

TEXT TEIL B Gebiet I und II

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

Die Firsthöhe darf maximal 8,50m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen.

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

Sockel dürfen maximal 0,30m über gewachsenem Gelände liegen.
Der Sockel ist definiert als Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 "Klein Hansdorfer Straße" bleiben bestehen.

TEXT TEIL B Gebiet II

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

- 1.1 Die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
- 1.2 Die nach § 4 (3) Nrn. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- 1.3 Die nach § 5 (2) Nrn. 7-9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
- 1.4 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 600qm betragen.

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

3.1 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.

3.2 Oberflächenwasserversickerung

Das über Dachflächen und sonstigen befestigten Oberflächen auf privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist dem Regenklärbecken am Gemeindehaus zuzuführen.

3.3 Laubbäume

Im öffentlichen Straßenraum sind bei der Anpflanzung von Bäumen standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

4. Zuordnung der Eingriffe zu Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Den durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 vorbereiteten Eingriffen sind 210 qm der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche und der auf dieser Fläche durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.

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

5.1 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.

5.2 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.

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

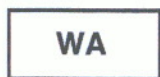
Nebenanlagen und Garagen können mit einem Flachdach bzw. geneigten Dächern bis maximal 48° ausgebildet werden.

5.3 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1 m zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A 1 UND A 2



Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

0,2

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



Baugrenzen § 23 BauNVO

Wo

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



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

hier: Knickschutzstreifen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB



Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.12.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 10.02.2000 erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2000 beschlossen von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gemäß §13 Bau GB abzusehen.
3. Die Gemeindevertretung hat am 29.12.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.02.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.02.2000 bis 21.03.2000 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 10.02.2000 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die Verfahrensschritte nach Ziffer 4 und 5 sind im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.

Jersbek, den 25. OKT. 2000



Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 20. SEP. 1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 14. SEP. 2000



Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.06.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jersbek, den 25. OKT. 2000



Bürgermeister

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

Jersbek, den 25. OKT. 2000



Bürgermeister

10. 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 2. NOV. 2000 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 3. NOV. 2000 in Kraft getreten.

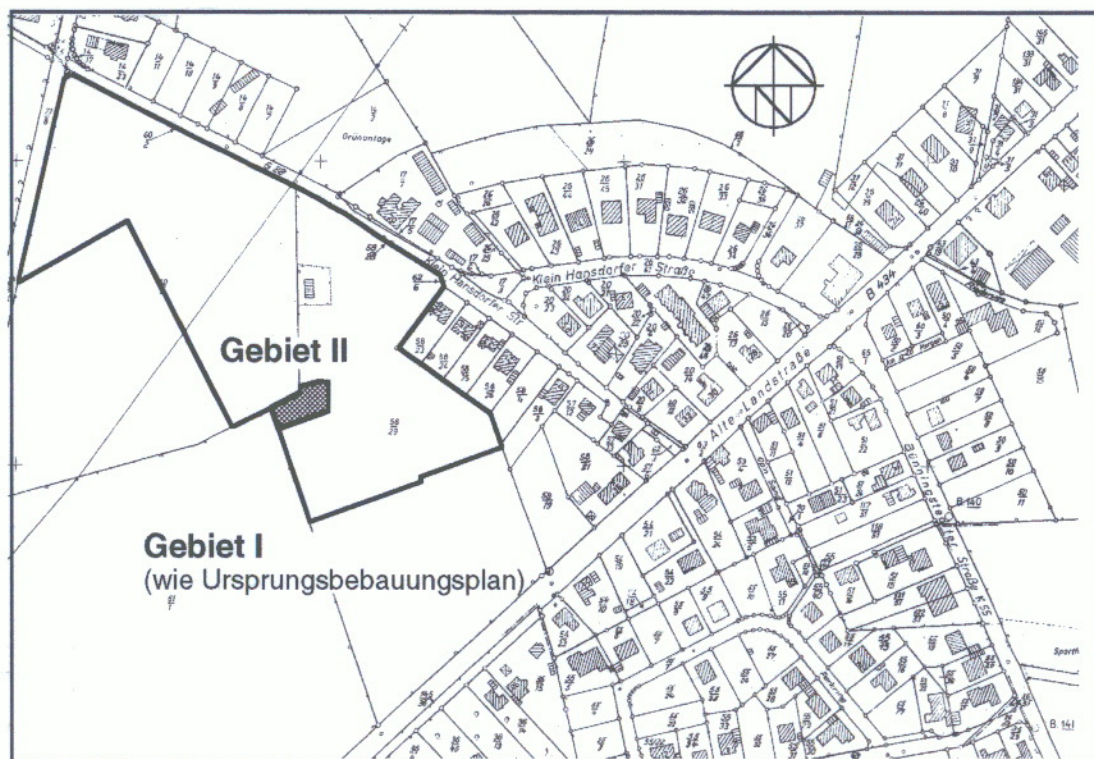
Jersbek, den 14. NOV. 2000



Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.06.2000 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Klein Hansdorfer Straße" für das Gebiet I (wie Ursprungsbebauungsplan): südwestlich der Klein Hansdorfer Straße, nordwestlich der B434 im OT Timmerhorn und für das Gebiet II: Teil des südwestlich der Klein Hansdorfer Straße liegenden Flurstücks 58/29, südlich der in Ost-West-Richtung und zur Klein Hansdorfer Straße verlaufenden Knicks und östlich des in Nord-Süd-Richtung zur B434 verlaufenden Knicks, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1: 5000

Satzung der Gemeinde Jersbek über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.12, "Klein Hansdorfer Straße"

für das Gebiet I: südwestlich der Klein Hansdorfer Straße, nordwestlich der B434 im OT Timmerhorn und
(wie Ursprungsbebauungsplan)

für das Gebiet II: Teil des südwestlich der Klein Hansdorfer Straße liegenden Flurstücks 58/29, südlich der in Ost-West-Richtung und zur Klein Hansdorfer Straße verlaufenden Knicks und östlich des in Nord-Süd-Richtung zur B434 verlaufenden Knicks

Satzungsbeschluss
26.Juni 2000

Architektur+Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
20357 Hamburg, Weidenallee 26a