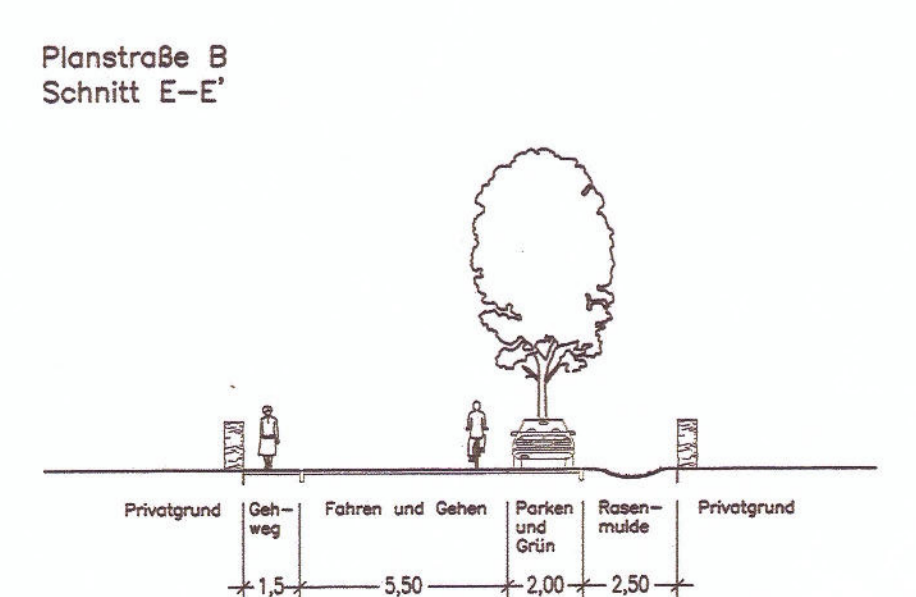
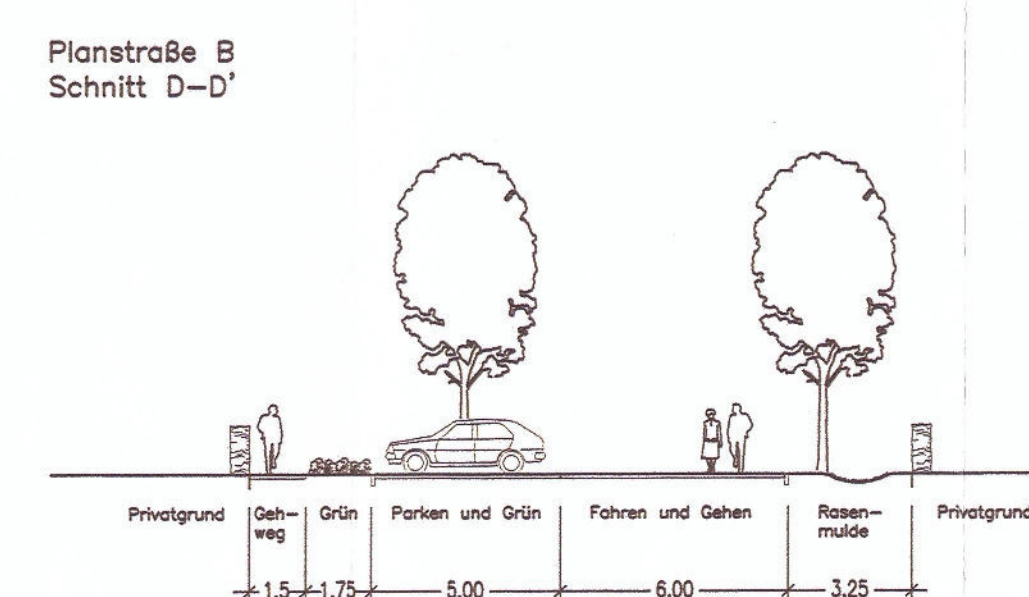
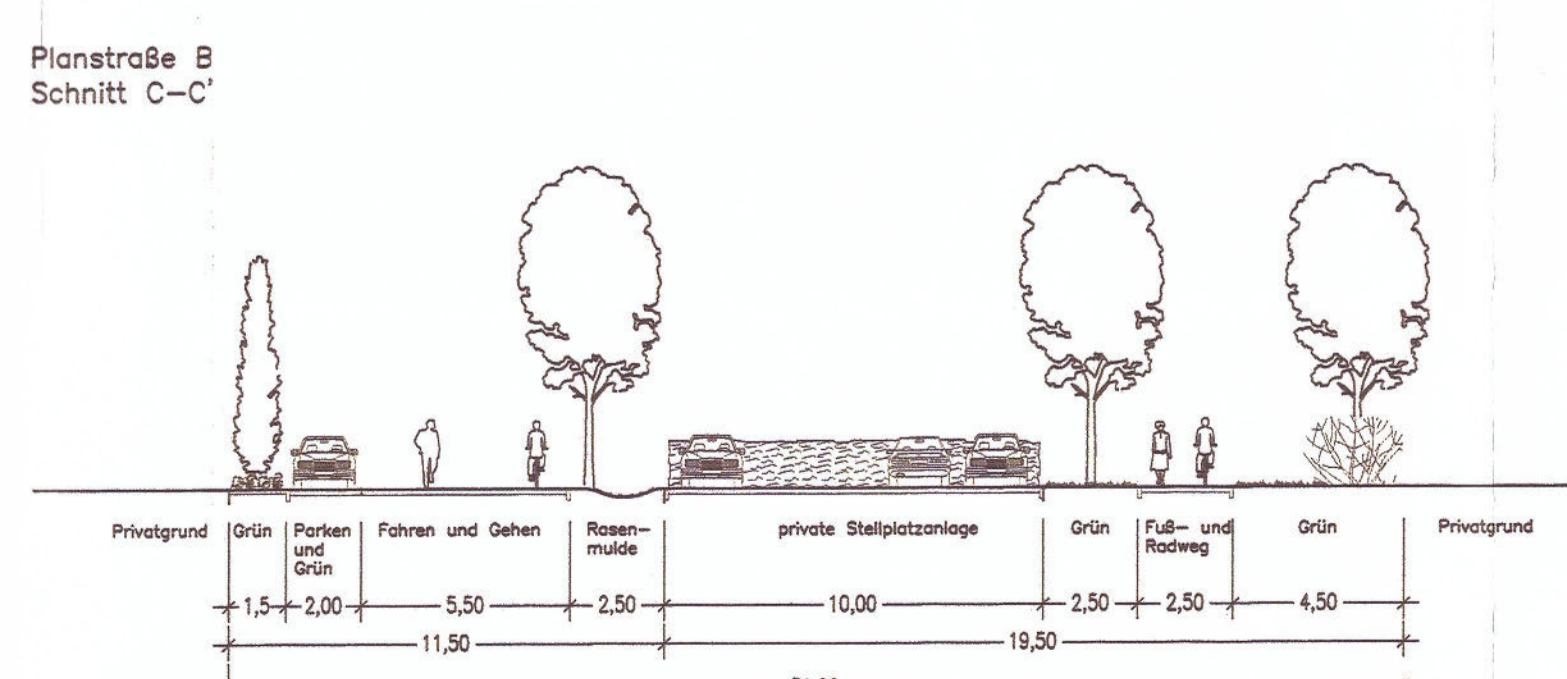
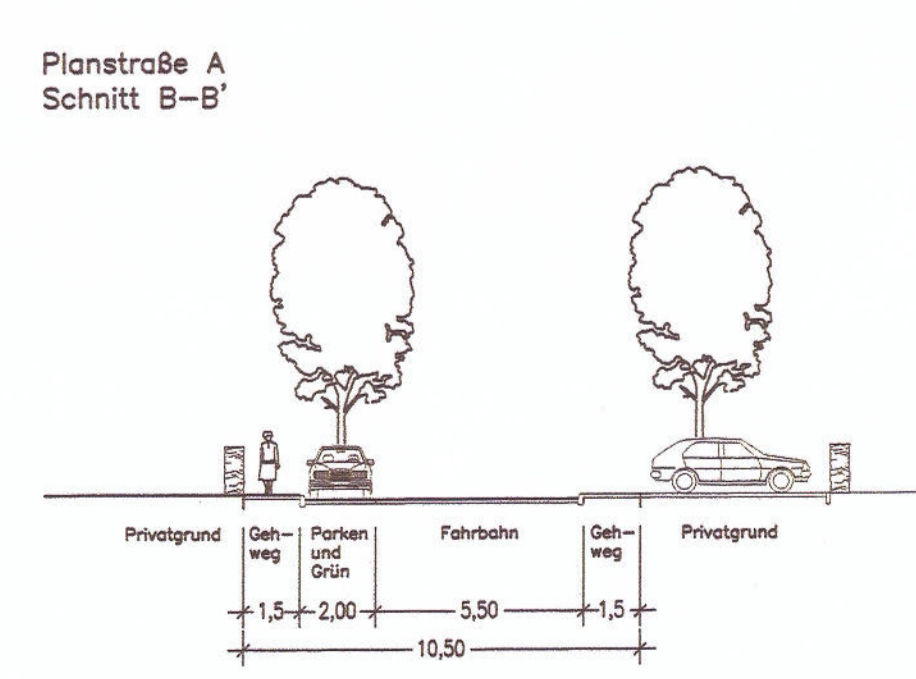
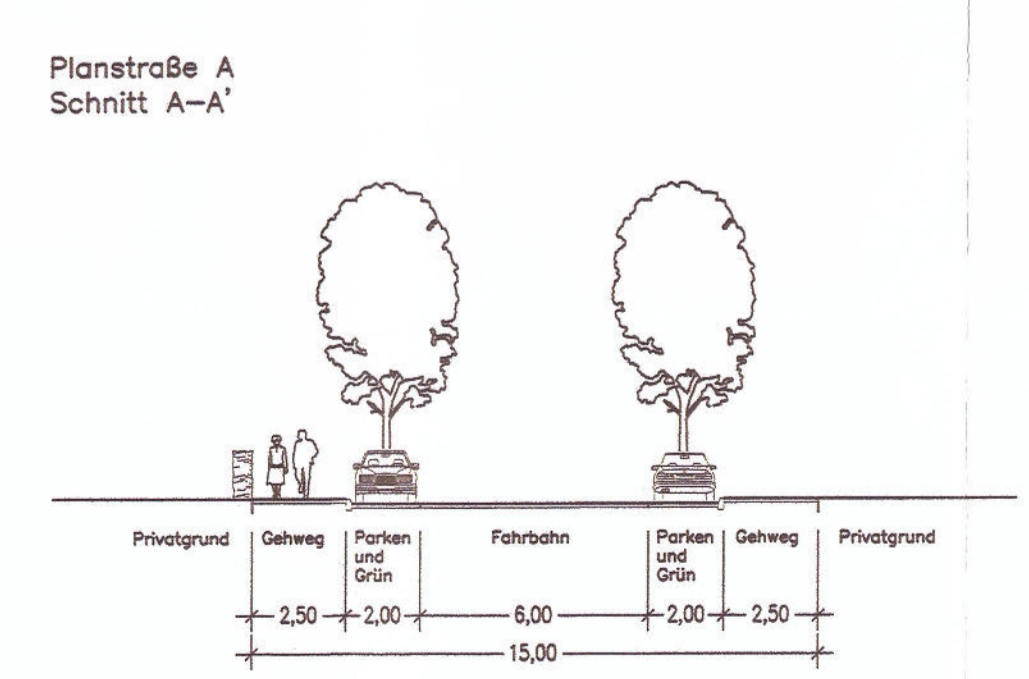
Fläche: Gebiet südlich der Dorfstraße, nord-östlich der Königsberger Straße, süd-westlich des Schulweges und nördlich der Parkanlagen

Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1 : 1.000



Schnitte 1:200



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) |
| FH | Zulässige Firsthöhe in Metern, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
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)

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 Gemeinschaftstempelplatzanlagen 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. 16 BauGB)

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

Rechtsgrundlage

Aufgrund des § 10 I V. m. § 13 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.02.2008 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 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. 486).

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Auf den mit "A" gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist je ein Kniekwell anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Kniekwell ist mit einer Kniekwellbreite von mindestens 2,50 m, einer Kronenbreite von mindestens 0,50 m und einer Höhe zwischen 0,50 m und 1,00 m zu errichten. Er ist mit einer Zwickeln auf Löss gesetzten Strauchpflanzung zu bepflanzen. Pro Meter und Reihe ist ein Strauch zu pflanzen (zwei Sträucher je flq. Kniekwell).
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 2): Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen 1.-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. 2 BauGB)
- 2.1 Firsthöhe: Die Firsthöhe wird gemessen von OK nächstgelegener Planstraße bis zum Scheitelpunkt der Dachlinien ausden.
- 2.2 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 im WA 1a und im WA 2 außerhalb der Baugrenzen nur in den für sie nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- 4.2 Reines Wohngebiet (WR) und Quartiere WA 3a, WA 3b und WA 3c: Auf dem Grundstück des Wohngebäudes ist maximal ein Stellplatz oder maximal eine Garage je Gebäudeinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Miets-, Erdreihenhaus) zulässig.
5. Wohnungsanzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 5.1 Reines Wohngebiet (WR) und Quartiere WA 3a, WA 3b und WA 3c: Pro Einzelhaus ist maximal zwei (2) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte 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 anzurichten.
7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.1 Lärmschutz einrichtung In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Nordosten der Fläche für den Gemeinbedarf 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 Südostseite des Gebäudes |
| | | 2. OG | Gesamte Fassade |
| | | 3. OG (DG) | Gesamte Fassade |
| Bk "b" | Nordost | 1. OG | auf einer Breite von 8 m, gemessen ab der Südostseite des Gebäudes |
| | | 2. OG | auf einer Breite von 16 m, gemessen ab der Südostseite des Gebäudes |
| | | 3. OG (DG) | Gesamte Fassade |
| Bk "c" | Südost | 2. OG | Gesamte Fassade |
| | | 3. OG (DG) | Gesamte Fassade |
| | | Bk "d" und "e" | Südost |

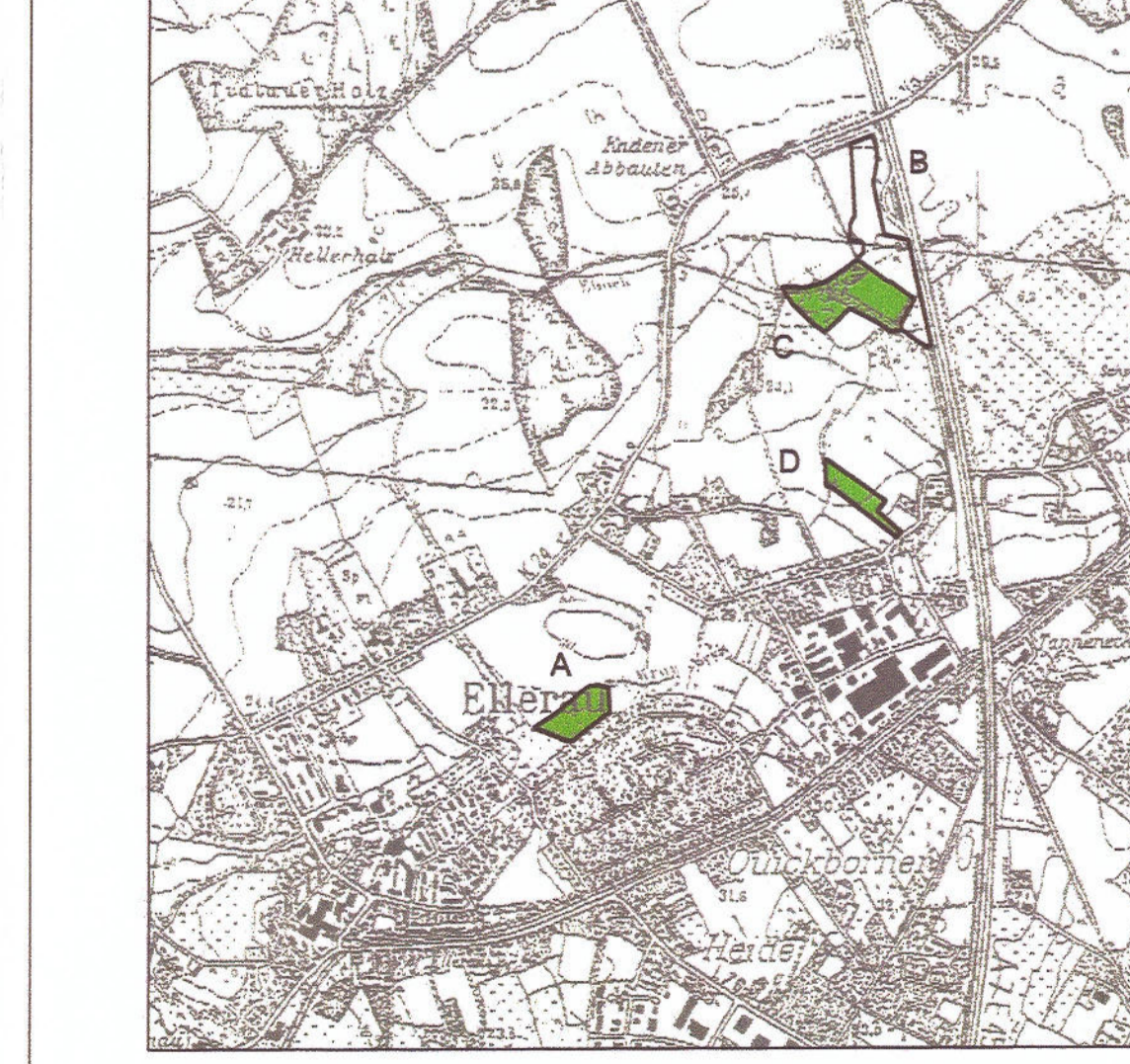
8. Anpflanzungen und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Erhaltungsgebot Festgesetzte Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der mit einem Erhaltungs- bzw. Pflanzgebot belegten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Zuständig für das Erhaltungsgebot ist der Grundigentümer.
- 8.2 Anpflanzgebot 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 Gemeinschaftstempelplatzanlagen dürfen in der Ausführung um bis zu 2 m von den dargestellten Standort 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 Oberflächen und der Tragschichten herzustellen.
- 9.2 Grundwasser Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Quikbörner Tagblatt am 17.12.2007 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.12.2007 wurde nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 17.12.2007 gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2007 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.12.2007 bis zum 18.01.2008 während folgender Zeiten, Mo, Do u. Fr 8.30 - 12.00 Uhr und Di, Mi, Sa 14.00 - 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift gemacht werden können, am 12.12.2007 im Quikbörner Tagblatt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der katastermäßige Bestand am 22.07.2008, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 07.02.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.02.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
10. Der Beschluss der 1. vereinfachten Änderung 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 23.07.2008, ortsüblich bekannt gemacht 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 Erbschadensansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsvermutungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.07.2008 in Kraft getreten.
- Der Planungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Quikbörn.
- Die Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe erfolgt auf den Ökotoptflächen der Gemeinde Ellerau mit den Bezeichnungen A, C und D (s. Karte unten), soweit nicht bereits im Plangebiet erfolgt.

Lage der Ökotoptflächen M 1:25.000



Gemeinde Ellerau 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22

