

# TEXT TEIL B

## 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Tankstellen) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Die nach § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

## 2. Grundstücksgröße § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- 2.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1000 qm.
- 2.2 Bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten sind von der Regelung der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen. Eine weitere Reduzierung der Grundstücksgröße ist nicht zulässig.
- 2.3 Ausnahmsweise können Abweichungen vom festgesetzten Mindestmaß der Baugrundstücke um maximal 5% zugelassen werden.

## 3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 3.1 Bei baulichen Erweiterungen können Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 um bis zu 50% zugelassen werden, wenn die Erweiterungen landwirtschaftlichen Zwecken eines landwirtschaftlichen Betriebs dienen, einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- 3.2 Die Firsthöhe im gesamten Geltungsbereich beträgt maximal 8,50 m. Dies gilt nicht für die Dorfgebiete Nr. 3, 6 und 8. Hierfür erfolgen die Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A).

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.
- 3.3 Für die Dorfgebiete Nr. 3, 6 und 8 sind in der Planzeichnung Teil A zusätzlich die Traufhöhen festgesetzt. Der Traufpunkt ist der äußere Schnittpunkt von Mauerwerksflucht und Dachunterkante. Bezugspunkt dazu ist die Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges, der das Gebäude oder das Grundstück erschließt.
- 3.4 Für die Dorfgebiete gem. § 22 (4) BauNVO ist die abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 25,00 m festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise gemäß Landesbauordnung.

## 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

- 4.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern beträgt im gesamten Geltungsbereich 2 Wohneinheiten. In Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig.

- 4.2 Abweichend gilt für die Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Hofgebäude folgende maximal zulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude:
- |           |           |
|-----------|-----------|
| MD Nr. 3  | max. 4 Wo |
| MD Nr. 6  | max. 4 Wo |
| MD Nr. 8  | max. 5 Wo |
| MD Nr. 11 | max. 3 Wo |
| MD Nr. 14 | max. 4 Wo |

## **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 5.1 Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur im für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Zuwegungsbereichen erforderlichen Maß zulässig. Die befestigten Flächen, einschließlich der Fußwege, sind in versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
- 5.2 Das über Dachflächen und sonstigen befestigten Oberflächen auf privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen oder dem Regenklärbecken an der Langreihe zuzuführen.

## **6. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- 6.1 An Fassaden, die dem Lärmpegelbereich III zugeordnet sind, sind Außenbauteile mit dem resultierenden Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  gemäß DIN 4109 auszubilden:
- 35 dB für Wohnräume
  - 30 dB für Büroräume
- 6.2 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in den der Langreihe zugewandten Fronten sind mit schallgedämpften Lüftungen auszustatten, sofern keine Fenster an den Seitenfronten angeordnet sind.
- 6.3 Außenwohnbereiche der ersten Baureihe sind im Bereich der straßenabgewandten Fronten oder hinteren Seitenfronten anzuordnen.

## **7. Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO**

- 7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 35% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Der Anbau von verglasten Wintergärten ist zulässig. Abweichend davon ist die Fassadengestaltung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden frei wählbar.
- 7.2 In den Dorfgebieten Nr. 1, 3, 6, 8, 11 und 14 sind Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 48° zulässig. Vorhandene, geringere Dachneigungen landwirtschaftlich genutzter Gebäude sind von dieser Regelung ausgenommen. Die geringere Dachneigung ist auch bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zulässig, wenn die Gebäude erhalten werden.

- 7.3 Auf den übrigen Baugrundstücken sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 30 - 60° zulässig.
- 7.4 Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung, gem. Ziffer 7.2 und 7.3, sind nur zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten. Außerdem sind geringere Dachneigungen von mindestens 15° in Verbindung mit einer dauerhaften, extensiven Dachbegrünung zulässig.
- 7.5 Die Dächer sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Materialien einzudecken. Außerdem sind Eindeckungen in Reet und verglaste Wintergärten zulässig.  
Solaranlagen sind zulässig.
- 7.6 Nebenanlagen und Garagen, ausgenommen landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und Carports aus Holz, sind in ihren Farben und Materialien dem Hauptgebäude anzupassen.
- 7.7 Die Ausbildung eines Sockels ist in den Dorfgebieten Nr. 1, 3, 6, 8, 11 und 14 bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoßbereich der Gebäude und mit +0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. Gehweges des Grundstückes der zu erschließenden Straße.

- 7.8 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

# ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

## ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

### Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



Dorfgebiet § 5 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. 0,2

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

z.B.  $\frac{GR=}{281qm}$

Grundfläche als Höchstmaß § 16 BauNVO

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

FH

Firsthöhe als Höchstmaß

TH

Traufhöhe als Höchstmaß

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

a

Abweichende Bauweise § 22 BauNVO



Baugrenzen § 23 BauNVO



Firstrichtung



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten  
sind § 9 (1) 10 BauGB

### Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen

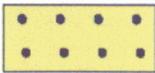


Straßenbegrenzungslinie

### Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB



Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB

**Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB**

Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereich, LPB)



LPB III



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung 16 BauNVO



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB**

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B.  $\frac{28}{17}$

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude

z.B. **MD 6**

Numerierung der Dorfgebiete

Alle Maße sind in Meter angegeben

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.11.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 01.02.2001 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.01.2001 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.01.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 03.04.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.04. bis 21.05.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.04.2001 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Jersbek, den 04. SEP. 2001



*[Signature]*  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 25. JULI 2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 26. JULI 2001



*[Signature]*  
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.06.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.06.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jersbek, den 04. SEP. 2001



*[Signature]*  
Bürgermeister

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

Jersbek, den 04. SEP. 2001



*[Signature]*  
Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, beider der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.09.2001 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 14.09.2001 in Kraft getreten.

Jersbek, den 1.8. SEP. 2001



*[Signature]*  
Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.06.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10a für das Gebiet: "Langereihe Südwest 1", beiderseits der K56, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1: 20.000

## SATZUNG DER GEMEINDE JERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10a "LANGEREIHE SÜDWEST 1"



FÜR DAS GEBIET:  
LANGEREIHE SÜDWEST 1, BEIDERSEITS DER K 56  
IM ORTSTEIL JERSBEK

endgültige Planfassung  
25.06.2001

Architektur+Stadtplanung  
Dipl.-Ing. M. Baum  
22087 Hamburg, Graumannsweg 69