

**Satzung der Gemeinde Jersbek
über die 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 10A
- als Bebauungsplan nach § 13a -**

Gebiet: Ortslage Jersbek, südlich der Straße Langereihe - Langereihe 65 und 65a

Stand: 29. Juni 2022



Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO genannte Nutzung (Tankstelle) im MD-Gebiet nicht vorhanden und somit nicht zulässig.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) im MD-Gebiet nicht zulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

In dem MD-Gebiet sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen zwischen der Straßenverkehrsfläche Langenreihe und der zur Straßenverkehrsfläche Langereihe zugewandten überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

In dem MD-Gebiet darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen maximal 10,00 m über der Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges der zugehörigen Erschließungsstraße "Langereihe" liegen.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Nr. 4 BauNVO)

Die insgesamt zulässige Grundfläche in dem MD-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße von 1.000 m² je Baugrundstück darf nicht unterschritten werden.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem MD-1-Gebiet sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig und je Wohngebäude als Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung. Hausgruppen sind unzulässig.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III (siehe Teil A: Planzeichnung) ist die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen“ (Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise: DIN 4109-1: 1989-11) in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.

6. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- (1) Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- (2) Fassadenmaterialien: Fassaden der Hauptgebäude sind nur aus roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk zulässig. Abweichungen sind bis zu 35 % der Gesamtfassade zulässig. Der Anbau von verglasten Wintergärten ist zulässig.
- (3) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden anthraziten bis schwarzen oder roten bis rotbraune Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie Grasdächer, Wintergärten oder die der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.
- (4) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 Grad bis 60 Grad zulässig. Ausnahmen sind zulässig bei Grasdächern, Wintergärten und untergeordnete Anbauten, wie Erker, Vorbauten, Wintergärten und Dachaufbauten, sowie auf 25 % der Grundfläche, bezogen auf den Hauptbaukörper, wenn die Eingeschossigkeit eingehalten wird.
- (5) Anzahl der Stellplätze: In den MD-Gebieten sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
- (6) Einfriedigung: Im Falle der Einfriedigungen zu den Straßenverkehrsflächen sind bis zu 1,00 m zulässig:
 - Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder
 - bepflanzte Steinwälle.
- (7) Vorgärten: Die Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Hauptgebäudeseiten sind - im Falle der gärtnerischen Gestaltung - Schottergärten unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)


Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,55 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,30) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze
o offene Bauweise

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie
 öffentliche Straßenverkehrsfläche


Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

 Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

 mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

 Lärmpegelbereich III Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

 Firstrichtung

III. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

 wegfallene Flur- und Grundstücksgrenzen

170 Flurstücksbezeichnung

3,37 Höhenpunkte

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.02.2021 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, am 15.12.2021 und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bekanntmachungen/>.
2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.02.2021 verzichtet worden.
3. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung am 10.11.2021 und am 10.03.2022 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.12.2021 bis zum 24.01.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.12.2021 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplanung/bauleitplaene-oeff-auslegung/> ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.12.2021 und vom 21.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vom 21.04.2022 bis zum 23.05.2022 durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen geltend gemacht werden können, am 13.04.2022 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplanung/bauleitplaene-oeff-auslegung/> ins Internet eingestellt.

Jersbek,

12. Aug. 2022



Siegel

(Herbert Sczech)
- Bürgermeister -

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und —bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 01.07.2022, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg 29. 07. 22
Ort, Datum

Siegel



- Öffentlich bestellte/r
Vermessungsingenieur/in -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jersbek,

12. Aug. 2022



Siegel

(Herbert Sczech)
- Bürgermeister -

10. **Ausfertigung:** Die Bebauungsplansatzung der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Jersbek,

12. Aug. 2022



Siegel

(Herbert Sczech)
- Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17. Aug. 2022 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, ortsüblich bekanntgemacht 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18. Aug. 2022 in Kraft getreten.

Jersbek 18. Aug. 2022



Siegel

(Herbert Sczech)
- Bürgermeister -

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) vom 08.06.2016, GS Schl.-H. II, Gl. Nr. 2130-17, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770)