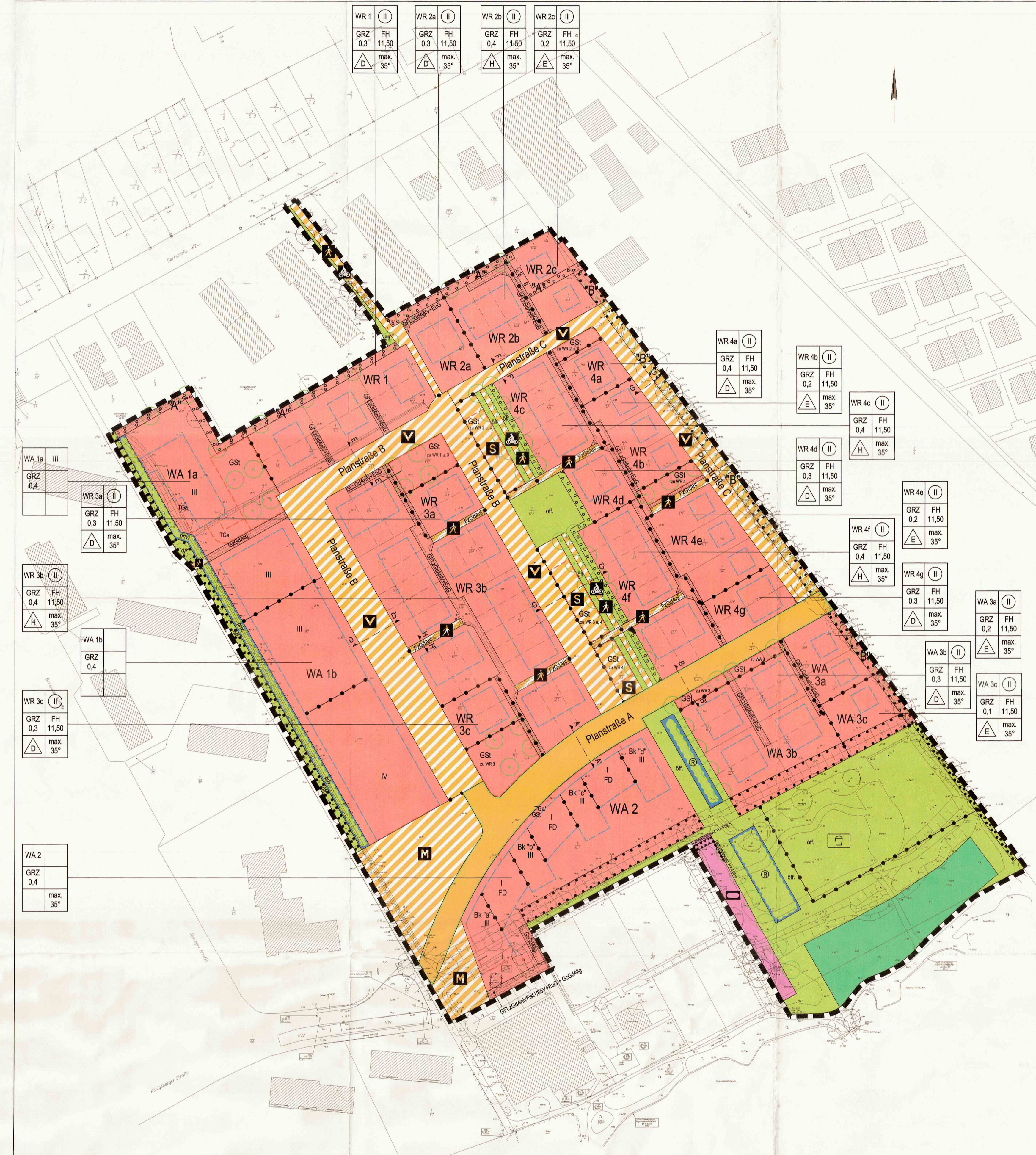


# Satzung der Gemeinde Ellerau über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22

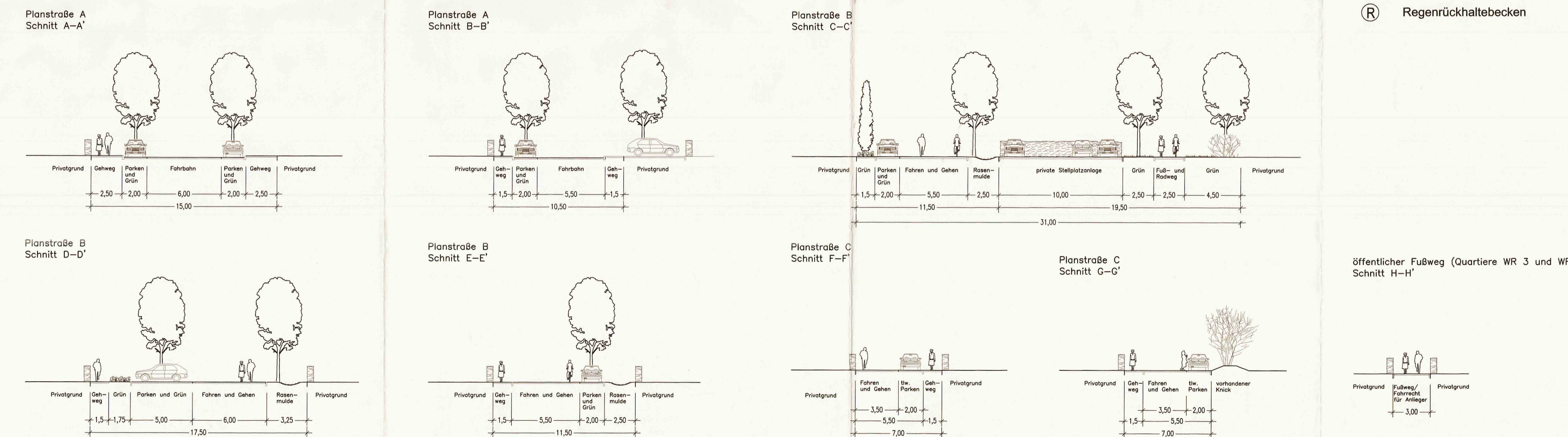
Fläche: Gebiet südlich der Dorfstraße, nord-östlich der Königsberger Straße, süd-westlich des Schulweges und nördlich der Parkanlagen

## Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1 : 1.000



Schnitte 1:200



## Planzeichenerklärung

### I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 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** Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
  - FH** Zulässige Firsthöhe in Metern, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - A** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - B** nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - C** nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baulinie** (§ 23 BauNVO)
  - Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

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

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

### III. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung:**
  - A** Fuß- und Radweg, öffentlich
  - B** Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich
  - M** Marktplatz, öffentlich
  - S** Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlagen und das Aufstellen von Abfallbehältern, privat

### IV. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, öffentlich / privat**
- Zweckbestimmung:**
  - S** Spielplatz

### V. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
- Zweckbestimmung:**
  - R** 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. 466).

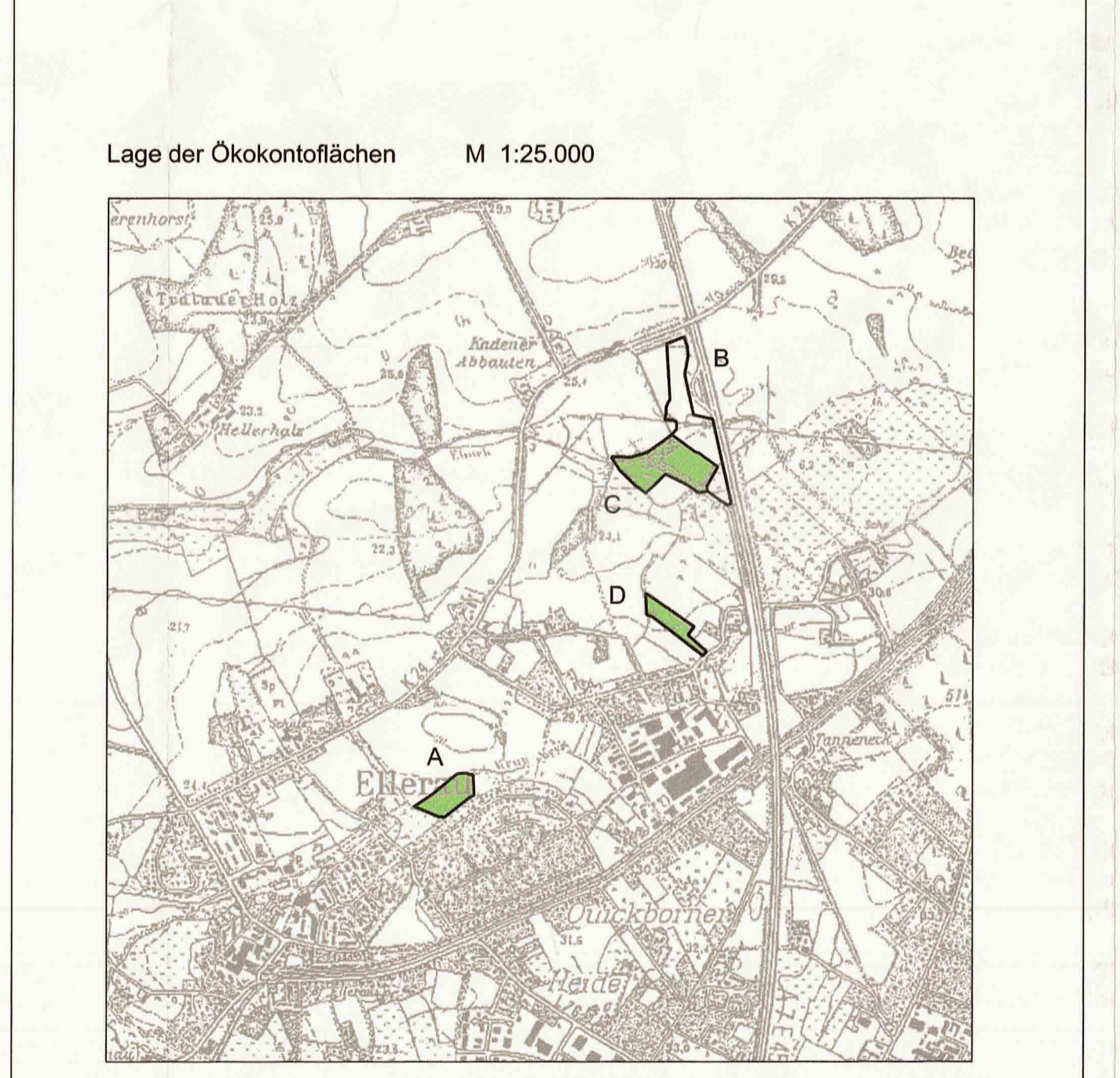
## Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 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).
  - Allgemeines Wohngebiet (WA 2): Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen 1., 3.-5. werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
  - Reines Wohngebiet (WR): Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
  - Im Quartier WA 1b sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO nur Wohngebäude für die Betreuung und/oder Pflege von alten und/oder pflegebedürftigen Menschen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**
  - Firsthöhe: Die Firsthöhe wird gemessen von OK nächstgelegener Planstraße bis zum Schnittpunkt der Dachlinie außen.
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Vorbauten (auch überdeckte 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).
  - Vorgehängte Fassaden dürfen im Quartier WA 2 die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
  - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Stellplätze, Carports (überdeckte Stellplätze) und Garagen sind in WA 1a und in WA 2 außerhalb der Baugrenzen nur in den für sie nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
  - 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 Gebäudeeinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Mittel-, Endreihenhaus) zulässig.
  - Wohnungszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Reines Wohngebiet (WR) und Quartiere WA 3a, WA 3b und WA 3c: Pro Einzelhaus sind maximal zwei (2) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte ist eine (1) Wohnung zulässig.
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Öffentliche Parkplätze In der Straßenverkehrsfläche sind mind. 15 öffentliche Parkplätze und in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind mind. 50 öffentliche Parkplätze anzuzuerorden.
  - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
    - Lärmschutzeinrichtung** 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.
    - Immissionsschutz** 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, 3. OG (DG)	Gesamte Fassade	
		Nordost	1. OG	auf einer Breite von 8 m, gemessen ab der Südostseite des Gebäudes
Bk "b"	Südost	2. OG	auf einer Breite von 16 m, gemessen ab der Südostseite des Gebäudes	
		3. OG (DG)	Gesamte Fassade	
		Nordwest	3. OG (DG)	auf einer Breite von 9 m, gemessen ab der Südostseite des Gebäudes
Bk "c"	Südost	2. OG, 3. OG (DG)	Gesamte Fassade	
		Nordost	3. OG (DG)	auf einer Breite von 9 m, gemessen ab der Südostseite des Gebäudes
		Nordost	3. OG (DG)	auf einer Breite von 9 m, gemessen ab der Südostseite des Gebäudes
Bk "c" und "d"	Südost	3. OG (DG)	Gesamte Fassade	
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)**
  - Dachneigung bis zu 35° zulässig
  - FD Flachdach, zwingend
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)**
  - max. 35° Dachneigung bis zu 35° zulässig
  - FD Flachdach, zwingend
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
  - Knick, vorh.** (nach § 25 Abs. 3 LNatSchG geschützt) (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- III. Darstellungen ohne Normcharakter**
  - vorh. Flurstücksgrenze
  - geplante Grundstücksgrenze
  - künftig fortfallendes Gebäude
  - WA 1a Baugebiet, nummeriert
  - Verweis auf einen Regelschnitt der Verkehrsfläche
- Anpflanzungen und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - 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 Grundeigentümer. Für die Anlage von Ras- und Fußwegen ist die Quierung der als zu erhalten festgesetzten Baumreihe am Ostrand des Plangebietes an zwei Stellen mit einer max. Breite von je 4 m zulässig.
  - Anpflanzgebot Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je m<sup>2</sup> mindestens ein Baum oder Strauch zu pflanzen. Je Grundstück ist mindestens ein klein Kroniger 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 m<sup>2</sup>, in den öffentlichen Verkehrsflächen mind. 9 m<sup>2</sup> betragen.
  - 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.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Befestigungen Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächens und der Tragschichten herzustellen.
  - Grundwasser Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

- Knickneuanlage** Auf den mit "A" gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist je ein Knickweil anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Knickweil ist mit einer Knickfußbreite 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 zweifelligen auf Lücke gesetzten Strauchpflanzung zu bepflanzen. Pro Meter und Reihe ist ein Strauch zu pflanzen (zwei Sträucher je lfd. Knickmeter).
- Knickpflege** Die in den mit "A" gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern anzulegenden Knicks sowie die in den mit "B" gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Knickabschnitte sind fachgerecht im Sinne von § 15 i. V. m. 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.
- 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 LNatSchG zu erhöhen.
- Regenrückhaltebecken** Die gem. § 9 (1) 16 BauGB festgesetzten Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten. Die Ufer sind mit wechsellagernden Uferbänken zwischen 1,3 und 1,5 m 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 vorzuziehen.
- Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
  - 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.
  - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)**
    - 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 Dachendeckung sowie mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten.
    - Dachgauben Vom Ortsgang (Giebel) muss der Mindestabstand für Dachgauben 1,00 m betragen.
    - Höhe des Erdgeschossfußbodens Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf maximal 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Planstraße liegen.
    - Dachbegrenzung Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) mit Flachdächern oder fachgerechten 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.
    - Einfriedungen Im reinen Wohngebiet und in den Quartieren WA 3a, WA 3b und WA 3c sind zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen oder Wege) zu Gemeinschaftsstellplatzanlagen, zu öffentlichen Grünflächen ohne Pflanzbindungen und zu Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten belegt sind Einfriedungen aus Hecken oder aus in Hecken integrierten Drahtzäunen vorzunehmen. Davon ausgenommen sind die Eingangsbereiche der Reih- und Doppelhaushäuser. Unterbrechungen der Hecken sind für Zuwegungen und Zufahrten zulässig.
    - 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 Mindestumfang von 14 bis 16 cm (kleinkronige Bäume) bzw. 16 bis 20 cm (großkronige Bäume) gemessen in 1m 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.
- Hinweise** Der Pflanzbereich liegt im Wasserschutzgebiet Quikborn. Die Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe erfolgt auf den Ökointerflächen der Gemeinde Ellerau mit den Bezeichnungen A, C und D (s. Karte unten), soweit nicht bereits im Plangebiet erfolgt.

Lage der Ökointerflächen M 1:25.000



## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.2007. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Quikborner Tagblatt am 12.12.2007 erfolgt.
- 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.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2007 gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2007 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 18.12.2007 bis zum 18.01.2008 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 Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.12.2007 im Quikborner Tagblatt örtlich bekannt gemacht.
- Der katastermäßige Bestand am 01.01.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ellerau, den 15.12.2008  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 07.02.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Ellerau, den 15.12.2008  
Der Bürgermeister
- 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. Ellerau, den 15.12.2008  
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen. Ellerau, den 15.12.2008  
Der Bürgermeister
- Der Beschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stille, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.12.2008 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung 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 Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15.12.2008 in Kraft getreten. Ellerau, den 15.12.2008  
Der Bürgermeister

## Gemeinde Ellerau 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22

