

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 Bereich sind nur der Landwirtschaft dienende Wirtschaftsgebäude zulässig.

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

- 2.1 Bei baulichen Erweiterungen können Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl 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 das Dorfgebiet MD 3 und das allgemeine Wohngebiet WA 5. 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, der das Grundstück erschließenden Straße.
- 2.3 Für das Dorfgebiet MD3 ist in der Planzeichnung Teil A zusätzlich die Traufhöhen festgesetzt. Der Traufpunkt ist der äußere Schnittpunkt von Mauerwerksflucht und Dachunterkante. Bezugspunkt dazu ist die Oberkante der Straße, die 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. Davon ausgenommen ist das allgemeine Wohngebiet WA 5 und das Flurstück 45/3 im Wohngebiet WA 2. In Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig, mit Ausnahme des Flurstücks 8/7 (Teil A 2).
- 4.2 Im Mischgebiet MD 3 gilt bei bestehenden Gebäuden die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht, wenn, bezogen auf je 120 qm vorhandene Geschossfläche nicht mehr als eine Wohnung entsteht.

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

Fassaden

- 5.1 In allen Dorfgebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten sind die Außenwände der Hauptgebäude in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Im Teilbereich A 1 ist außerdem weißer Putz zulässig.

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.

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

Dächer

- 5.3 Es 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.

- 5.4 Die Dächer sind im gesamten Geltungsbereich mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannen einzudecken.

Ausserdem sind zulässig:

- verglaste Wintergärten
- Solaranlagen
- Reetdächer

Ausnahmsweise sind Dacheindeckungen aus anderen Materialien zulässig, wenn sie in Form und Farbe der gewellten Pfannenstruktur entsprechen.

- 5.5 Die gestalterischen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung gelten nicht beim Anbau an zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Rechtskraft vorhandene Gebäude, die eine andere Gestaltung aufweisen.

Sockel

- 5.6 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 der Straße, die das Grundstück erschließt.

Einfriedung

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

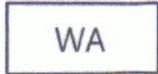
ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



Dorfgebiete § 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

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 § 16 BauNVO

TH

Traufhöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO



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



hier: Knickschutz

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsgrün



Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 (1) 12 und § 9 (1) 14 BauGB



Pumpstation

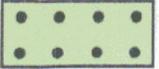


Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Private Gärten

Private Gärten

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a und b 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- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB



Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung § 1 und § 16 BauNVO

z.B. MD 2

Numerierung der Dorf- und Wohngebiete



Kennzeichnung von Bereichen mit Bezügen zu textlichen Festsetzungen

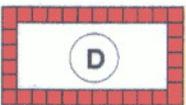


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

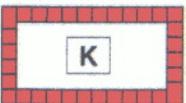
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB



Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG



Umgebungsschutzbereich, der dem Denkmalschutz unterliegt (§ 5 DSchG)



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



Landschaftsschutzgebietsgrenze § 18 LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



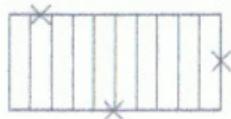
Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. $\frac{66}{9}$

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Sichtdreieck

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.06.2000.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 25.01.2001 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.01.2002 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 15.04.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A 1 und Teil A 2) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.05.2002 bis 24.06.2002 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 16.05.2002 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Jersbek, den **05. NOV. 2002**



[Signature]
Bürgermeister

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

Ahrensburg, den **29. OKT. 2002**



[Signature]
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.09.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A 1 und Teil A 2) und dem Text (Teil B), am 16.09.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jersbek, den **05. NOV. 2002**



[Signature]
Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A 1 und Teil A 2) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Jersbek, den **05. NOV. 2002**



[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 **14. NOV. 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 **15. NOV. 2002** in Kraft getreten.

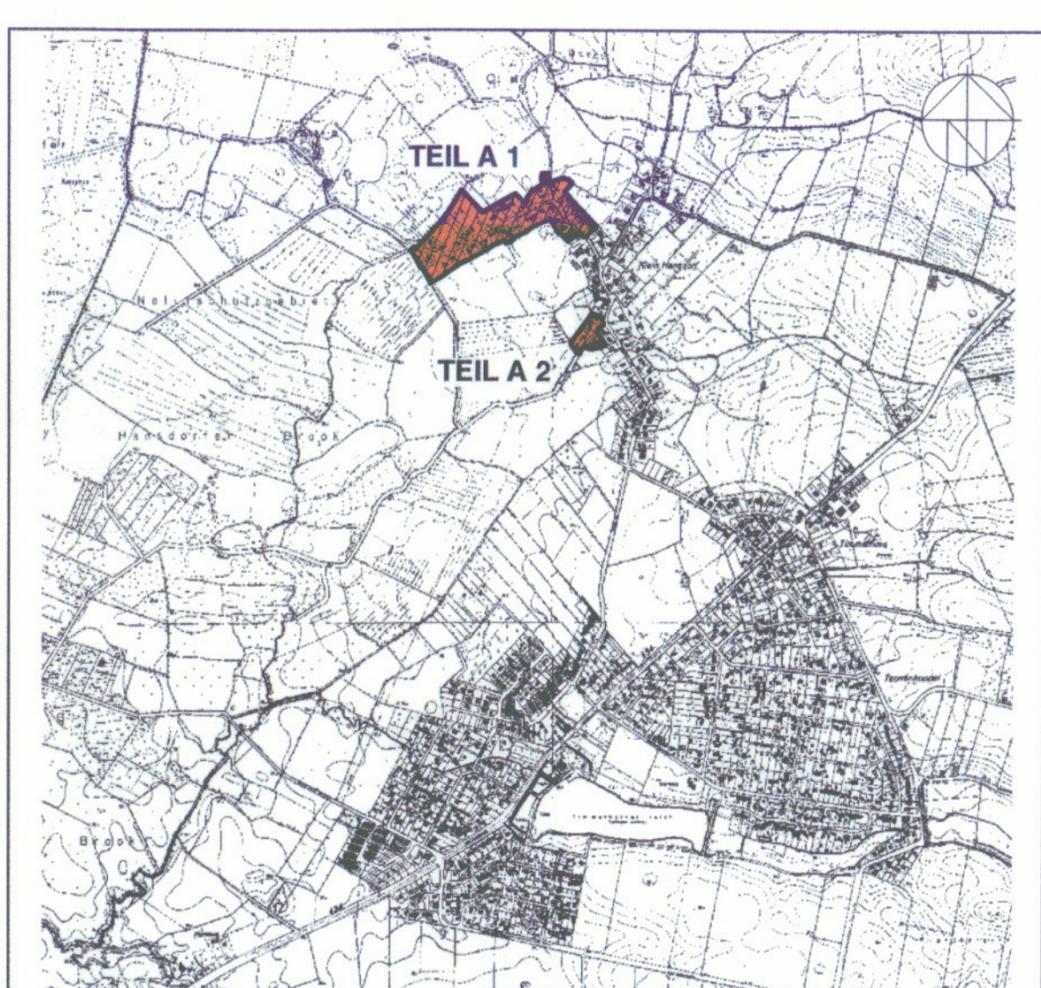
Jersbek, den **21. NOV. 2002**



[Signature]
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **16. SEP. 2002** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11a "Wischhof", für das Gebiet: Straße "Am Wischhof" Hausnummern 4b bis 42 und Hausnummern 3 bis 43 (Teil A1) sowie Straße "Brookweg" Hausnummern 2 bis 6/6a und Hausnummern 1 bis 3 (Teil A2), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A 1 und A 2) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1: 20.000

SATZUNG DER GEMEINDE JERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11a "WISCHHOF" IM ORTSTEIL KLEIN HANSDORF



FÜR DAS GEBIET:
Straße "Am Wischhof" Hausnummern 4b bis 42 und
Hausnummern 3 bis 43 (Teil A1) sowie
Straße "Brookweg" Hausnummern 2 bis 6/6a und
Hausnummern 1 bis 3 (Teil A2)

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**

Dipl. - Ing. M. Baum
22087 Hamburg, Graumannsweg 69
Tel. 040 / 44 14 19
Fax. 040 / 44 31 05

Endgültige Planfassung
16.09.2002