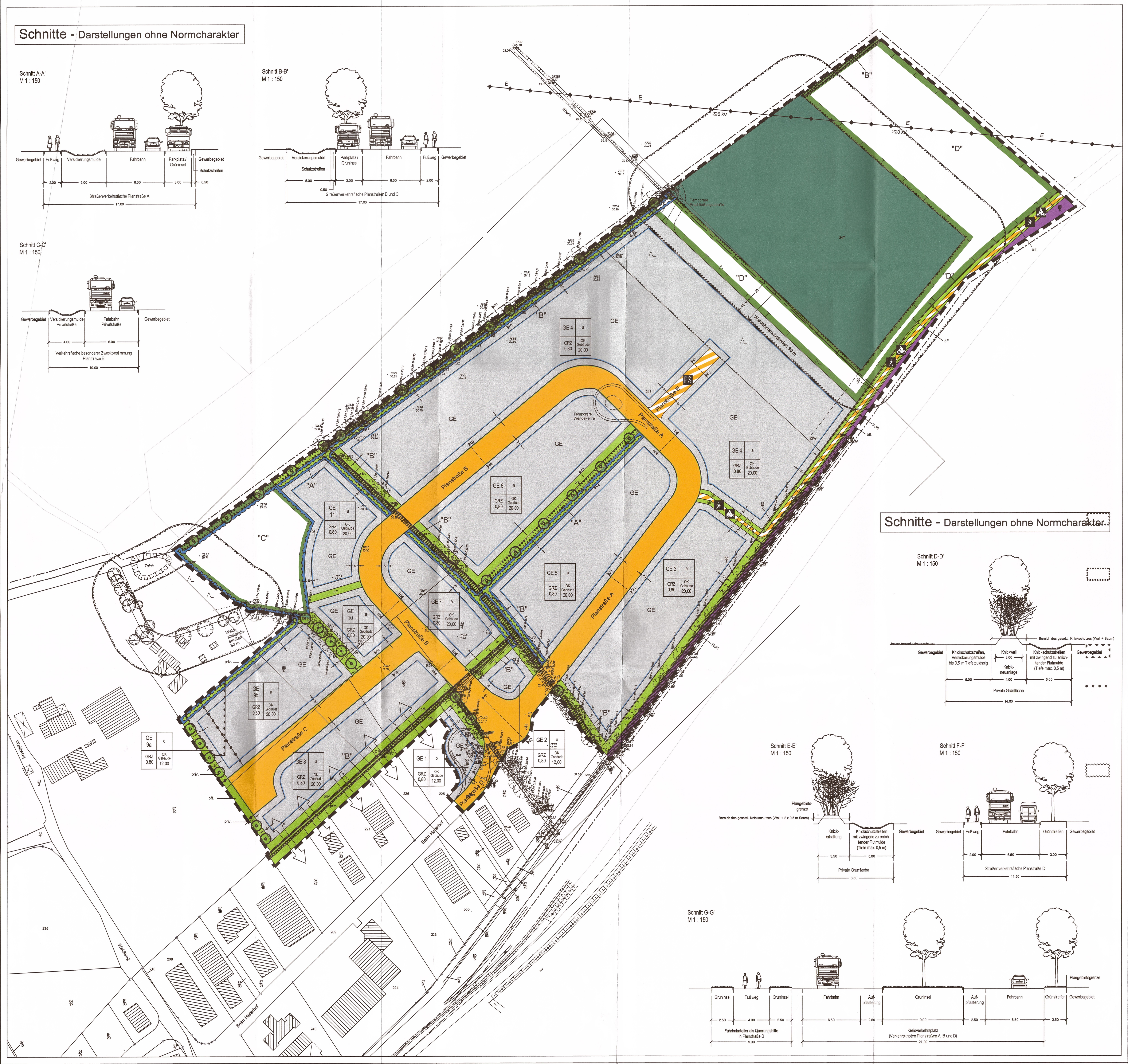
Satzung der Gemeinde Ellerau über den Bebauungsplan Nr. 24 "Erweiterung Gewerbegebiet Ost"

für das Gebiet nordwestlich der Bahntrasse von Ellerau nach Henstedt-Ulzburg in einer Tiefe von ca. 260 m, nördlich des bestehenden Gewerbegebiets Ost, östlich der Hofanlage Waldweg 30 (Haferhof) und einschließlich der bestehenden Wald- und Landwirtschaftsflächen im Norden

Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1 : 1.000 — Nord — Es gilt die BauNVO 1990



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

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

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- GRZ 0,80 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- OK Gebäude 20,00 — Zulässige Gebäudehöhe in Metern, als Höchstmaß, s. auch Teil B Punkt 2.1

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

- o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO; s. auch Teil B Punkt 3.1)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung:
  - PS — Privatstraße
  - Kombinierter Fuß- und Radweg
- Bahnanlagen

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- E 220 kV — Elektrizitätsleitung, oberirdisch (Spannung: 220 kV)

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

- öff. / priv. — Grünfläche, öffentlich / privat

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, s. auch Teil B Punkt 4.1

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. auch Teil B Punkt 5.6
- "C", "D" — Kennzeichnungen, s. auch Teil B Punkt 5.6

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern s. auch Teil B Punkt 8.3
- "A" — Kennzeichnung, s. auch Teil B Punkt 5.3 und 5.4
- Anpflanzung von Bäumen, s. auch Teil B Punkt 7.1, 7.2 und 8.3
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, s. auch Teil B Punkt 7.2 und 8.3
- "B" — Kennzeichnung, s. auch Teil B Punkt 5.4
- Erhaltung von Bäumen, s. auch Teil B Punkt 7.1 und 7.2

11. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; s. auch Teil B Punkt 6.1)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Waldabstandsstreifen gem. § 24 LWaldG, s. auch Hinweise
- Knick, vorhanden, geschützt nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG, s. auch Hinweise

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- GE 1 — Baugebiet, nummeriert
- A‥‥A' — Verweis auf einen Regelschnitt
- vorh. Flurstücksgrenze
- 7515 34.40 Eiche 0,45/9 — vorh. Baum, eingemessen (Baumart Stammdurchmesser/Kronendurchmesser in Meter)
- vorh. Baum, nicht eingemessen
- 34.247592 — Geländehöhe in m ü. NN
- Knickdurchbruch, Versiegelungen und Verrohrung eines Versickerungsgrabens in 5 m Breite zulässig (s. auch Teil B Punkt 5.5)
- Ausbauvorschlag Wendekehre für Lastzüge
- Gemeindegrenze, um 5 m versetzt

Text (Teil B)

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

1.1 Ausschluss von gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
Im Gewerbegebiet sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
1. nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Tankstellen.

1.2 Ausschluss von gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Im Gewerbegebiet werden die folgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO), sie sind daher nicht zulässig:
1. nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten.

1.3 Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit für einzelne nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet sind die folgenden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO):
1. nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (s. auch Text Teil B Punkt 6.1).

1.4 Einzelhandelsbetriebe

1.4.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4.2 Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
1. nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
2. in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
3. diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4.3 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziff. 1.4.2, Nr. 3 kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.4.4 Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziff. 1.4.2 und 1.4.3 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1.4.5 Die Festsetzungen nach Pkt. 1.4.1 bis 1.4.4 gelten nicht für klassische Autohäuser (ohne Handel mit Ersatzteilen und Waren zur Fahrzeugpflege). Diese sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1 OK Gebäude

Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen wird gemessen von der OK Verkehrsfläche mittig vor dem Baugrundstück bis zur OK des höchsten Bauteils der baulichen Anlage. Ausgenommen sind Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Solaranlagen, Fahrstuhleinhausungen, Blitzableiter und Anlagen der Haustechnik (z. B. Lüftungs- und Klimaanlagen).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise jedoch ohne Beschränkung der Baulänge.

4. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

4.1 Flutmulden

Innerhalb der mit einer Breite von 5 m festgesetzten "Flächen zur Regelung des Wasserabflusses" sind 30 - 50 cm tiefe Mulden mit einer Sohlbreite von 2 m und Böschungsneigungen von 1 : 2 zu errichten und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten, die die Funktion erfüllen, beim Überlaufen der zu errichtenden Versickerungsanlagen (s. Text Teil B Punkt 5.3) anfallendes überschüssiges Oberflächenwasser zu der großflächigen "Fläche für die Regelung des Wasserabflusses" im Südwesten des Plangeltungsbereiches abzuleiten. Abweichend hiervon ist auf Flurstück 247 das überschüssige Oberflächenwasser zum Ebach zu leiten.

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

5.1 Befestigungen

Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten herzustellen, sofern dies wasserrechtlich zulässig ist. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Oberflächen zählen breitfugiges Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %, Rasengittersteine und Schotterrasen.

5.2 Niederschlagswasser

Das im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser ist einer auf dem (Buch-) Grundstück der baulichen Anlagen zu errichtenden Versickerungsanlage zuzuführen. Diese Versickerungsanlage ist so zu dimensionieren, dass oberhalb des Bemessungsstauvolumens mindestens ein Sicherheitsraum von 10 cm bis zum Überstau der Anlage vorhanden ist.

Das auf Straßenverkehrsflächen und auf Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Privatstraße" anfallende Oberflächenwasser ist ebenfalls einer Versickerungsanlage zuzuführen. Für den Bereich der Kreisverkehrsanlage und die Planstraße D ist eine Abweichung von dieser Festsetzung zulässig.

5.3 Knickneuanlage

Auf den mit "A" gekennzeichneten Flächen für "Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" ist je ein Knick, bestehend aus Knickwall und Knicksaum, anzulegen. Der Knicksaum grenzt direkt an den Knickwall an und hat eine Breite von 0,50 m. Der Knickwall ist mit einer Knickfußbreite von 3,00 m, einer Kronenbreite von 1,50 m und einer Höhe von 1,00 m zu errichten. Er ist mit einer zweireihigen auf Lücke gesetzten Strauchpflanzung zu bepflanzen. Pro Meter und Reihe ist ein standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen (zwei Sträucher je lfd. Knickmeter). An den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Standorten sind großkronige, standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen (Überhälter).

5.4 Knickpflege

Eine fachgerechte Knickpflege wird festgesetzt für
- o die in den mit "A" gekennzeichneten "Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" anzulegenden Knicks sowie
- o die in den mit "B" gekennzeichneten "Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" vorhandenen Knickabschnitte.

Die Sträucher sind alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Lücken in der Strauchschicht sind durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze zu schließen. Überhälter sind in Abständen von 15 m bis 50 m zu erhalten oder zu entwickeln und im Falle eines Abgangs zu ersetzen. Degradierte Wälle sind mit den für die Knickneuanlage festgesetzten Maßen (s. Text Teil B Punkt 5.43) neu aufzusetzen und zu profilieren.

5.5 Knickdurchbrüche, Verrohrungen und Versiegelungen in den Grünflächen südlich GE 8

Zur Schaffung von Privatwegen zwischen Gewerbegrundstücken im GE 8 und bestehenden Gewerbegrundstücken im südlich angrenzenden Gewerbegebiet des B-Plans Nr. 18 sind in der Grünfläche südlich des GE 8 zulässig:
- o maximal fünf Knickdurchbrüche mit jeweils maximal 5 m Breite und
- o die Errichtung von Privatstraßen, ebenfalls jeweils mit einer maximalen Breite von 5 m.

Die Privatstraßen haben die Grünfläche auf kürzestem Wege zu queren. Die in den Grünflächen vorhandenen Versickerungsgräben dürfen für die Errichtung der Privatstraßen verrohrt werden. Eine weiterhin ausreichende Kapazität der Versickerungsanlage ist zu gewährleisten.

5.6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich im Plangebiet

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten und mit "C" und "D" gekennzeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind extensiv als Wiese zu nutzen. Eine Ansaat ist unzulässig. Die Bewirtschaftung beginnt in dem auf die letzte landwirtschaftliche Nutzung folgenden Jahr. Ein Zaun ist angrenzend an festgesetzte Gewerbegebiete zu setzen. An allen anderen Grenzen ist eine Einzäunung unzulässig. Die Bewirtschaftungsauflagen für die Wiesennutzung ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

Pflege durch Mahd	Zulässig
Jährliche Anzahl der Nutzungen	2
Termin der ersten Nutzung	nach dem 19.06.
Termin der zweiten Nutzung	nach dem 20.09.
Mahdgut	Abfahren
Pflege durch Beweidung	Unzulässig
Düngung	Unzulässig
Kalkung	Unzulässig
Dränage/Entwässerung	Unzulässig
Umbruch	Unzulässig
Pflanzenbehandlungsmittel	Unzulässig
Nachsaat	Unzulässig
Maschinelle Bearbeitung	Unzulässig in der Zeit vom 01.04.-19.06.
Einzäunung	Unzulässig, jedoch zwingend vorzunehmen angrenzend an Gewerbegebiete
Bodenab-/-auftrag	Unzulässig

Für die mit "C" gekennzeichnete Fläche gelten zusätzlich folgende weitergehende Bestimmungen:
Die Anlage von bis zu 50 cm tiefen Mulden mit Böschungen, die flacher als 1 : 7 geneigt sind, ist zulässig. Von der festgesetzten Böschungsneigung kann im Bereich angrenzender Flächen für die Regelung des Wasserabflusses abgewichen werden.

Für die mit "D" gekennzeichnete Fläche gelten zusätzlich folgende weitergehende Bestimmungen:
Auf der Fläche sind insgesamt 50 Obstbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 7 cm in Gruppen von 3 - 5 Stück zu pflanzen. Dabei beträgt der Abstand zwischen den Gruppen, gemessen zwischen den nächststehenden Baumstämmen, mindestens 40 m, und der Abstand zwischen den Baumstämmen einer Gruppe beträgt 8 - 10 m. Auf den Schutzbereich der Hochspannungsleitung ist zu achten.
Im Westen der mit "D" gekennzeichneten Fläche ist angrenzend an das Gewerbegebiet eine temporäre Erschließungsstraße zulässig, die die Fläche auf möglichst kurzem Wege quert und das Gewerbegebiet mit der außerhalb des Plangeltungsbereichs gelegenen Fläche nordöstlich des Ebaches verbindet (s. Planzeichnung Teil A).

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind unzulässig, solange der östlich des Plangebietes auf Flurstück 57/10 ansässige landwirtschaftliche Betrieb wirtschaftet.

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

7.1 Anpflanzungen

Im Gewerbegebiet ist je angefangene 500 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum oder je angefangene 250 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen (s. auch Text Teil B Punkt 8.3).

Auf privaten, ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je angefangene 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen (s. auch Text Teil B Punkt 8.3).

Die wasser- und luftdurchlässige Fläche je festgesetzten Baum muss mindestens 12 m² betragen.

7.2 Erhaltungsgebote

Festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines festgesetzten Baumes ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Für diese Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Im Kronenbereich festgesetzter Bäume sind Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Versiegelungen unzulässig. Im Falle von unvermeidbaren Abweichungen von Satz 1 ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. Die DIN 18920 und RAS-LP 4 sind zu beachten. Abweichend von Satz 1 sind Anlagen zur Versickerung und zur Regelung des Wasserabflusses bis zu einer Tiefe von 0,50 m zulässig.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO)

8.1 Fassaden

Gebäude sind in Fassadenabschnitte zu gliedern, deren Länge höchstens 25 m beträgt. Die Gliederung kann durch Farbwechsel, Vor- und Rücksprünge von mindestens 0,15 m, durch vertikal durchgehende Fugen oder durch Begrünung mit Schling- und Kletterpflanzen erfolgen. Je 2 m Wandlänge ist dabei mindestens eine Pflanze zu verwenden.

8.2 Werbeanlagen

Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Fahnen unzulässig. Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.

8.3 Art der Anpflanzungen

Für gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Gehölze (Bäume und Sträucher) sowie für Ersatzpflanzungen für dauerhaft zu erhaltende Gehölze sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

Für festgesetzte Pflanzungen von Bäumen sind in den mit "A" gekennzeichneten "Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" 3 x verpflanzte Heister der Größenklasse 200 - 250 cm zu verwenden. Für alle anderen festgesetzten Pflanzungen von Bäumen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm (kleinkronige Bäume) bzw. 18 - 20 cm (großkronige Bäume) gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

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

Für die gem. Text (Teil B) Pkt. 7.1 Absatz 2 und die gem. Planzeichnung (Teil A) zu pflanzenden Bäume sind großkronige Arten zu verwenden.

Hinweise

Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf altlastverdächtige Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen und Altlasten liegen zurzeit nicht vor. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von schädlichen Bodenbelastungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen. Dem Fachdienst Wasser-Boden-Abfall - Untere Bodenschutzbehörde - in der Kreisverwaltung Segeberg ist umgehend Mitteilung darüber zu machen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

Archäologische Funde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Kampfmittel

Da im Gebiet des Bebauungsplanes Kampfmittel nicht auszuschließen sind, ist die Fläche vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch den Kampfmittelräumdienst (Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel) durchgeführt. Die Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Waldabstandsstreifen

Im Waldabstandsstreifen sind gem. § 24 Abs. 1 Satz 2 LWaldG keine genehmigungs- und anzeigenfreien Gebäude zulässig.

Knickschutz

Der Knickschutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG umfasst gem. der Biotopverordnung nicht nur den Knickwall, sondern auch einen beidseitig anschließenden Knicksaum in einer Breite von 0,50 m. Zulässige Handlungen und Hinweise zur Pflege ergeben sich aus den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz v. 13.06.2013.

Die in den mit "A" gekennzeichneten Flächen neu anzulegenden Knicks dienen dem Ausgleich der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe und sind daher zukünftig nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt.

Nahbereich zur Bahnstrecke

Es wird darauf hingewiesen, dass die §§ 6 und 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 besondere Regelungen für bauliche Anlagen und Lichtreklamen sowie für Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen enthalten.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe erfolgt außerhalb des Plangebietes durch Abbuchung von 3.457 Ökokontopunkten von der gemeindeeigenen Ökokontofläche E (Flurstück 19/6, Flur 4, Gemarkung Ellerau), durch Abbuchung von 4.431 Ökokontopunkten von der gemeindeeigenen Ökokontofläche F (Flurstück 31/1, Flur 4, Gemarkung Ellerau) sowie durch den Erwerb von 11.832 Ökokontopunkten von einer nicht-gemeindeeigenen Ökokontofläche. Der Nachweis über den Erwerb der Ökokontopunkte erfolgt gegenüber der unteren Naturschutzbehörde durch Vorlage des Kaufvertrags vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes.

Ersatzaufforstung

Die Ersatzaufforstung für die durch den Bebauungsplan vorbereitete Umwandlung von Wald erfolgt auf einer 33.325 m² großen Teilfläche des insgesamt 42.033 m² großen Flurstücks 36/2, Flur 1, Gemarkung Kaden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.2011.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.01.2012 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.03.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 09.10.2014 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 die Begründung haben in der Zeit vom 10.11.2014 bis 11.12.2014 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 30.10.2014 im "Quickborner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 29.05.2015 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 07.05.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert und zur erneuten Auslegung bestimmt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.06.2015 bis 16.07.2015 während der Dienststunden nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.06.2015 im "Quickborner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.08.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.08.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ellerau, den 02. Mai 2016 — Gemeinde Ellerau — Urban — Bürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am .... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
[Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.]

Bad Segeberg, den .... — Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

3. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ellerau, den 02. Mai 2016 — Gemeinde Ellerau — Urban — Bürgermeister

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 10.08.2016 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 mithin am 11.08.2016 in Kraft getreten.

Ellerau, den 25. Aug. 2016 — Gemeinde Ellerau — Urban — Bürgermeister

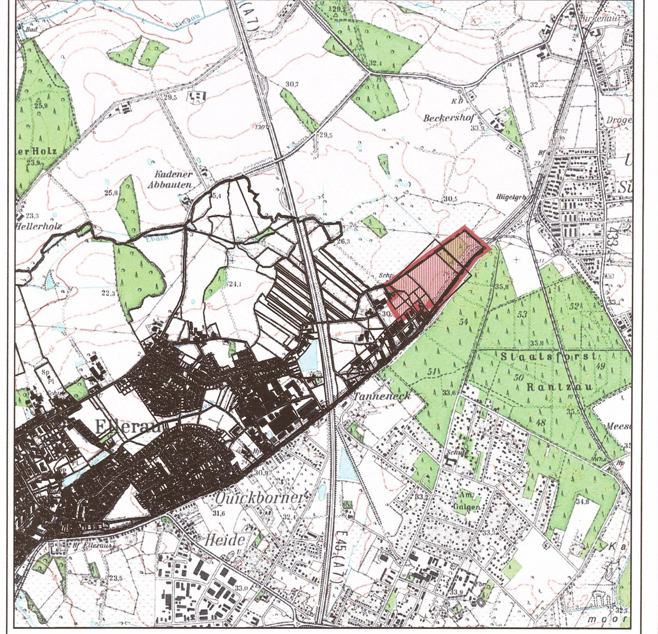
Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.08.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Erweiterung Gewerbegebiet Ost" für das Gebiet nordwestlich der Bahntrasse von Ellerau nach Henstedt-Ulzburg in einer Tiefe von ca. 260 m, nördlich des bestehenden Gewerbegebiets Ost, östlich der Hofanlage Waldweg 30 (Haferhof) und einschließlich der bestehenden Wald- und Landwirtschaftsflächen im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Gemeinde Ellerau
Bebauungsplan Nr. 24
"Erweiterung Gewerbegebiet Ost"

Fassung für die Satzung, Stand: 01.08.2015

Übersichtsplan
Ausschnitt aus topografischer Karte M. ca. 1 : 25.000



Planungsgruppe HASS Freiraum und Landschaft
Bergstraße 3, 25462 Rellingen
Telefon 04101-5485-0
Telefax 04101-5485-20
E-Mail info@pghass.de
Internet www.pghass.de

in freier Kooperation mit:
STADT RAUM • PLAN
Bernd Schürmann, Wilhelmstraße 8, 25524 Itzehoe
Tel.: 04821-7796421
mobil: 0170 - 5472332
Mail: stadtraumplan@gmx.de