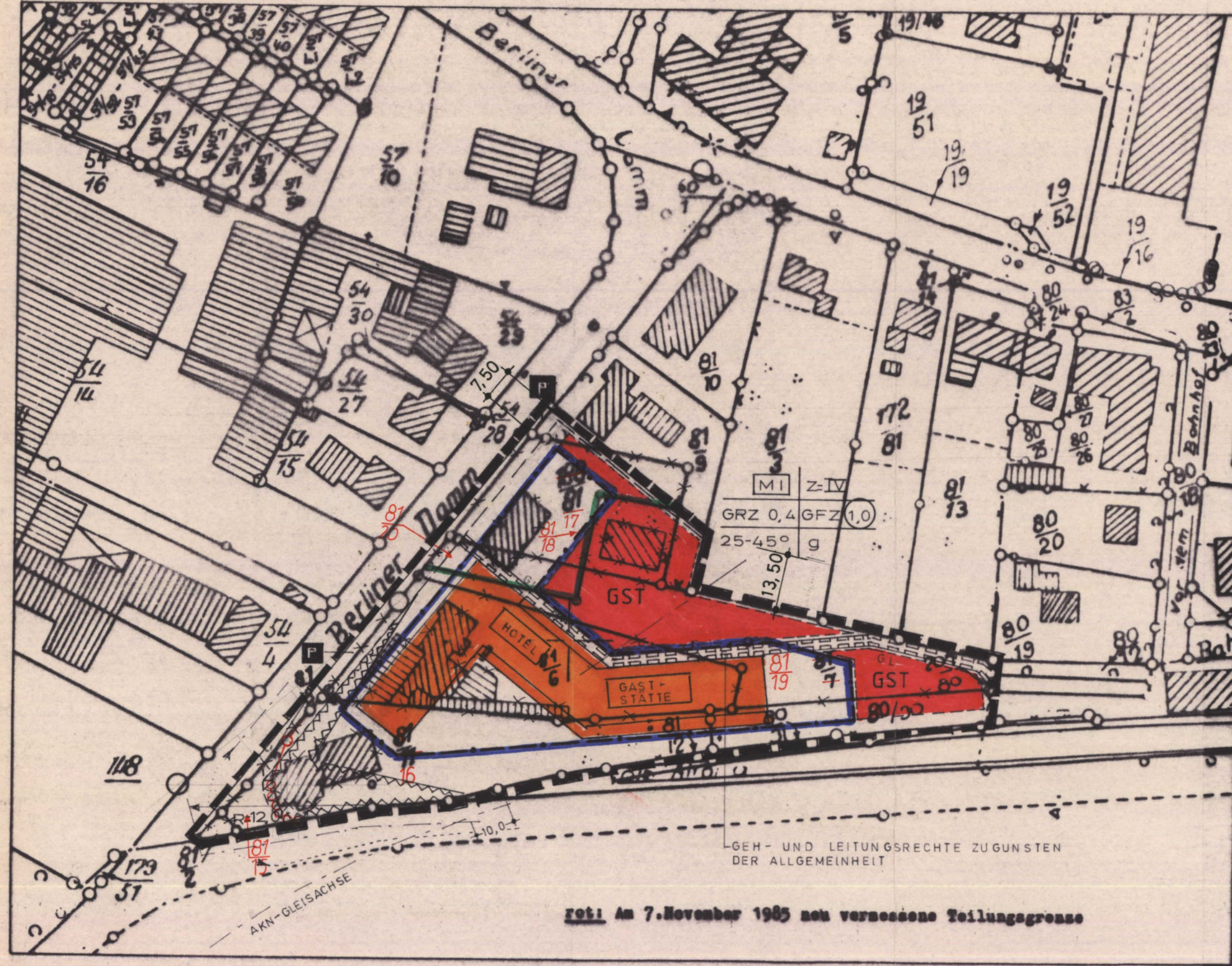


TEIL A: PLANZEICHNUNG M: 1:1000

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan



Teil A vom 7. November 1985 neu vermessene Teilungsgrenze

Katasteramt Bad Segeberg
Grundlage: Flurkarte 1:25000



5. ÄNDERUNG B-PLAN 10

ÜBERSICHTSPLAN 1:25000

Zeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763). Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1981 - PlanZV 81-, BGBl. I. S. 833/834 vom 22. August 1981).

Planzeichen	Erläuterungen Festsetzungen	Rechtsgrundlagen
	Baugebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG §§ 1 - 11 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16 Abs. 2 BauNVO §§ 17 bis 21 BauNVO
Z =	Zahl der Vollgeschosse	§ 17 Abs. 4 BauNVO § 18 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO

TEIL B: TEXT

1. Zulässige Nutzung der Grundstücke

a) Die Erhöhung der zulässigen Geschloßfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen möglich, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

- a) Es ist eine ein- bis max. viergeschossige Bebauung möglich.
- b) Eingeschossige Bauteile können mit Flachdach errichtet werden.
- c) PKW-Stellplätze sind als offene Stellplätze zulässig.
- d) Die Fassadenflächen der Gebäude sollen entweder in rotem, weißem oder gelbem Verblendmauerwerk oder in weißgestrichenem Putz ausgeführt werden. Teilflächen bis zu 20 % der Fassade können in einem anderen, jedoch einheitlichen Material ausgeführt werden. Verglaste Flächen bleiben hierbei außer Ansatz. Überdachte Stellplätze dürfen eine Seitenverkleidung aus Holz erhalten.
- e) Zur besseren Erkennung des Straßenverkehrs wird eine von der eisenbahntechnischen Aufsichtsbehörde festgelegte Sichtfläche ausgewiesen. Diese wird durch ein Dreieck gebildet, das in der Gleisachse 10,0 m und an der Begrenzung der Fahrbahn 100 m mißt. Die Sichtfläche ist von jeglicher Bebauung und Bewuchs, Lagerung von Stoffen und Abstellen von Fahrzeugen höher als 1,00 m über Schienenoberkante freizuhalten. Im Bereich der Sichtfläche dürfen keine Ein- und Ausfahrten hergestellt werden.

3. Bepflanzung

- a) Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht von Baulichkeiten oder Wegen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Im Sichtdreieck darf die Bepflanzung die Höhe von 70 cm nicht überschreiten.
- b) Einfriedigungen an der Straße sind im Bereich des Sichtdreieckes bis zu einer Höhe von 70 cm gestattet, sonst bis zu 80 cm. Sie sind als Holzzäune bzw. als Hecken mit buschartiger Bepflanzung zulässig. Die Grundstücksbegrenzungen können auch als Mauern oder Erdwälle bis zu dieser Gesamthöhe ausgebildet werden. Für die Abgrenzung gegen den Bahnkörper ist eine wehrhafte ortsübliche Einfriedigung vom Baulasträger zu erstellen, zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Die Einfriedigung darf keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten. Sie darf die Sicht im Sichtdreieck nicht behindern.

Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG §§ 22 und 23 BauNVO
g geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG § 23 Abs. 1 BauNVO
Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Baugestaltung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG § 82 LBO 1983
Dachneigung	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
Straßenverkehrsflächen	
Öffentliche Parkfläche	
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG
Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, z. B.	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG

Hotel

Gaststätte

Mit Geh- (G) und Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche mit Angabe des Nutzungsberechtigten	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauG
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BBauG
Darstellungen ohne Normcharakter	
vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzmal	
neu vermessene Teilungsgrenze vom 7.11.1985	
bei Durchführung der Planung fortfallende Flurstücksgrenze	
mögliche neue Grundstücksgrenze	
künftig fortfallende bauliche Anlage	
katasteramtliche Flurstücksnummern	
Trassierungselement der Straße (Straßenradius)	
geplante bauliche Anlage	

5b. Die im Verfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen haben zu einer Planänderung geführt. Dieser Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.08.86 bis zum 25.09.86 erneut während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 15.08.86 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ellerau, den 05.11.86
Gemeinde Ellerau
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 10.2.87 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 19.2.87
weiter des Katasteramtes

7. Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung am 02.10.86... entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ellerau, den 05.11.86
Gemeinde Ellerau
Bürgermeister

8. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 02.10.86... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.10.86... gebilligt.

Ellerau, den 05.11.86
Gemeinde Ellerau
Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Segeberg vom ... AZ ... mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Ellerau, den ...
Gemeinde Ellerau
Bürgermeister

10. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Aufgabenerfüllung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Segeberg vom ... AZ ... bestätigt.

Ellerau, den ...
Gemeinde Ellerau
Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ellerau, den ...
Gemeinde Ellerau
Bürgermeister

12. Die Genehmigung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am ... (vom ... bis zum ...) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 155 a (4) BBauG) sowie auf die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 c BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ... rechtsverbindlich geworden.

Ellerau, den ...
Gemeinde Ellerau
Bürgermeister

SATZUNG

der Gemeinde

ELLERAU

Kreis Segeberg
über die

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10

für das Gebiet:

Ortsmitte

In einem Teilbereich nördlich der AKN-Linie, östlich des Berliner Damms, südlich des Steindammes und westlich der Straße Vor dem Bahnhof.

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 1985 (BGBl. I. S. 1144) sowie aufgrund des § 82 Abs. 1 und 4 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ... mit Genehmigung des Landrates des Kreises Segeberg folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

1. Entworfen und aufgestellt gemäß §§ 8 und 9 BBauG aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.01.86. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.02.86... erfolgt.

Ellerau, den 05.11.86
Gemeinde Ellerau
Rolf Lebang, Architekt
Am Felde 33, 2086 Ellerau
Planverfasser
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2a(2) BBauG 1976/1979 ist am 21.01.86... durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ... ist nach § 2 a Abs. 4 Nr. 2 BBauG von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Ellerau, den 05.11.86
Gemeinde Ellerau
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.02.86... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ellerau, den 05.11.86
Gemeinde Ellerau
Bürgermeister

4. Den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat die Gemeindevertretung am 28.01.86... beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ellerau, den 05.11.86
Gemeinde Ellerau
Bürgermeister

5. Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.03.86 bis zum 14.04.86 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 03.03.86... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ellerau, den 05.11.86
Gemeinde Ellerau
Bürgermeister