

TEXT TEIL B

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

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

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

- 2.1 Die Firsthöhe im gesamten Geltungsbereich beträgt maximal 8,50 m.
- 2.2 Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.

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

- 3.1 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.
- 3.2 Das über Dachflächen und sonstigen befestigten Oberflächen auf privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen oder dem Regenrückhaltebecken am Gemeindehaus zuzuführen.

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.

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

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 35% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Der Anbau von verlasteten Wintergärten ist zulässig.
- 5.2 Im gesamten Geltungsbereich 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.

Außerdem sind geringere Dachneigungen von mindestens 15° in Verbindung mit einer dauerhaften, extensiven Dachbegrünung zulässig.
- 5.3 Die Dächer sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Materialien einzudecken. Außerdem sind Eindeckungen in Reet und verglaste Wintergärten zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

- 5.4 Nebenanlagen und Garagen sind in ihren Farben und Materialien dem Hauptgebäude, mit Ausnahme von Carports aus Holz, anzupassen.

5.5 Die Ausbildung eines Sockels ist im Plangebiet 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.

5.6 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

0,4

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB



Baugrenzen § 23 BauNVO



Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB



Bürgerhaus



Feuerwehr



Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. $\frac{5}{8}$

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.10.2001.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 25.10.2001 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.10.2001 wurde nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat 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 02.11.2001 bis 03.12.2001 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 25.10.2001 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Jersbek, den 19. MÄR. 2002




Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 31. OKT. 2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 14. FEB. 2002




Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.01.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. 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




Bürgermeister

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

Jersbek, den 19. MÄR. 2002




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 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




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.13, 1. vereinfachte Änderung "Bürgerhaus Klein Hansdorfer Straße Nr. 29", für das Gebiet: Flurstücke 5/5, 5/6, 5/7 und 5/14 im Ortsteil Timmerhorn, 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. 13,
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
"Bürgerhaus Klein Hansdorfer Strasse Nr. 29"**



**Für das Gebiet:
Flurstücke 5/5, 5/6, 5/7 und 5/14 im Ortsteil Timmerhorn**