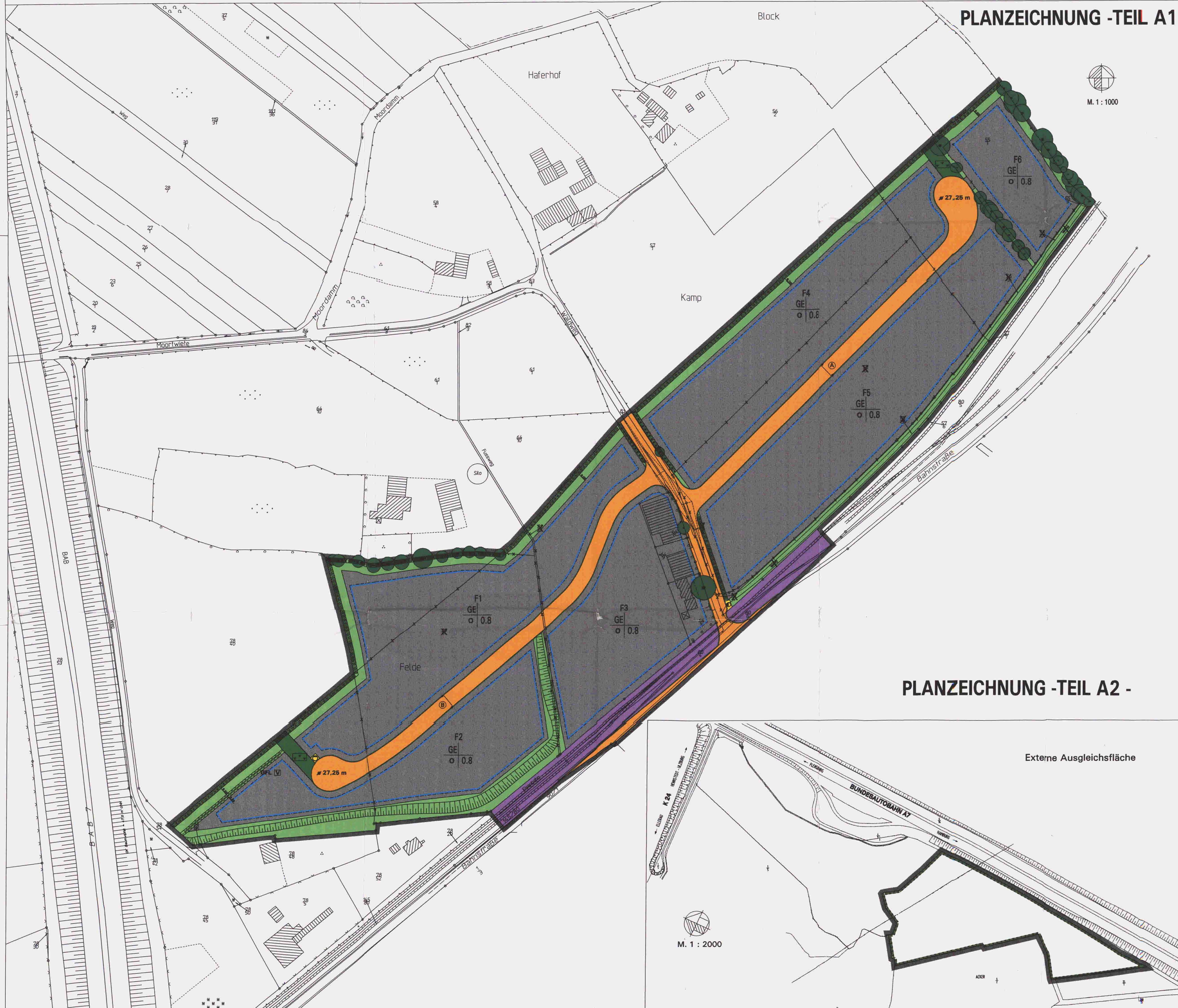


SATZUNG DER GEMEINDE ELLERAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.18 "GEWERBEGEBIET OST" FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER BAB 7, PARALLEL ZUR BAHNSTRASSE BIS ZUR GEMEINDEGRENZE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 13.07.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Ost", für das Gebiet östlich der BAB 7, parallel zur Bahnstraße bis zur Gemeindegrenze bestehend aus der Planzeichnung -Teil A1 + A2- und dem Text -Teil B1 + B2- erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990/1993



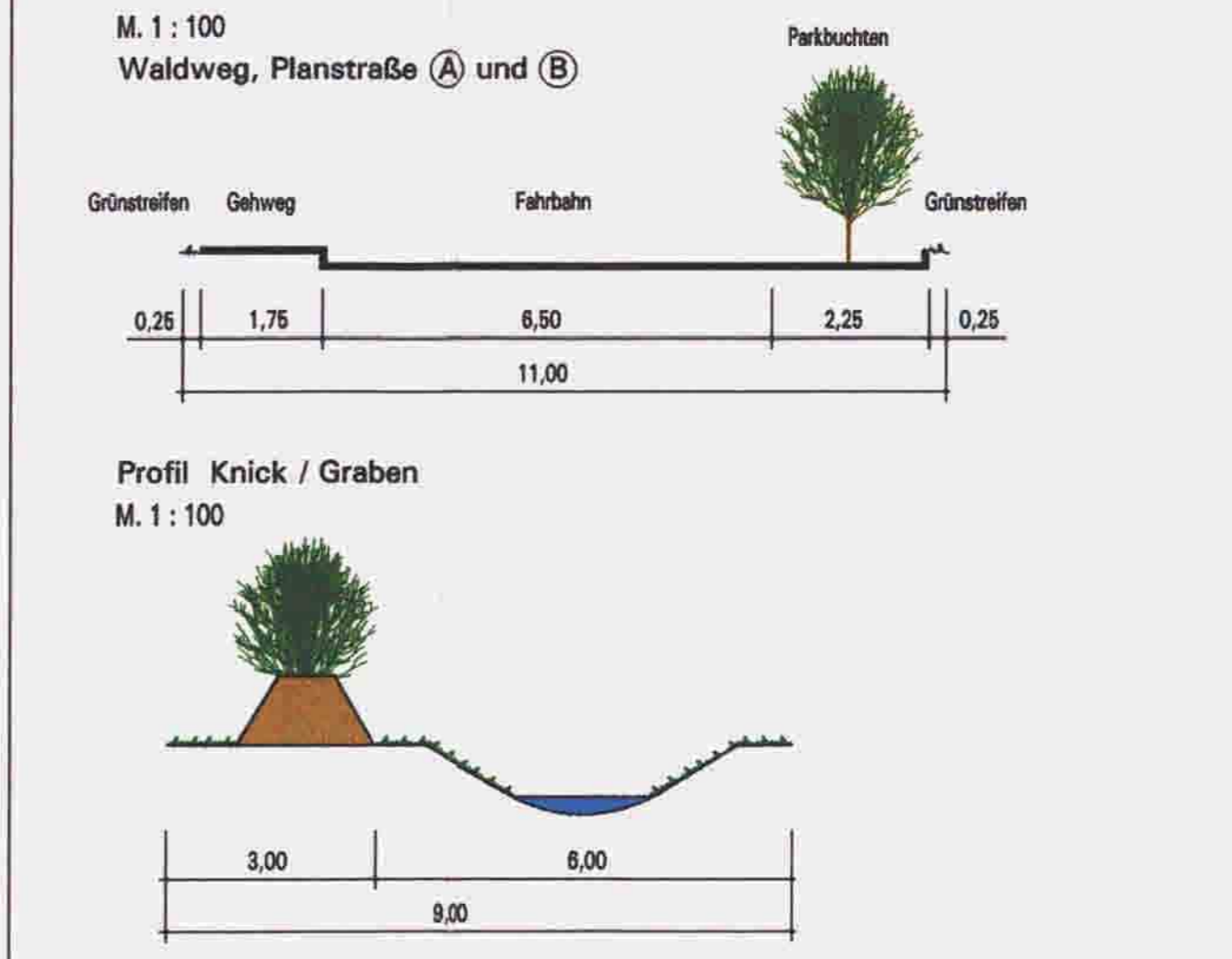
PLANZEICHNUNG -TEIL A1 -

PLANZEICHNUNG -TEIL A2 -

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

- I Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (11) des Baugesetzbuches - BauGB)**
 - GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (11) BauGB)**
 - 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (11)2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - O** Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsf lächen (§ 9 (11)1 BauGB)**
 - Straßenverkehrsf lächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bahnanlage
 - F lächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (11)2 BauGB)**
 - ⚡** Trafostation
 - ⚙** Abwasser
 - Grünfl ächen (§ 9 (11)5 BauGB)**
 - öffentliche Grünfl ächen
 - Verkehrsgrün
 - private Grünfl ächen
 - Planungen, Nutzungsregeln, Massnahmen und Fl ächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1)20, 25 BauGB)**
 - Umgrenzung von Fl ächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1)20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Fl ächen für die Erhaltung von B äumen, Str äuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Fl ächen zum Anpflanzen von B äumen, Str äuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Fl ächen für Aufschüttungen und der Pflicht zum Anpflanzen von B äumen und Str äuchern und sonstigen Bepflanzungen ("Knick"). (§ 9 (1)17 und 25 Buchst.a BauGB)
 - Erhaltung von B äumen
 - Anpflanzung von B äumen
 - Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fl ächen zu Gunsten der Versorgungstr äger (§ 9 (1)21, (6) BauGB)
 - Böschung
- II Nachrichtliche Übernahme**
- Vorhandener Knick (§ 15b LNetSchG)
- III Darstellung ohne Normcharakter**
- Vorhandene bauliche Anlage
 - 64** Flurstücksnummer
 - Sichtfl ächen, die von Bebauung freizuhalten sind
 - zukünftig fortfallende Flurstücksgrenzen und Nummern
 - F3** Fl ächenbezeichnung

Straßenquerschnitte



TEXT - TEIL B1 -

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung § 9(11) BauGB; § 1(6), (9) und § 20(3) BauNVO**
Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 qm Geschößfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln und
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschößfläche von 300 qm für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus um bis zu max. 50% ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes dieses erfordert und negative Auswirkungen auf die Umgebung nicht zu erwarten sind.
Verbrauchermärkte und Vergnügungstätten sind unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung § 9(11) BauGB**
Die in der Planzeichnung -Teil A1- angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze festgesetzt, die nicht überschritten werden darf. Die gem. § 19(4)2 BauNVO mögliche Erhöhung ist ausgeschlossen.
Je Baugrundstück sind maximal zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Gesamtbreite von max. 12,00 m zulässig. Je Baugrundstück ist ein zusätzlicher Zugang in einer Breite von maximal 3,00 m zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen § 18(1) BauNVO**
Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe ist der an das Grundstück angrenzende Straßen- oder Wegeabschnitt von der Oberfläche ausgehend gemessen, bezogen auf die Mitte der oberbaubaren Grundstücksfläche des Grundstücks.
Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 12 m betragen. Bezugspunkt der Höhe eines Gebäudes ist der First.
 - Außenhautmaterialien § 92 LBO**
Die verwendeten Materialien müssen blendfrei sein. Außenwände oder Bereiche von Außenwänden, die nicht mit Glasflächen versehen werden, sind in einem Abstand von 2 Metern mit Rankpflanzen zu bestücken, wenn die Gebäudehöhe 4 m übersteigt.
 - Festsetzungen der Grünordnung**
 - Stallplätze § 9(1)20 BauGB**
a. Die Errichtung von Stallplätzen oder Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind in einem Abstand von unter 3,00 m zum Fuß der festgesetzten und zu erhaltenden Knicks nicht zulässig.
b. Die Flächen für Stallplätze sind in wasserundurchlässigem Oberfl ächenmaterial (Oko- oder Sickerpflaster) herzustellen.
c. Die im Gewerbegebiet erforderlichen Stallplatzanlagen sind mit B äumen in der Weise zu gliedern, daß auf jeweils 5 Stallplätze ein heimischer standortgerechter Laubb Baum 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) angeordnet wird.
 - Baumpflanzungen § 9(1)25a BauGB**
a. In den Erschließungsstraßen A und B ist im Mittel alle 30 m ein heimischer Laubb Baum mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 20-25 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
b. Fl ächen, die nicht bebaut werden und keine Erschließungsfl ächen sind, sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangens 300 m² dieser Fl ächen ist mindestens ein heimischer Laubb Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen. Sollen die B äume innerhalb der versiegelten Fl ächen gepflanzt werden, so sind Baumscheiben von mindestens 9 qm in die Fl äche zu integrieren und mit einer Vegetationsdecke zu versehen.
 - Verankerung § 9(1)14 BauGB**
Das auf den Grundstücken anfallende Dachfl ächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

TEXT - TEIL B2 -

- Ausgleichsfl ächen § 9(1)20 BauGB**
Die externe Ausgleichsfl äche wird als Fl äche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit folgenden Entwicklungszielen festgesetzt:
- Sukzession
- Anlage und Entwicklung von Feldgehölzpflanzung
- Extensive Mahdweidenutzung
- Bachrenaturierung
- Aufforstung mit standortgerechten Laubb Baumarten

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.07.2000 über die Bebauungsplanung des Gewerbegebietes Ost im Gebiet östlich der BAB 7, parallel zur Bahnstraße bis zur Gemeindegrenze. Die Satzung ist im Bebauungsplan Nr. 18 (BauGB) eingetragen.</p> <p>Ellerau, den 13.07.2000</p> <p>Dirk Schmalzer Bürgermeister</p>	<p>Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Verfahrensvoraussetzungen für die Bebauungsplanung des Gewerbegebietes Ost im Gebiet östlich der BAB 7, parallel zur Bahnstraße bis zur Gemeindegrenze erfüllt. Die Satzung ist im Bebauungsplan Nr. 18 (BauGB) eingetragen.</p> <p>Ellerau, den 15.07.2000</p> <p>Dirk Schmalzer Bürgermeister</p>
<p>Die technische Bebauungsplanung nach § 9(11) BauGB ist im Bebauungsplan Nr. 18 (BauGB) eingetragen.</p> <p>Ellerau, den 15.07.2000</p> <p>Dirk Schmalzer Bürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A1 + A2- und dem Text -Teil B1 + B2-, wurde am 13.07.2000 von der Gemeindevertretung Nr. 18(1) BauGB beschlossen. Die Satzung ist im Bebauungsplan Nr. 18 (BauGB) eingetragen.</p> <p>Ellerau, den 13.07.2000</p> <p>Dirk Schmalzer Bürgermeister</p>
<p>Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 mit Begründung zur Ausfertigung bestimmt.</p> <p>Ellerau, den 13.07.2000</p> <p>Dirk Schmalzer Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A1 + A2- und dem Text -Teil B1 + B2-, wurde am 13.07.2000 von der Gemeindevertretung Nr. 18(1) BauGB beschlossen. Die Satzung ist im Bebauungsplan Nr. 18 (BauGB) eingetragen.</p> <p>Ellerau, den 13.07.2000</p> <p>Dirk Schmalzer Bürgermeister</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 Gewerbegebiet Ost DER GEMEINDE ELLERAU KREIS SEGEBERG

Übersichtskarte M. 1:26000

VORENTWURF

- 3 (1) BauGB
- 4 BauGB
- 3 (2) BauGB
- 3 (3) BauGB
- SATZUNGS- BESCHLUSS

14.08.2000

LEG SCHLESWIG-HOLSTEIN

Fachstraße 7 · 24103 KM
Tel. 0431/9786-0