

M 1 : 1000

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau vom 11.05.00 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Pommernweg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Ellerau, den 11.02.02



Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Teil B

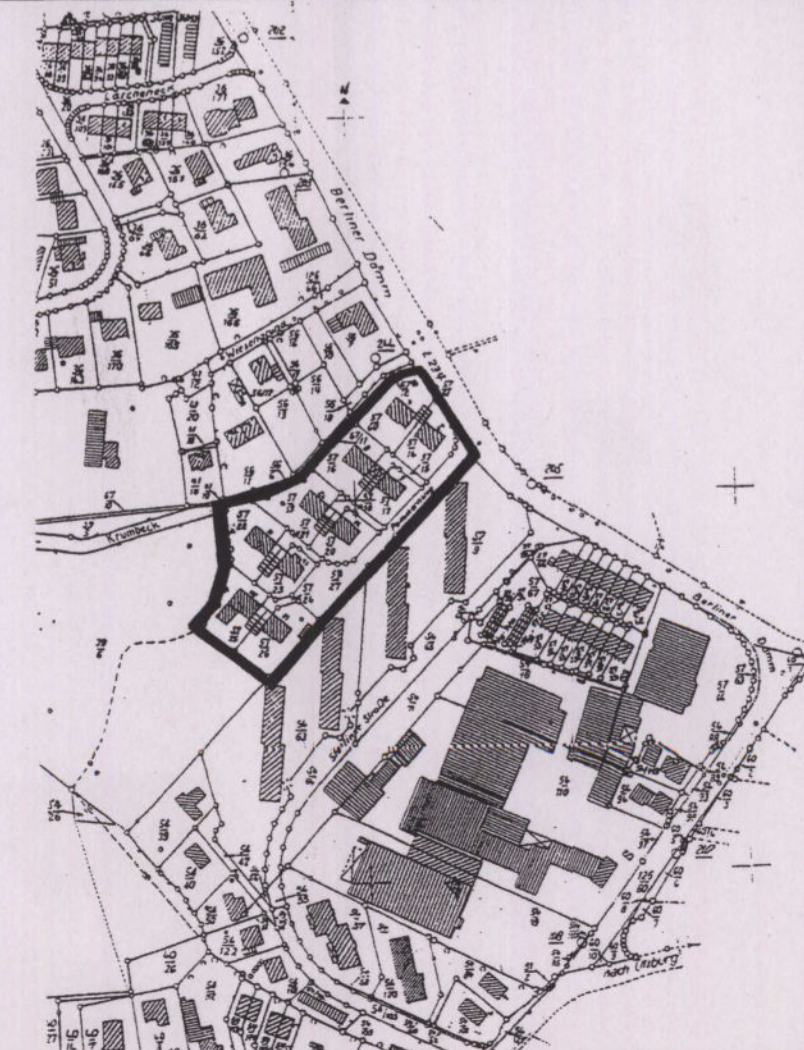
- Festsetzung der Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen**
 - Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne von § 4 Abs. 2 LBO.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben, untergeordnete Bauteile (wie z.B. Treppenhausebauten oder Erker), Wintergärten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.
 - Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in Fassadenmitte.
Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne von § 4 Abs. 2 LBO.
- Stellung der baulichen Anlagen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die Stellung der baulichen Anlagen durch die Richtung des entsprechenden Planzeichens für die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung) festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 92 LBO

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Pommernweg“ der Gemeinde Ellerau.
- Dachausbildung**
Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 50°. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.
Ausnahmen:
a) Gauben sind nur bis zu einer maximalen Breite von 4,00 m (Trauflinie) und einer Neigung des Gaubendaches von mindestens 15° zulässig.
b) Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Wintergärten und Carports sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° zulässig.
c) Bei Anbauten an die bestehenden Flachdachgebäude sind auch Flachdächer zulässig.
- Dachfarben**
Für die Eindeckung der geneigten Dächer, mit Ausnahme von Wintergärten und Glasdächern, sind nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine in roten und braunen Farbtönen zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Dachfarbtöne gelten die RAL-Farbwerte: 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8001, 8002, 8003, 8004, 8012 und 8015.

Übersichtsplan

M 1 : 4000



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - E nur Einzelhäuser zulässig
- Maß der baulichen Nutzung**
 - ↔ Hauptfirstrichtung siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Bauweise, Baugrenzen**
 - - - - - Baugrenze
 - o offene Bauweise

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.05.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ... bis zum ... / durch den Abdruck in der ... / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ... erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.09.95 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.06.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensmerkern Nr. 3 und 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).
- Die Gemeindevertretung hat am 24.09.96 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.10.96 bis zum 22.11.96 während der Dienststunden / folgender Zeiten ... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 15.10.96 in ... der Segeberger Zeitung ... / in der Zeit vom ... bis zum ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.12.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 11.02.98 bis zum 10.03.98 während der Dienststunden / folgender Zeiten ... erneuert öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten vorgebracht werden konnten. 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 31.01.98 in ... den Kaltenkirchener Nachrichten ... / in der Zeit vom ... bis zum ... ortsüblich bekanntgemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Der Bebauungsplan Nr. 16 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.05.00 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.05.00 gebilligt.
Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkern Nr. 1 - 8 wird hiermit bescheinigt.
Ellerau, den 11.02.02
- Der katastermäßige Bestand am 22.11.95 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Katasteramt Segeberg, den 7.02.02
- Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat am ... bestätigt, daß - er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, - die geltend gemachten Rechtsverträge behoben sind.
Ellerau, den ...
- Der Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Ellerau, den 11.02.02
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... (vom ... bis zum ...) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
Ellerau, den 11.02.02

SATZUNG
DER
GEMEINDE ELLERAU
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „POMMERNWEG“
MIT
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG GEMÄß § 92 LBO

5. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Pommernweg“ wurde erarbeitet von:
Hamburg, den 7.8.1995
Geändert: 1.1.1998
28.7.1998

Karl-Heinz Wiese Dipl.-Ing. Architekt
Friedensallee 62a
22765 Hamburg
Tel.: 040 - 390 22 95