

**Satzung der Gemeinde
Jersbek, Kreis Stormarn,
über den Bebauungsplan Nr. 13 -
2. Änderung und Ergänzung -
Ortsteil Timmerhorn**

**Gebiet: Klein Hansdorfer Straße Nr. 20k und 22 einschließlich
rückwärtiger Grundstücksteile**

TEIL B - TEXT

1. Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) der Klein Hansdorfer Straße sind unzulässig, soweit sie entlang vorhandener Knickstrukturen verlaufen. Nicht geschlossene Einfriedigungen sind hier nur rückwärtig entlang den zu erhaltenden Knickstrukturen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Grabenrandbereich) zulässig. Geschlossene Einfriedigungen sind nur außerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Grabenrandbereich) zulässig.
(§ 9(1)4 BauGB + § 9(1)11 BauGB)
2. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Grabenrandbereich) ist eine Bebauung jeglicher Art, mit Ausnahme von nicht geschlossenen Einfriedigungen, unzulässig. Des Weiteren sind hier Versiegelungen und Abgrabungen jeglicher Art ausgeschlossen.
(§ 9(1)10 BauGB + § 9(1)17 BauGB + § 31(1) BauGB)
3. Die in der Planzeichnung festgesetzte, als von der Bebauung freizuhaltende Fläche – Grabenrandbereich - ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Fläche für die Erhaltung der angrenzenden Knicks sowie Grabenbereichen widersprechen, sind unzulässig.
(§ 9(1)10 BauGB + § 9(1)20 BauGB + § 31(1) BauGB)
4. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche – Kronentraufbereich -, der als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume, ist nur eine offenporige wassergebundene Oberflächenbefestigung oder eine Befestigung mit mind. 15 % Fugenanteil zulässig. (§ 9(1)10 BauGB + §9(1)20 BauGB)
5. Auf dem Flurstück 14/11 wird zum Ausgleich die Anpflanzung von 3 landschaftsgerechten Laubbäumen oder 3 Obstbäume alter Sorten als Hochstamm festgesetzt. Sie sind auf Dauer zu erhalten.
(§9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
6. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig.
(§ 9(1)13 BauGB)
7. Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten sowie Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.
(§ 9(1)20 BauGB)
8. Oberhalb des zulässigen Vollgeschosses ist nur noch ein anderes Geschoss zulässig, das nicht Vollgeschoss ist.
(§ 9(1)1 BauGB)
9. Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes werden die zulässigen Firsthöhen mit maximal + 9,0 m über zugehöriger Fahrbahnoberkante der Klein Hansdorfer Straße festgesetzt.
(§ 9(1)1 BauGB)
10. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.
(§ 9(1)1 BauGB)
11. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)1 BauNVO)
12. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig ist.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)2 BauNVO)

- 13a. Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt.
- b. Die Mindestgrundstücke selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 350 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.
- c. Ausnahmsweise sind folgende Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgrößen zulässig:
Bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus um bis zu 30 qm, also einer ausnahmsweise zulässigen Mindestgrundstücksgröße von 470 qm und bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte um bis zu 20 qm, also einer ausnahmsweise zulässigen Mindestgrundstücksgröße von 330 qm.
- d. Für die Ermittlung der jeweiligen Mindestgrundstücksgröße sind nur die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes, die Flächen von zugehörigen Stellplätzen bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit ihren anteiligen Erschließungsflächen sowie Müllgefäßstandplätze mitzurechnen.
(§ 9(1)3 BauGB + § 31(1) BauGB)
14. Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf den jeweiligen Baugrundstücken anzupassen. Unterschiedliche Materialien, Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
15. Die Errichtung von DREMPeln (Kniestock) ist bis 0,90 m Höhe zulässig. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind für Häuser mit Pultdächern bis 1,4 m Höhe (traufseitig) zulässig.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO + § 31(1) BauGB)
16. Als Dachformen sind nur Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Mischformen dieser Dachformen zulässig.
(§ 9(1)1 BauGB + § 9(4) BauGB + § 84 LBO + § 31(1) BauGB)
17. Die Dachneigungen für Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer werden mit Neigungen von 30 Grad bis 51 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen für Pultdächer werden mit Neigungen von 7 Grad bis 15 Grad Neigung festgesetzt. Bei Errichtung von Gebäuden mit Frontspießen sind für die Dachneigungen dieser Frontspieße abweichend Dachneigungen von 55 Grad bis 70 Grad Neigung zulässig.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO + § 31(1) BauGB)
18. Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
19. Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie bis 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO + § 31(1) BauGB)

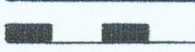



Hinweis:


DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt Bargteheide-Land, Fachbereich Bau- und Ordnungswesen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten

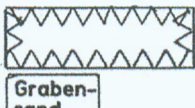
ZEICHENERKLÄRUNG


Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

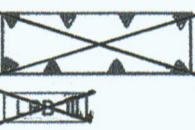
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.13 - 2.Änderung und Ergänzung - Ortsteil Timmerhorn	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO
	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung	§9(1)1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B.1) Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B.0,3)	

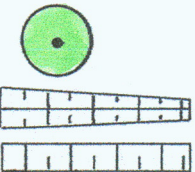
	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN</u> Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig Baugrenze	§9(1)2 BauGB
--	---	--------------

	<u>VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</u> Von der Bebauung freizuhaltende Fläche Grabenrandstreifen	§9(1)10 BauGB
--	--	---------------

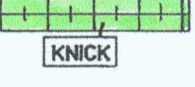
	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u> Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Grundstückzufahrt Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
--	--	---------------

	<u>PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</u> Private Grünfläche Private Park- und Gartenanlage	§9(1)15 BauGB
--	--	---------------




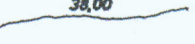



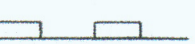
	<u>FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES</u> Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10 (z.B. LFB III)	§9(1)24 BauGB
--	---	--------------------------

	<u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE VON GEWÄSSERN</u> - zu erhaltender Einzelbaum - zu erhaltender Grabenlauf - zu erhaltender Gehölzstreifen	§9(1)25b BauGB
--	---	----------------

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Vorhandener Knick - gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG und § 21 Abs. 1 LNatSchG	§9(6) BauGB
--	---	-------------

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Vorhandene	
	Flurstücksbezeichnung	
	Höhenlinie	
	Künftig entfallender Einzelbaum - Nadelbaum	
	Künftig entfallender Einzelbaum - Laubbaum	
	Prägender vorhandener Einzelbaum, außerhalb des Plangebietes gelegen	
	Umgrenzung des Plangebietes Bebauungsplan Nr.18	

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13. September 2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 – 2. Änderung und Ergänzung – Ortsteil Timmerhorn, Gebiet: Klein Hansdorfer Straße Nr. 20k und 22 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17. Dezember 2015. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem „Markt“ Bargteheider Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 06. Juli 2016. Die nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 17. Dezember 2015 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch abgesehen.
Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch verzichtet.
3. Die Gemeindevertretung hat am 21. April 2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14. Juli 2016 bis zum 15. August 2016 einschließlich während folgender Zeiten: - Dienststunden (Montag bis Freitag (außer Mittwoch) 8.00 bis 12.00 Uhr und Dienstag auch 14.00 bis 18.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06. Juli 2016 in dem „Markt“ Bargteheider Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 06. Juli 2016.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 29. Juni 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Jersbek, den

30. März 2017




BÜRGERMEISTER

6. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13. September 2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Jersbek, den

30. März 2017

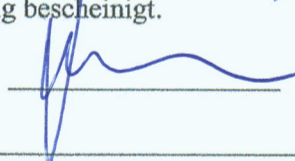



BÜRGERMEISTER

7. Der katastermäßige Bestand am 25.02.16 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 13.10.16





8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13. September 2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jersbek, den

30. März 2017

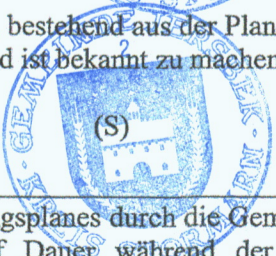



BÜRGERMEISTER

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

Jersbek, den

30. März 2017



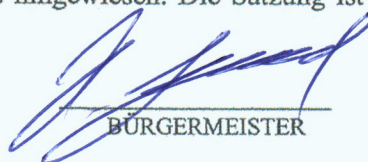

BÜRGERMEISTER

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 05. April 2017 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 06. April 2017 in Kraft getreten.

Jersbek, den

06. April 2017




BÜRGERMEISTER