

**SATZUNG DER GEMEINDE JERSBEK
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
„SÜD- WESTLICH ALLEE“
im OT Jersbek**



TEXT TEIL B

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

- 1.1 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Die nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind 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.

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

- 3.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 800 qm.
- 3.2 Bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten sind von der Regelung der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen. Eine weitere Reduzierung der Grundstücksgröße ist nicht zulässig.
- 3.3 Ausnahmsweise können Abweichungen vom festgesetzten Mindestmaß der Baugrundstücke um maximal 5% zugelassen werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

- 4.1 In Einzelhäusern sind maximal **2 Wohnungen je Gebäude** zulässig.
In Doppelhäusern und Hausgruppen ist maximal **1 Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit** zulässig. (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

5. 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)

- 5.1 Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Aufgrabungen sind insbesondere im Traufbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume weder für die Herstellung von Leitungsgräben noch für den Wegebau zulässig.
- 5.2 An den für Neupflanzungen festgesetzten Standorten entlang der Allee sind als standortgerechte hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung H 4 x v., STU 18-20, der Art Linde im sogenannten Diagonalverband zu pflanzen. Die unversiegelte Pflanzfläche hat je Baum mindestens 10 qm zu betragen. Abweichungen von den genannten Standorten sind zulässig, sofern das Diagonalverbandsystem eingehalten wird.
- 5.3 Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Bodenauftrag im Schutzstreifen ist nicht zulässig.

6. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 Schutz von Außenwohnbereichen

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind in einem Abstand von 20 m von der Straßenmitte der K56 (Allee) aus nicht zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist zulässig.

- 6.2 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz zu stellen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ^{1) R'w,res}	
		Wohnräume [dB(A)]	Büroräume ²⁾
IV	60 - 70	40	35
III	61 - 65	35	30

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

6.3 schallgedämmte Lüftungen

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen der K56 (Allee) straßenzugewandten und seitlichen Fronten der Baugrenzen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Auf der Rückseite von geplanten Gebäuden innerhalb der geplanten Baugrenzen sind aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude und der damit verbundenen deutlich geringeren Lärmbelastung schallgedämmte Lüftungen nicht erforderlich.

Fassaden

- 7.1 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.

- 7.2 Nebenanlagen und Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

Dächer

- 7.3 Es sind Dächer mit einer Neigung von 30 - 60° zulässig. Ausnahmen davon sind nur zulässig für gewerbliche Gebäude, Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten. Darüber hinaus sind in Verbindung mit einer dauerhaften, extensiven Dachbegrünung Dachneigungen von mindestens 15° zulässig.

- 7.4 Die Dächer sind im gesamten Geltungsbereich mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannen einzudecken.

Ausserdem sind zulässig:

- verglaste Wintergärten
- Solaranlagen
- Reetdächer
- begrünte Dächer

Ausnahme sind Dacheindeckungen aus anderen Materialien zulässig, sofern diese in ihrer Optik (Form und Farbe) einem mit Dachziegeln gedecktem Dach entsprechen.

- 7.5 Die gestalterischen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung (7.1-7.4) gelten nicht beim Anbau an zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Rechtskraft vorhandene Gebäude, die eine andere Gestaltung aufweisen, sowie für gewerblich genutzte Gebäude.

Sockel

- 7.6 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 Gehwegoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

Einfriedung

- 7.7 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

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 § 9 (1) 2 BauGB

o

Offene Bauweise § 22 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO



Baugrenzen § 23 BauNVO

FH

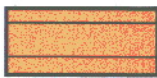
Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

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



Knickschutz

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



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

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



Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereich, LPB)

LPB III

Lärmpegelbereich LPB III

LPB IV

Lärmpegelbereich LPB IV

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



Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

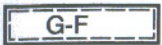


Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche, § 9 (1) 21 BauGB mit Angabe der Begünstigten



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche, mit Angabe der Begünstigten

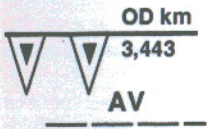


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB



Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG



Ortsdurchfahrtsgrenze

Anbauverbotszone § 29 Straßenwegesgesetz S.-H.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 4/9

Flurstücksbezeichnung



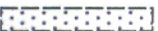
Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Sichtdreieck



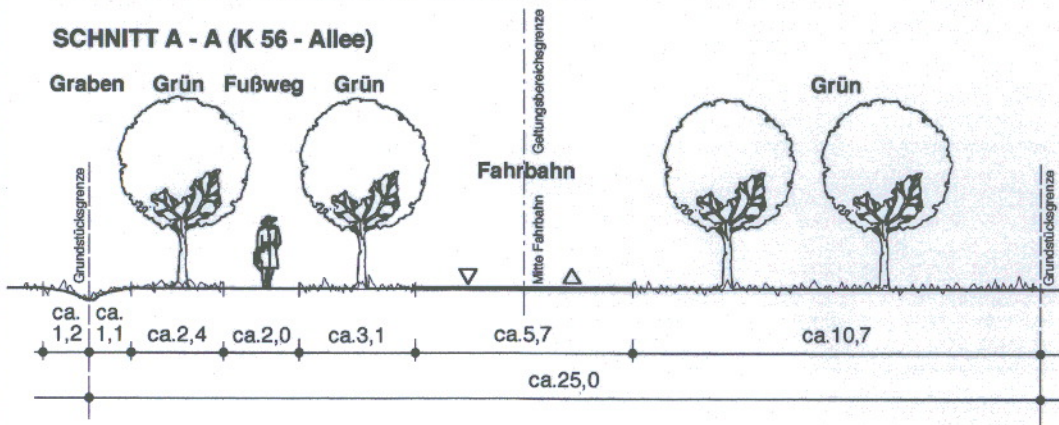
Verkehrsgrün

Alle Maße sind in Meter angegeben

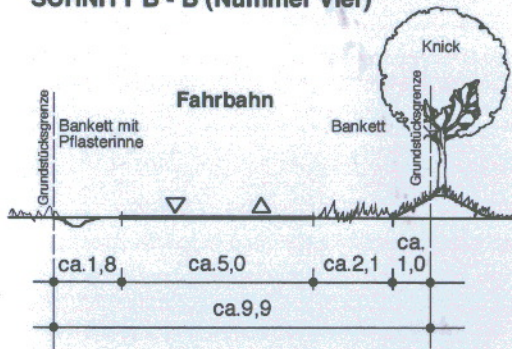
STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

SCHNITT A - A (K 56 - Allee)



SCHNITT B - B (Nummer Vier)



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 10.05.2005 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 31.01.2006 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 17.02.2006 bis 17.03.2006 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 09.02.2006 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Jersbek, den 10. JUL. 2006



04. JULI 2006

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

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

Ahrensburg, den 05. JULI 2006



Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.06.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 01.06.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jersbek, den 10. JULI 2006



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 10. JULI 2006



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 13.07.2006 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 14.07.2006 in Kraft getreten.

Jersbek, den 20. JULI 2006



Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.17 „Süd- westlich Allee“, für das Gebiet: Süd-westlich der „Allee“, Hausnummern 1a –13a und nördlich „Alte Dorfstraße“, Hausnummern 2 – 6 im Ortsteil Jersbek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: