

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohnbebauung an der Stettiner Straße" der Gemeinde Ellerau, Kreis Segeberg

Für das Gebiet zwischen Stettiner Straße und dem Einkaufszentrum am Berliner Damm

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) 1990.

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 500



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesplanung Schleswig-Holstein durch die Gemeindevertretung vom XX.XX.XXXX folgende Satzung der Gemeinde Ellerau über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet zwischen Stettiner Straße und dem Einkaufszentrum am Berliner Damm, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlässt:

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Bezeichnung	Rechtsgrundlage
	Geräte des räumlichen Geltungsbereiches Nr. 23	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Geräte des räumlichen Geltungsbereiches Nr. 23	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 4 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete, maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 4 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete, maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung
Grundfläche ab Höchstmaß, z.B. GR_{max} = 430 m²

III
Zahl der Vollgeschosse ab Höchstmaß, drei Vollgeschosse (III)
Maximal zulässige Gebäudehöhe, z.B. maximal 36,00 m ü. NN

GR_{max} = 430 m²
Maximal zulässige Traufhöhe, z.B. maximal 31,00 m ü. NN

TH_{max} = 31,00 m ü. NN

Bauweise, baugewesen
offene Bauweise

Baugrenze

Gebäudegestaltung
Dachneigung (DN) mit einer zulässigen Dachneigung von 15° bis 30°

Vorkantflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche der Zufahrten 1 und 2 zu den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsräumen (Stellplatzflächen 1 und 2) sowie die Zugänge 3 und 4 (Lufthügel)
1./v.m. Ziffer 6.2; Grundschraffur, z.B. Zufahrt 1

Grünflächen
Grünfläche

Zweckbestimmung
Eingrünung (EG) als private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bereiche der Zufahrten 1 und 2 zu den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsräumen (Stellplatzflächen 1 und 2) sowie die Zugänge 3 und 4 (Lufthügel)
1./v.m. Ziffer 6.2; Grundschraffur, z.B. Zufahrt 1

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsräumen, z.B. Stellplatzfläche 1

M Maßstabmengenbereich

Darstellung ohne Normcharakter
Flurstücksgrenze

vorhandene Bebauung

274
Flurstücksbezeichnung
Baum, künftig fortfallend

Höhrenangabe über Normal Null (m ü. NN)
-22,40

BFL 1
Baum, vorhanden

Teil B - Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 BauVVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) (BaunVO § 4b)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BaunVO ausformulierte zulässige Nutzungsvorgaben für Wohnungen, Garagen, Gemeinschaftsräume, Tennisplätze gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauVVO)
Die maximale Gebäudehöhe (GH max. ü. NN) wird durch die Höhenangabe über NN, festgelegt. Dachaufbauten werden auf die maximal zulässige Gebäudehöhe eingerechnet. Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind Schornsteine zur Bel- und Entlüftung und betriebserforderliche Kaminanlagen.

2.2 Traufhöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauVVO)
Die maximale Traufhöhe (TH max. ü. NN) wird durch die Höhenangabe über NN, festgelegt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenwand) bezeichnet.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal zwölf (12) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsräumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 19 und § 21 a BauVVO

3.1 Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Türranlagen, Gemeinschaftsräumen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO SH sind nur auf der genehmigten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsräumen und innerhalb der überbauten Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 107,5 m² zulässig.

Stellplatzfläche 1 mit 770 m²;
Stellplatzfläche 2 mit 270 m²;
Zwei Zufahrten mit jeweils 15 m²; i.V.m. Teil B von Ziffer 6.2.1.

4. Bauweise und überbaute Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit dem § 23 Abs. 5 BauVVO

4.1 Ebeneartige Terrassen dürfen inklusive ihrer Dächer die Baugrenze um maximal 3,50 m, Balkone und Loggien inklusive ihrer Dächer die Baugrenze um 2,50 m überschreiten. Die Länge der Überschreitung darf maximal 8,00 m betragen.

Überschreitungen der Baugrenzen durch die v.a. baulichen Anlagen im Bereich der privaten Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsräumen (Stellplatzflächen 1 und 2) sind zulässig.

Überschreitungen der Baugrenzen durch die v.a. baulichen Anlagen im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nicht zulässig.

4.2 Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachüberstände sind bis zu einer Breite von maximal 1,00 m zulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO

5.1 Fassaden:
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für mindestens 60% der festsetzten Fassade nur Sichtmauerwerk und Putz in den Farben rot, rotbraun, gelb und grau zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen -sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig, Holzfachwerkbauweise und Holzfassaden sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

5.2 Dachbedeckungen:
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur nicht hochglänzende Dachbedeckungen oder Dachbedeckungsflächen in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit oder Grundränder mit lebenden Pflanzen zulässig.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

5.2.2 Für die Dachbedeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur Grundränder (lebende Pflanzen) zulässig.

6. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25(1b)

6.1 Anpflanzungen von Bäumen:
Zur Eingrünung des Plangebietes sind entlang der Stettiner Straße sechs (6) standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
Es sind Hochstämmle, 3x verpflanzt mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Für die Baumplanungen sind Baumgübeln mit einem Volumen von 12 m³ anzuliegen.
Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Einsatz abgestorbener Bepflanzungen.

6.2 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
6.2.1 Der die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete Bereich ist flächendeckend zu begrünen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zulässig. Die beplante Fläche ist von jeglicher baulicher Nutzung und Versegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Logenflächen jeglicher Art sind in diesen v. g. Bereichen nicht zulässig.

6.2.2 Über die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vier (4) Durchgänge (1) Durchquerung (Zufahrt 1) im Bereich der Stellplatzfläche 1 mit einer maximalen Breite von 5,00 m, zwei (2) Durchquerungen (Zufahrt 2) im Bereich der Stellplatzfläche 2 mit einer maximalen Breite von 5,00 m, zwei (2) Durchquerungen (Zugänge 3 und 4, Lufthügel) im Bereich der Stellplatzfläche 1 und 2 mit einer maximalen Breite von jeweils 1,50 m.

6.3 Schutz des Bodens- und Wasserhaushalts:
Bereiche, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauart herzustellen.

7. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 sowie deren Änderungen

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau haben für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau keine Gültigkeit mehr.

Hinweise

Die Pflanzungsbereiche der 1. Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau sind von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ellerau nur marginal betroffen, und zwar die Überschneidung des Pflanzungsbereichs mit dem Flurstück 274 mit einer Breite von ca. 1,00 m. Die Fläche als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen worden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.2014.
2. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Quäbormer Tageblatt am 30.10.2014 erfolgt.
3. Die Bekannt- und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 24.09.2014 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 der Begründung (Teil B) ist öffentlich auslegen.
Neben der Einsichtnahme mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von dem in der öffentlichen Sitzung oder zur Niederschrift abzugeben werden können, am 30.10.2014 im Quäbormer Tageblatt öffentlich bekannt gemacht.
Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Betroffenen und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.03.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04.03.2015 zur Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.

Die Gemeindevertretung hat am 06. Aug. 2015

Ellerau, den 06. Aug. 2015

Walter Bürgermeister

Walter Bürgermeister