

**Satzung der Gemeinde Jersbek
über den Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung,
- als Bebauungsplan der Innenentwicklung -**

Gebiet: nordwestlich der Kreuzung Am Wischhof / Dorfstraße, Am Wischhof 1
bzw. beidseitig der Dorfstraße (Dorfstraße 5, 5a, 5b und 8)

Teil B: Text

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

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 5 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

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

In den MD-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in einem Abstand von 3 m zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche 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 BauNVO)

In den MD-Gebieten ist der Bezugspunkt für die Höhen der baulichen Anlagen die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Bezugspunkt ist:

- a) bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
- b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite
- c) bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.

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

- (1) Die insgesamt zulässige Grundfläche in den MD- 0,20 (0,16) - Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 3 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- (2) Die insgesamt zulässige Grundfläche in den MD- 0,50 (0,30) - Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 3 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m.

§§ 22 - 23 BauNVO) Hier: Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den MD-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 3 m Tiefe zulässig.

4. Größen von Wohnbaugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet sind für die Mindestmaße für Wohnbaugrundstücke von 800 m² zulässig.

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

- (1) Je Einzelhaus als Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte als Wohngebäude sind maximal eine Wohnung. Ausnahmen sind zulässig.
- (2) Ausnahmsweise sind je angefangener 120 m² Geschossfläche maximal eine Wohnung zulässig, wenn dieses der reinen Nachnutzung eines vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäudes dient.
Die Flächen von Dach- und Kellergeschossen zählen nach § 20 Abs. 3 letzter Satz BauNVO hierbei nicht in die anrechenbare Geschossfläche im Sinne § 20 Abs. 1 BauNVO.

6. Ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch zu verlegen.

7. Festsetzungen auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- (1) In den MD-Gebieten ist eine reine Wohnnutzung nur zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass die Immissionswerte von 15 % der Jahresstunden bei einer Geruchseinheit (GE) gemäß der TA-Luft 2002 - und folgenden - eingehalten werden.
- (2) Wenn die landwirtschaftliche Nutzung im MD-1 und/oder MD-2-Gebiet aufgegeben wird, dann gelten die Festsetzungen nach "Teil A-2: Planzeichnung".

- 9. Baugestalterische Festsetzungen für Wohngebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**
- (1) Fassadenmaterialien: Die Fassaden der Hauptkörper sind ausschließlich aus rotem bis rotbraunen Ziegelmauerwerk zulässig. Auf Teilflächen bis zu 35 v. H. sind andere Materialien zulässig. Glasflächen von Türen und Fenster sind dabei nicht anzurechnen.
 - (2) Garagen und Nebenanlagen: Für Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
 - (3) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden anthrazitfarbenen, roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Ausnahmen sind zulässig.
Darüber hinausgehende Abweichungen sind zulässig, wenn sie 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 Mindestdachneigung von 30 Grad und nur ohne Dachrücksprünge (Stadt villen) zulässig.
Ausnahmen sind für die Errichtung von Gründächern zulässig.
 - (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 1,25 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 grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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)

0,20 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

(0,16) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 3,50 m Traufhöhe nur für Wohngebäude (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschosse

FH ≤ 9,50 m Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß

über EA über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite

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

 Baugrenze

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise zulässig

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

 Straßenbegrenzungslinie

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 öffentliches Verkehrsgrün

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 Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter

18/30 Flurstücksbezeichnung

 vorhandene bauliche Hauptanlage

 vorhandene bauliche Nebenanlage

 künftig fortfallende bauliche Anlagen

29.80 Höhenpunkte

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.03.2019
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, am 20.03.2019 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 07.03.2019 verzichtet worden.
3. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung am 05.09.2019 und am 19.08.2020 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 01.11.2019 bis zum 02.12.2019 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 23.10.2019 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 01.11.2019 und am 25.01.2021 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 4 BauGB vom 25.01.2021 bis zum 25.02.2021 durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen geltend gemacht werden können, am 16.01.2021 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, ortsüblich bekannt gemacht worden und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Jersbek unter <https://www.bargteheide-land.de/Gemeinden/Jersbek/Bauleitplanung/%C3%96ff-Auslegung>.

Jersbek, 05. Juli 2021





(Herbert Sczech)
- Bürgermeister -

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 18.06.2021 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 29.06.2021




(.....)
- Öffentlich bestellte/r
Vermessungsingenieur/in -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.06.2021 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 17.06.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jersbek, 05. Juli 2021




(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, 05. Juli 2021




(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 14. Juli 2021 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, ortsüblich bekannt gemacht 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 15. Juli 2021 in Kraft getreten.

Jersbek,

15. Juli 2021




(Herbert Sczech)
- Bürgermeister -