

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau, Kreis Segeberg

Für das Gebiet südlich und westlich Berliner Damm, nördlich und östlich Stettiner Straße

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.05.2013 folgende Satzung der Gemeinde Ellerau über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, für das Gebiet südlich und westlich Berliner Damm, nördlich und östlich Stettiner Straße bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 11 BauNVO
GR = 6000 m²	Maß der baulichen Nutzung Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 6000 m²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
GH max. = 35.50 m ü. N.N.	Maximal zulässige Gebäudehöhe z.B. max. 33.50 ü. N.N.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
a	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	Grünflächen Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung Verkehrsr Grün - Private Grünfläche	
	vorhandene Regenwassersickermulden (R1), z.B. R1	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Baum, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Darstellung ohne Normcharakter Flurstücksgrenze	
	vorhandene Bebauung	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurgrenze	
	Gemarkungsgrenze	
	Baum, künftig fortfallend	
	Vorplatz	
	Stellplatzanlage	

Teil B - Text -

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**
Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung [SOED] (BauNVO § 11):
1.1 In dem Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung [SOED] gemäß § 11 BauNVO sind nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Grundfläche (GR) bis maximal 6000 m² und einer Gesamtverkaufsfläche von 3.400 m² zulässig. Wird ein Drogeriemarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 200 m² im Mischgebiet (der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23) angesiedelt ist nur noch eine Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m² (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB) zulässig. Im Sondergebiet Einzelhandel sind nur folgende nicht zentrenrelevante Warensortimente zulässig: Lebens- und Genussmittel, Drogebedarf, Getränke und Tabakwaren sowie Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (Non Food) sowie Tierbedarf und Tierfutter. Folgende Verkaufsflächen und Nutzungen sind aufgrund des v.g. zulässig: Lebensmitteldiscountmarkt mit 900 m², Lebensmittel- und Getränkemarkt mit 2.300 m², Markt für Tierbedarfsartikel und Tierfutter mit maximal 600 m² sowie ein Drogeriemarkt mit 200 m². Der v.g. Drogeriemarkt ist entweder nur im Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung [SOED] oder im Mischgebiet (Stand: rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23) zulässig (siehe Begründung). Weitere Einrichtungen/ Nutzungen sind für den Bereich Dienstleistung zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Praxen, Büros, Räume und Gebäude für Verwaltungen, Anlagen und Räume für sportliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel und Dienstleistung sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 135,00 m in Nord-Süd Ausrichtung in offener Bauweise zulässig.
- In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel und Dienstleistung sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 60 m in Ost-West Ausrichtung im Süden des Plangeltungsbereiches auf dem Flurstück 271 in offener Bauweise zulässig.

1.4 In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel und Dienstleistung sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 65 m in Ost-West Ausrichtung im Norden des Plangeltungsbereiches auf dem Flurstück 278 in offener Bauweise zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung**
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe [GH max. ü. N.N.] wird durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt. Dachaufbauten werden auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsnotwendige technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen.
- Stellplatzflächen**
Die Stellplätze sind gemäß der der Planzeichnung Teil A zu gliedern.
- Grünordnung (§ 9 ABS. 1 Nr. 20 u. 25a/b i.V.m. § 18 BNatSchG)**
4.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern:
Im Bereich der Stellplätze sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Es sind Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Für die Baumpflanzungen sind Baumgruben mit einem Volumen von 12 m³ anzulegen. Maßnahmen zum Schutz des Baumstammes vor Fahrzeugbeschädigungen sind vorzusehen.
Die Baumscheiben der Anpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage sind auf einer Fläche von mindestens 2 x 2 m offen zu gestalten. Die zu pflanzenden Baumarten und Pflanzqualitäten sind der Begründung (Punkt 2.5) zu entnehmen.
Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.
- Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 und der 1. Änderung**
Die folgenden Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 haben weite Gültigkeit und bleiben als Festsetzungen bestehen.
Ziffer 5. Art und Umfang der Werbeanlagen und Warenautomaten

Ziffer 6. Immissionsschutz

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12.2012.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Quickborner Tageblatt" am 02.01.2013 erfolgt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die Gemeindevertretung hat am 28.02.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.03.2013 bis 15.04.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.03.2013 im "Quickborner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.05.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02.05.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Ellerau, den 25.06.2013
Gemeinde Ellerau
Urban
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 03.05.2013 sowie die geometrischen Daten der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bad Segeberg, den
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Ellerau, den 25.06.2013
Gemeinde Ellerau
Urban
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan, und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26.06.2013 im "Quickborner Tageblatt" 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mit dem 27.06.2013 in Kraft getreten.
Ellerau, den 16.07.2013
Gemeinde Ellerau
Urban
Bürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau, Kreis Segeberg
Für das Gebiet südlich und westlich Berliner Damm, nördlich und östlich Stettiner Straße

Bearbeitung: 01.03.2013
RECHTS KRAFT
B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 • 24103 KIEL • FON 0431 964990 • FAX 0431 964999-20
EMAIL: info@b2k-architekten.de • WWW.B2K-ARCHITECTEN.DE

Geändert: 26.04.2013, redaktionell angepasst gemäß Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 02.05.2013
ART DES VERFAHRENS: BEI: VERFAHREN UND BESCHLUSSE: ÜRSATZPLAN § 12 BAUGB: ENWAENDER BEWAUNGS: VERFAHREN § 13 BAUGB: BEWAUNGSVERFAHREN § 14 BAUGB: STAND DES VERFAHRENS: § 11 BAUGB: § 411 BAUGB: § 412 BAUGB: § 413 BAUGB: § 421 BAUGB: § 422 BAUGB: § 423 BAUGB: § 424 BAUGB: § 425 BAUGB: § 426 BAUGB: § 427 BAUGB: § 428 BAUGB: § 429 BAUGB: § 430 BAUGB: § 431 BAUGB: § 432 BAUGB: § 433 BAUGB: § 434 BAUGB: § 435 BAUGB: § 436 BAUGB: § 437 BAUGB: § 438 BAUGB: § 439 BAUGB: § 440 BAUGB: § 441 BAUGB: § 442 BAUGB: § 443 BAUGB: § 444 BAUGB: § 445 BAUGB: § 446 BAUGB: § 447 BAUGB: § 448 BAUGB: § 449 BAUGB: § 450 BAUGB: