

TEXT TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 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. Sofern die gewachsene mittlere vom Gebäude überbaute Geländehöhe um mehr als 25 cm von der Bezugshöhe abweicht, gilt diese Geländehöhe ausnahmsweise als Bezugshöhe.

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 Wohngebieten WA₂, WA₃ und WA₄ zwei Wohneinheiten. In Doppelhäusern sind in den Wohngebieten WA₂ und WA₃ pro Doppelhaushälfte 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 schallgedämmten 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 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. Sofern die gewachsene mittlere vom Gebäude überbaute Geländehöhe um mehr als 25 cm von der Bezugshöhe abweicht, gilt diese Geländehöhe ausnahmsweise als Bezugshöhe.

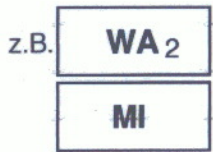
Einfriedung

- 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, mit Nummerierung § 4 BauNVO

Mischgebiete § 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 § 9 (1) 2 BauGB

o

Offene Bauweise § 22 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO



Baugrenzen § 23 BauNVO

FH

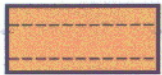
Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

Baugrundstücksgrößen § 9 (1) 3 BauGB

z.B. min. 900qm

Mindestmaß der Baugrundstücke

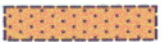
Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsrün



Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)



Fußweg

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 (1) 12 und § 9 (1) 14 BauGB



Pumpstation



Trafostation

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



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

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



Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

OD km 2,200



Ortsdurchfahrtsgrenze

AV



Anbauverbotszone § 29 Straßenwegerecht S.-H.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 51/4

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Sichtdreieck



Vorgesehene Grundstücksgrenze

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 06.03.2003 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 ..2.8..FEB..2005




.....
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 6. DEZ. 2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 28. FEB. 2005 Siegel

Öffent. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.11.2004 und am 21.02.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.02.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jersbek, den 28. FEB. 2005 Siegel

Bürgermeister

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

Jersbek, den 28. FEB. 2005 Siegel

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 03. MÄR. 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.

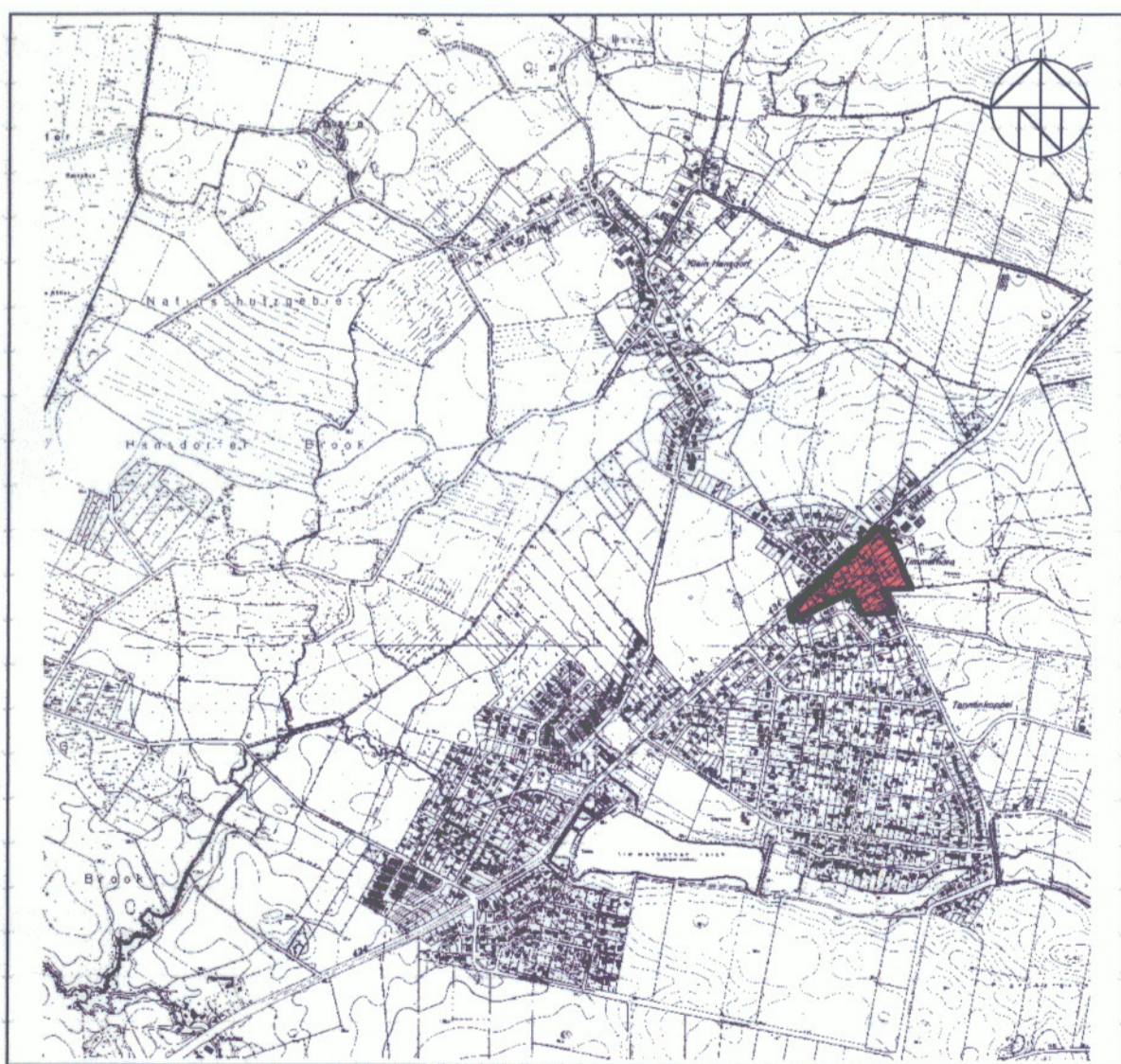
Die Satzung ist mithin am 04. MÄR. 2005 in Kraft getreten.

Jersbek, den 15. MÄR. 2005 Siegel

Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.02.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.16 „Süd-östlich Alte Landstraße / L 225 (ehem. B 434)“ im OT Timmerhorn, für das Gebiet: süd-östlich „Alte Landstraße“ / L 225 (ehem. B 434), Hausnummern 5 - 25, beidseitig "Bünningstedter Straße", Hausnummern 1 -13 und 2 - 16, sowie beidseitig der Straßen "Op'n Sand" und „Am Morgen“ 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. 16 „Süd-östlich Alte Landstraße / L 225 (ehem. B 434)“ im OT Timmerhorn



FÜR DAS GEBIET:

SÜD-ÖSTLICH „ALTE LANDSTRASSE“ / L 225 (EHM. B 434), HAUSNUMMERN 5 - 25, BEIDSEITIG BÜNNINGSTEDTER STRASSE, HAUSNUMMERN 1 -13 UND 2 - 16, SOWIE BEIDSEITIG DER STRASSEN „OP'N SAND“ UND „AM MORGEN“ IM ORTSTEIL TIMMERHORN

Endgültige Planfassung
21.02.2005

**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