

TEXT TEIL B

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

- 1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.3 Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8-9 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.4 Die nach § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.5 In dem mit „A“ gekennzeichneten überbaubaren Bereichen sind nur der Landwirtschaft dienende Wirtschaftsgebäude zulässig.
- 1.6 Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft sind nur Gebäude zulässig, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 2.1 Bei baulichen Erweiterungen können Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,25 um bis zu 50% zugelassen werden, wenn die Erweiterungen landwirtschaftlichen Zwecken eines landwirtschaftlichen Betriebes dienen, einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- 2.2 Die Firsthöhe im gesamten Geltungsbereich beträgt maximal 8,50 m. Dies gilt nicht für die Dorfgebiete Nr. 2, 5 und 12. 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.

- 2.3 Für die Dorfgebiete Nr. 2, 5 und 12 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.
- 2.4 In den Baugebieten, in denen die abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäudelängen von maximal 25,00 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise gemäß Landesbauordnung.

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

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

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 Bei bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden gilt die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht, wenn, bezogen auf je 120 qm vorhandene Geschossfläche nicht mehr als eine Wohnung entsteht.

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.

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

- 6.1 In allen Dorfgebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 1, 2 und 3 sind die Außenwände der Hauptgebäude in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen.

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.

Bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ist in den Fassaden Holz bis zu einem Anteil von maximal 50 % auch bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zulässig, wenn die Gebäude erhalten werden.

- 6.2 Nebenanlagen und Garagen, ausgenommen landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

- 6.3 In den Dorfgebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten Nr. 1, 2, 3 und 7 sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30 - 48° zulässig.

Auf den übrigen Baugrundstücken sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 30 - 60° zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind nur zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten.

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 in ihrer Kubatur und Gebäudeform erhalten werden.

Außerdem sind geringere Dachneigungen von mindestens 15° in Verbindung mit einer dauerhaften, extensiven Dachbegrünung zulässig.

- 6.4 Die Dächer im gesamten Geltungsbereich sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannen einzudecken. Verglaste Wintergärten sind zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

Reetdächer sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

- 6.5 Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung gelten nicht für den Anbau an Gebäude aus anderen Materialien, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Bestand haben.

- 6.6 Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit +0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. Gehweges der Straße, die das Grundstück erschließt.

- 6.7 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Im Bereich der wegen des Sichtdreiecks von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Einfriedungen und Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

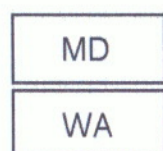
HINWEIS

Auf der mit „B“ gekennzeichneten Fläche befindet sich (zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung) ein Wald gem. LWaldG Schleswig-Holstein. Die Bebauung der Flurstücke 52/7 und 52/8 (teilweise) kann erst erfolgen, wenn durch den Vollzug der Umwandlung des Waldes gem. § 12 LWaldG in die festgesetzte Grünfläche der geforderte Waldschutzstreifen von 30 m, bezogen auf die äußere Gebäudekante, eingehalten wird.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



Dorfgebiet § 5 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. 0,2 Grundflächenzahl § 16 BauNVO

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

z.B. $\frac{GR=}{220qm}$ Grundfläche als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

o Offene Bauweise § 22 BauNVO

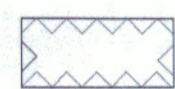
a Abweichende Bauweise § 22 BauNVO

--- Baugrenzen § 23 BauNVO

↔ Firstrichtung

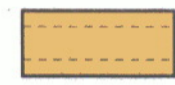
FH Firsthöhe als Höchstmaß

TH Traufhöhe als Höchstmaß

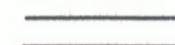


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Bushaltestelle



Verkehrsgrün



Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB
hier: Trafostation



Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



Private Parkanlage



Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB

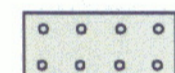


Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18a BauGB



Flächen für Wald § 9 (1) 18b BauGB

Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a u. b BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB



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



Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
hier: zu Gunsten Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger und Festsetzungen gem. Planzeichnung

Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB



Mülltonnenstellplatz, zu Gunsten Festsetzungen gem. Planzeichnung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung § 1 (2) und (4), §16 (5) und § 22 BauNVO

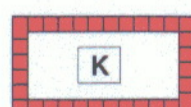


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

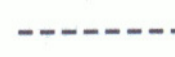
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB



Landschaftsschutzgebietsgrenze § 18 LNatSchG



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (gem. § 1 (2) DSchG)



Waldschutzstreifen § 32 (5) LWaldSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen



Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen

z.B. $\frac{52}{9}$

Flurstücksbezeichnung



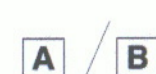
Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude

z.B. MD 4

Numerierung der Dorf- und Wohngebiete



Kennzeichnungen von Bereichen mit Bezügen zu textlichen Festsetzungen und Hinweisen



Sichtdreieck

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.09.1999
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 04.05.2000 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 und am 15.10.2001 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 **19. MÄR. 2002**



[Signature]
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am **4. FEB. 2002** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den **14. FEB. 2002**



[Signature]
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.06.2001 (ergänzt durch Beschluss vom 15.10.2001) und am 07.01.2002 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.11.2001 bis 16.11.2001 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.10.2001 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Jersbek, den **19. MÄR. 2002**



[Signature]
Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 07.01.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jersbek, den **19. MÄR. 2002**



[Signature]
Bürgermeister

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

Jersbek, den **19. MÄR. 2002**



[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 **21. März 2002** 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. März 2002** in Kraft getreten.

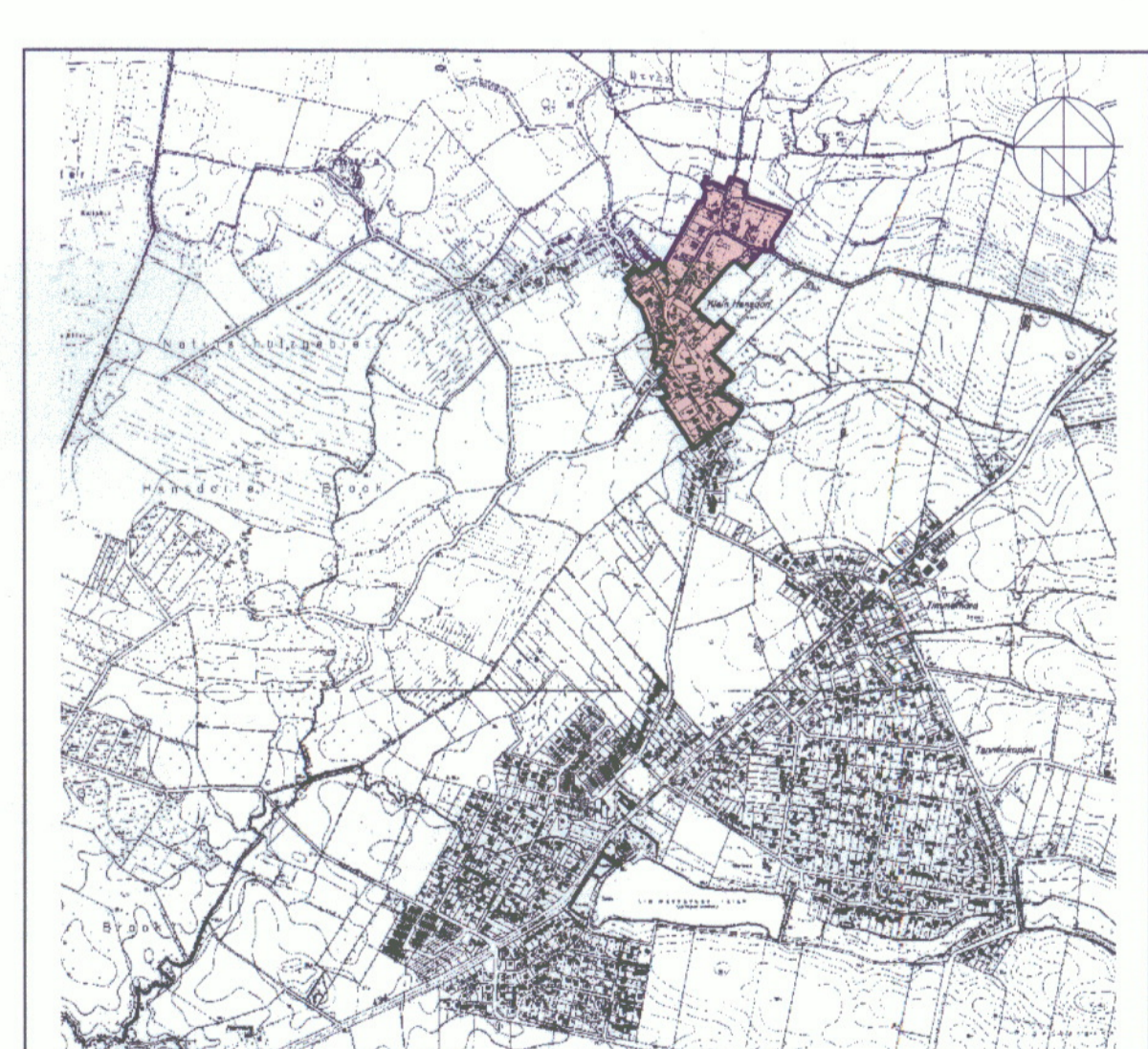
Jersbek, den **27. MÄR. 2002**



[Signature]
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.01.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Ortskern Klein Hansdorf", für das Gebiet: beiderseits der "Dorfstrasse", "Am Wischhof" 1 - 1b und 2 - 4 / 4a, beiderseits der Strasse "Am Glindfeld" im Ortsteil Klein Hansdorf, 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. 11 "ORTSKERN KLEIN HANSDORF"



FÜR DAS GEBIET:
BEIDERSEITS DER "DORFSTRASSE",
"AM WISCHHOF" 1 - 1b und 2 - 4 / 4a,
BEIDERSEITS DER STRASSE "AM GLINDFELD"
IM ORTSTEIL KLEIN HANSDORF