

# TEXT TEIL B

## 1.0 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die zulässige Grundflächen nach §19 (4) Satz 2 BauNVO darf für Stellplätze und ihre Zufahrten um mehr als 50 % überschritten werden (§19 (4) Satz 3 BauNVO)

## 2.0 Überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Terrassen um 5,0 m überschritten werden. (§23 (3) Satz 3 BauNVO)

## 3.0 Ein- und Ausfahrten

3.1 Entlang des Heideweges sind Ein- und Ausfahrten nur in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich zulässig. (§9 (1) Nr. 4 und 11)

## 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Die Stiel-Eichen am Heideweg sind dauerhaft zu erhalten und - bei Abgang - durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

4.2 Bei der Neupflanzung eines Baumes am Heideweg ist Stiel-Eiche *Quercus robur* zu verwenden.

Pflanzgröße: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung und einem Stammumfang von 18 - 20 cm.

4.3 Die vorhandenen **Knicks** sind fachgerecht zu unterhalten. Dazu gehören auch das Ausbessern degradierter Wälle mit geeigneten Bodenmaterialien sowie das Nachpflanzen von Lücken im Gehölzbestand mit standortgerechten Gehölzen - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation.

4.4 Die **Knickschutzstreifen** sowie der **Waldsaumstreifen** sind naturnah anzulegen und - entsprechend - zu unterhalten. Unzulässig sind auf diesen Flächen ständiges Betreten bzw. Befahren und Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Befestigungen jeglicher Art. Zulässig sind - in Teilbereichen - die Anlage eines offenen Grabens mit naturnah gestalteten Böschungen sowie Unterhaltungsarbeiten am Graben.

4.5 Die Öffentliche Grünfläche "**Parkanlage**" ist naturnah anzulegen und - entsprechend - zu unterhalten. Dazu gehören z.B. naturnahe Rasen-/Wiesenflächen, die Pflanzung von standort-gerechten Baum- und Straucharten - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - sowie wassergebundene Wege- und Platzflächen auf entsprechendem Unterbau. Zulässig sind Randeinfassungen aus Beton, Naturstein oder Klinker.

4.6 Die in der Planzeichnung-Teil A2 als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzte **Kompensationsfläche** ist dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der natürlichen Vegetationsentwicklung (= Sukzession) zu überlassen. Zulässig sind Initialpflanzungen von standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation. Von der insgesamt 8122 qm großen Fläche entfallen 1575 qm auf die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 14. Die restlichen 6547 qm sind dem Ökokonto der Gemeinde Jersbek zuzurechnen.

4.7 Der mit (A) gekennzeichnete Bereich der Gemeinschaftsstellplätze ist mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen) auf entsprechendem Unterbau auszubilden. Für je 8 Stellplätze ist 1 standortgerechter heimischer Baum entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.

4.8 Im ungekennzeichneten Bereich der Gemeinschaftsstellplätze ist für je 4 Stellplätze 1 standortgerechter heimischer Baum entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.

## 5.0 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige Vorkehrungen § 9 (1) 24 BauGB

5.1 Fenster oder sonstigen Öffnungen von emissionsträchtigen Räumen dürfen nicht in Richtung Norden angeordnet werden.

Fenster oder sonstigen Öffnungen von emissionsträchtigen Räumen in Richtung Osten sind so auszuführen, dass ein Öffnen nicht möglich ist. Der Haupteingang ist Richtung Süden anzuordnen.

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

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Aussenfassaden in rotem Sichtmauerwerk zu gestalten. Die Dächer sind in anthrazitfarbenen Materialien einzudecken.

Teilflächen der Fassaden und des Daches aus Glas sowie Solaranlagen sind zulässig.

# ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

## ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A1 UND TEIL A2

### Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- GR Grundfläche § 16 BauNVO
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

### Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

- o Offene Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Baugrenzen § 23 BauNVO



### Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

GSt Gemeinschaftsstellplätze

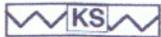


### Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB



Bürgerhaus

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



Knickschutzstreifen



Waldschutzstreifen

### Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Ein- bzw. Ausfahrt



### Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



Parkanlage



Kinderspielplatz



Bolzplatz

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB  
Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a+b BauGB**



Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB



Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB



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

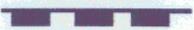
**Sonstige Planzeichen**



Abgrenzung der Art der Nutzung § 1 BauNVO

**(A)**

Kennzeichnung von Bereichen mit Bezügen zu textlichen Festsetzungen



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB**

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB**



Waldschutzstreifen § 32 (5) LWaldSchG



Knick, zu erhalten

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 5/13

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude

Alle Maße sind in Meter angegeben

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.12.2002.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 23.01.2003 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 03.02.2003 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.01.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 25.02.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A 1 und A 2) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.03.2003 bis 14.04.2003 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 06.03.2003 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Jersbek, den 28. OKT. 2003



  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 10. FEB. 2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 17. SEP. 2003



  
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.04.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A 1 und A 2) und dem Text (Teil B), am 28.04.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jersbek, den 28. OKT. 2003



  
.....  
Bürgermeister

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

Jersbek, den 28. OKT. 2003



  
.....  
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 13.11.2003 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 14.11.2003 in Kraft getreten.

Jersbek, den 21. NOV. 2003



  
.....  
Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.12.2002.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 23.01.2003 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 03.02.2003 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.01.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 25.02.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A 1 und A 2) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.03.2003 bis 14.04.2003 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 06.03.2003 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Jersbek, den 28. OKT. 2003



  
.....  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 10. FEB. 2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 17. SEP. 2003



  
.....  
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.04.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.04.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.14 "Bürgerhaus Klein Hansdorf/ Timmerhorn", für das Gebiet: westlich der Strasse "Heideweg", südlich und westlich Feuerwehrgerätehaus Klein Hansdorfer Strasse 29 sowie westlich der Bebauung Klein Hansdorfer Strasse 31 bis 37, 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. 14 "Bürgerhaus Klein Hansdorf/Timmerhorn"



FÜR DAS GEBIET:  
WESTLICH DER STRASSE "HEIDEWEG", SÜDLICH UND WESTLICH  
FEUERWEHRGERÄTEHAUS KLEIN HANSDORFER STRASSE 29 SOWIE  
WESTLICH DER BEBAUUNG KLEIN HANSDORFER  
STRASSE 31 BIS 37

Endgültige Planfassung  
28.04.2003

**ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG**  
Dipl. - Ing. M. Baum  
22087 Hamburg, Graumannsweg 69  
Tel. 040 / 44 14 19, Fax. 040 / 44 31 05  
E-mail: hamburg@archi-stadt.de