

TEXT TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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

2. Grundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksgröße muß mindestens 700qm betragen.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

- 3.1 Carports
überdachte Stellplätze (Carports) sind offen zu gestalten.
- 3.2 Garagen
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)

- 4.1 Obstbaumwiese
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Obstbaumwiese ist mit Obstbäumen im Abstand von maximal 10m zu bepflanzen. Als Unternutzung ist eine extensiv zu pflegende Wiese auszubilden.
- 4.2 Bodenversiegelung
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.
- 4.3 Oberflächenwasser
Das über Dachflächen und sonstigen befestigten Oberflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist dem Regenrückhaltebecken an der Langreihe zuzuführen.

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

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. Zuordnung der Ausgleichsflächen (§ 9 (1a) BauGB)

Die durch Eintrag in das Grundbuch auf dem Flurstück 33/4 der Flur 2, Gemarkung Jersbek durchzuführenden Maßnahmen sind den durch die Planung vorbereiteten Eingriffen zugeordnet.

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

- 7.1 Außenwände
Die Außenwandflächen sind unter Verwendung folgender Materialien auszuführen:
- rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk
- farblich naturbelassenes Holz
- weißer Putz
- farbloses Glas
Nebenanlagen und Garagen sind in ihren Materialien den Hauptgebäuden anzupassen.
- 7.2 Dächer
Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30-48° zulässig. Die Dächer sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Materialien einzudecken. Solaranlagen sind zulässig. Untergeordnete Dachteile können mit einer Neigung von maximal 60° ausgebildet werden. Nebenanlagen und Garagen können mit einem Flachdach bzw. geneigten Dächern bis maximal 48° ausgebildet werden.
- 7.3 Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Laubhecken auszubilden. In Verbindung mit Laubhecken kann ein Maschendrahtzaun an der zum Grundstück gerichteten Seite errichtet werden.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



Dorfgebiet § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

0,2

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO

FH

Firsthöhe als Höchstmaß über maßgebender Erschließungsstraße

Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



Baugrenze § 23 BauNVO

Wo

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) 6 BauGB**

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

V

Verkehrsberuhigter Bereich



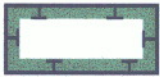
Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrt



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

hier: Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, Obstbaumwiese



Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB

hier: Mülltonnenstellplatz zugunsten der Anlieger

Sonstige Planzeichen



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

hier: Freihaltezone



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, LPG)



LPB III



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



Bemaßung in Metern

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 17.09.1998 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.09.1998 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 07.09.1998 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 30.10.1998 bis 30.11.1998 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 22.10.1998 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Jersbek, den 01.12.98



[Signature]
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 07. Juli 1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Sad Odesloe, den 27. Juli 1999



[Signature]
Leiterin des Katasteramtes

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.05.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.05.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Jersbek, den 17.05.99



[Signature]
Bürgermeister

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

Jersbek, den 30.06.99



[Signature]
Bürgermeister

11. Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.07.99 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 16.07.99 in Kraft getreten.

Jersbek, den 16.07.99



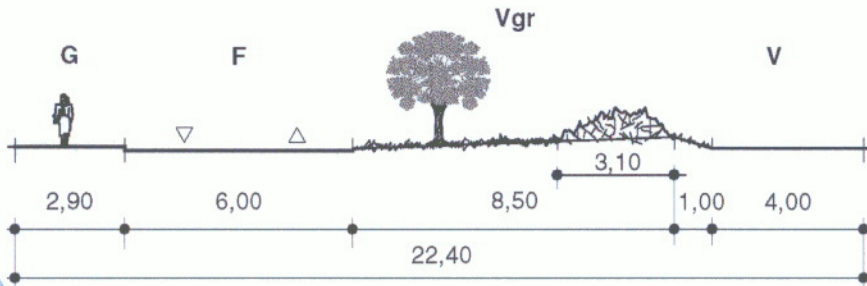
[Signature]
Bürgermeister

12. Die für die Rechtskraft des Bebauungsplans erforderliche Entlassung des Plangebiets aus dem Landschaftsschutz war zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch nicht erfolgt. Der Bebauungsplan hätte daher nicht bekanntgemacht werden dürfen. Die unter 11. genannte Bekanntmachung wurde deshalb am 26.08.1999 aufgehoben.

Jersbek, den 12.11.99



[Signature]
Bürgermeister



13. Am **06.10.1999** wurde die Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in der Gemeinde Jersbek vom 25. Februar 1970 (Amtsbl. Schl.-H./AAz S. 47) geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10b "Langereihe Südwest 2" der Gemeinde Jersbek wurde aus dem Landschaftsschutz entlassen. Am **14.10.1999** wurde die Änderung der Kreisverordnung verkündet. Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **21.10.1999** 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 **22.10.1999** in Kraft getreten.

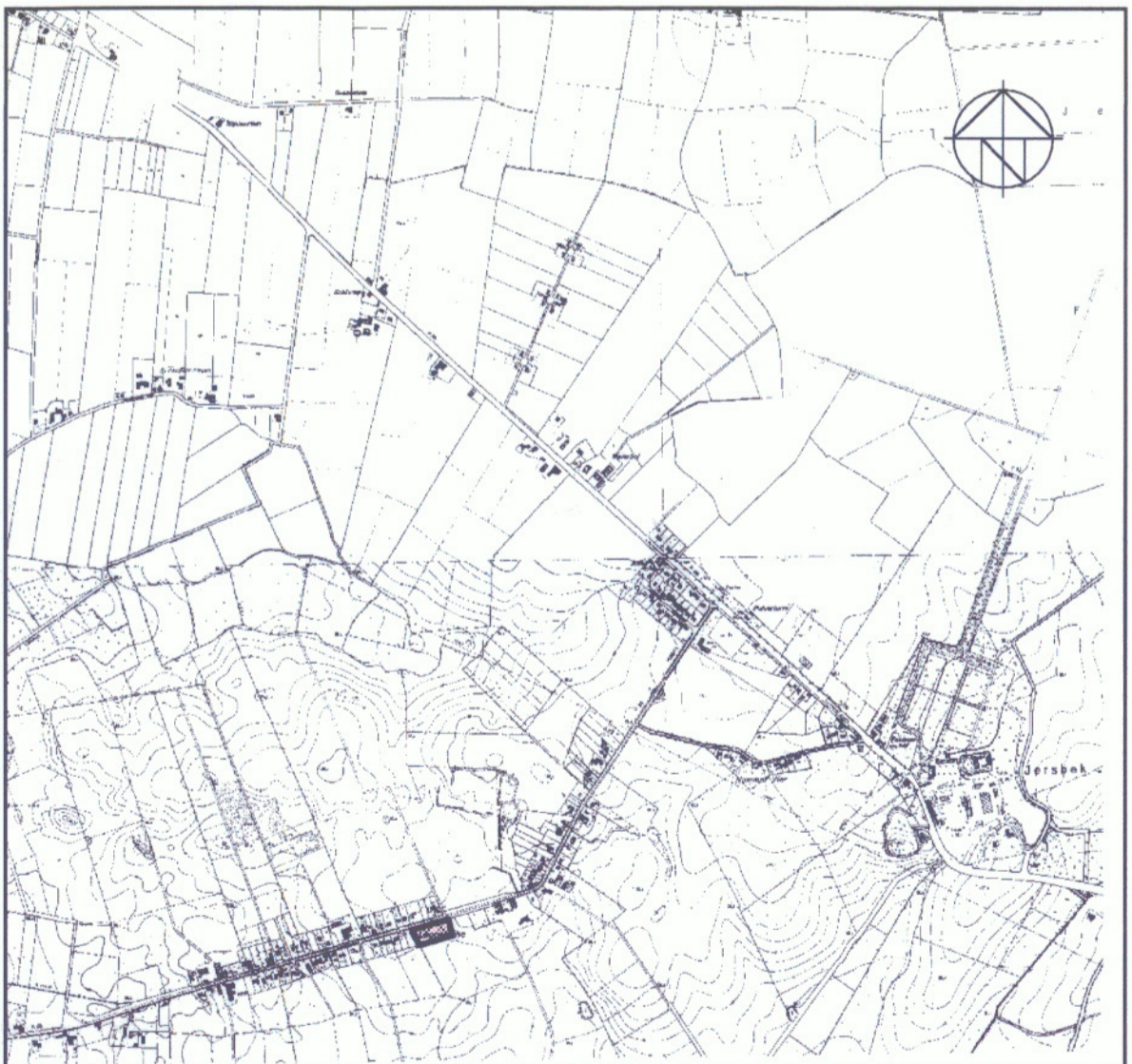
Jersbek, den **1.2.11.99**



[Signature]
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.05.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10b "Langereihe Südwest 2" für das Gebiet: südlich der K 56 (Straße "Langereihe"), nordöstlich des Grundstücks 25, in nordöstliche Richtung gegenüber der Grundstücke Langereihe 40-46 im OT Jersbek-Langereihe, 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. 10b "Langereihe Südwest 2"

FÜR DAS GEBIET:

südlich der K 56 (Straße "Langereihe"), nordöstlich des Grundstücks 25, in nordöstliche Richtung gegenüber der Grundstücke Langereihe 40-46 im OT Jersbek-Langereihe