

TEXT TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 In den Mischgebieten MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 (Tankstellen, Vergnügungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3 In den Mischgebieten MI sind die nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

- 2.1 Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Gehwegoberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.
- 2.2 Der Traufpunkt ist der äußere Schnittpunkt von Mauerwerksflucht und Dachunterkante. Bezugspunkt dazu ist mit + 0,00 m die Gehwegoberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

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

- 3.1 Bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, sind von der Regelung der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen. Eine weitere Reduzierung der Grundstücksgröße ist nicht zulässig.
- 3.2 Ausnahmsweise können Abweichungen vom festgesetzten Mindestmaß der Baugrundstücke um maximal 5% zugelassen werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 4.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern beträgt in den allgemeinen Wohngebieten WA und im Mischgebiet MI₁ zwei Wohneinheiten. In den Baugebieten, in denen andere Bauweisen als Einzelhäuser zulässig sind, sind außerdem in Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Hausgruppen sind mit Ausnahme der mit (A) gekennzeichneten überbaubaren Fläche unzulässig.
- 4.2 Im Mischgebiet MI₂ ist in Wohngebäuden, bezogen auf je 120 qm vorhandene Geschossfläche eine Wohnung zulässig.

5. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die gemäß § 9 (1) 24 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang der Landesstraße L 225 (ehem. B 434) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutze vor schädlichen Schallimmissionen erforderlich:

- 5.1 An Fassaden, die den Lärmpegelbereichen III, IV und V zugeordnet sind, sind Außenbauteile gemäß der DIN 4109 auszubilden. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) einzuhalten.

Lärmpegelbereich Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)
V	45 dB (A)	40 dB (A)

- 5.2 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den Fronten des Lärmpegelbereiches V unzulässig. An den Fronten des Lärmpegelbereiches III und IV sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmten Lüftungen zu versehen.
- 5.3 Die Außenwohnbereiche der ersten Baureihe sind zur L 225 (ehem. B 434) im Bereich der straßenabgewandten Front anzuordnen.

6. Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO

Fassaden

- 6.1 Die Außenwände der Hauptgebäude sind in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk oder weißem Putz auszuführen.
- Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Der Anbau von verglasten Wintergärten ist zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen und Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

Dächer

- 6.3 Es sind für die Hauptgebäude Dächer mit einer Neigung von 30 - 60° zulässig. Ausnahmen davon sind nur zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten. Darüber hinaus sind in Verbindung mit einer dauerhaften, extensiven Dachbegrünung Dachneigungen von mindestens 15° zulässig.
- 6.4 Die Dächer sind im gesamten Geltungsbereich mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannen einzudecken. Ausserdem sind zulässig:
- verglaste Wintergärten
 - Solaranlagen
 - Reetdächer
 - begrünte Dächer
- Ausnahmsweise sind Dacheindeckungen aus anderen Materialien zulässig, sofern diese in ihrer Optik (Form und Farbe) einem mit Dachziegeln gedecktem Dach entsprechen.
- 6.5 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

- 6.6 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

- 6.7 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



Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

z.B.



Mischgebiete, mit Nummerierung § 6 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



Offene Bauweise § 22 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO



Baugrenzen § 23 BauNVO

FH

Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

TH

Traufhöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO



Firststrichtung

Baugrundstücksgrößen § 9 (1) 3 BauGB

z.B. min. 900qm

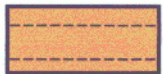
Mindestmaß der Baugrundstücke

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



Knickschutz

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsgrün

Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

z.B.

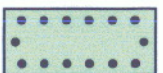


Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB III, IV und V) zur Lärmquelle Alte Landstraße L 225 (ehem. B 434)

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, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB



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

Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



Kennzeichnung mit Bezug auf textliche Festsetzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB



Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 20/21

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude



Sichtdreieck

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.02.2003.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 10.04.2003 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 30.03.2004 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2004 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 23.07.2004 bis 23.08.2004 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 15.07.2004 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Jersbek, den 26. APR. 2005



Siegel


.....
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 1. JULI 2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Hamburg, den 17. FEB. 2005 Siegel

Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.11.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 10.12.2004 bis zum 30.12.2004 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.12.2004 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Jersbek, den 26. APR. 2005

Siegel

Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 31.01.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jersbek, den 26. APR. 2005

Siegel

Bürgermeister

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

Jersbek, den 26. APR. 2005

Siegel

Bürgermeister

11. 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 04. MAI 2005 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 05. MAI 2005 in Kraft getreten.

Jersbek, den 19. MAI 2005

Siegel

Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.01.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.15 "Klein Hansdorfer Straße Ost" im OT Timmerhorn, für das Gebiet: südlich und nördlich der "Klein Hansdorfer Straße", Hausnummern 2 -20, 1 - 5a und 25 / 27, sowie westlich „Alte Landstraße“ L 225 (ehem. B 434), Hausnummern 22a / 24 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. 15 "Klein Hansdorfer Straße Ost" im OT Timmerhorn



FÜR DAS GEBIET:
SÜDLICH UND NÖRDLICH DER "KLEIN HANSDORFER STRASSE",
HAUSNUMMERN 2 -20, 1 - 5A UND 25 / 27, SOWIE WESTLICH
„ALTE LANDSTRASSE“ L 225 (EHM. B 434), HAUSNUMMERN 22a / 24
IM ORTSTEIL TIMMERHORN

Endgültige Planfassung
31.01.2005

**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