

12

SATZUNG DER GEMEINDE JERSBEK, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18



14
2/14

- OT. TIMMERHORN

GEBIET: nordöstlich Klein Hansdorfer Strasse zwischen Nr. 20 und Nr. 20a

TEIL B - TEXT

1. Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) der Klein Hansdorfer Straße sind unzulässig mit Ausnahme von Toreinfahrten auf den festgesetzten Grundstückszufahrten (GFL-Rechte). Nicht geschlossene Einfriedigungen sind hier nur rückwärtig auf der Nordostseite entlang den zu erhaltenden Knickstrukturen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Knickrandstreifen) zulässig. Geschlossene Einfriedigungen sind nur außerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Knickrandstreifen einschl. der Aufweitungen im Kronentraufbereich) zulässig.
(§ 9(1)4 BauGB + § 9(1)11 BauGB)
2. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig.
(§ 9(1)13 BauGB)
3. Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten sowie Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. Die Flächen von festgesetzten GFL-Rechten sind hiervon ausgenommen.
(§ 9(1)20 BauGB)
4. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Knickrandstreifen entlang vorhandener bzw. neu anzulegender Knicks einschließlich der Aufweitungen im Kronentraufbereich) ist eine Bebauung jeglicher Art, mit Ausnahme von nicht geschlossenen Einfriedigungen, unzulässig. Des Weiteren sind hier Versiegelungen und Abgrabungen jeglicher Art ausgeschlossen.
(§ 9(1)10 BauGB + § 9(1)17 BauGB + § 31(1) BauGB)
5. Oberhalb des zulässigen Vollgeschosses ist nur noch ein anderes Geschoss zulässig, das nicht Vollgeschoss ist. Dies gilt nicht bei der Errichtung von Mansarddächern; hier sind dann nur 2 Vollgeschosse ohne jedes weitere Geschoss zulässig.
(§ 9(1)1 BauGB)
6. Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes werden die zulässigen Firsthöhen mit maximal + 9,5 m über zugehörige Fahrbahnoberkante der Klein Hansdorfer Straße festgesetzt. Für die Baugrundstücke Nr. 9 und 10 gilt die gleiche Bezugshöhe wie für das Baugrundstück Nr. 8.
(§ 9(1)1 BauGB)
7. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Die Flächen von Zufahrten auf festgesetzten GFL-Rechten sind bei der Ermittlung der Grundfläche und der Geschossfläche anzurechnen. Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung sind die auf den festgesetzten GFL-Rechten bereits versiegelten Flächen nicht zu berücksichtigen.
(§ 9(1)1 BauGB)
8. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)1 BauNVO)
9. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig ist.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)2 BauNVO)
- 10a. Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt.
b. Die Mindestgrundstücke selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 350 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.
c. Ausnahmsweise sind folgende Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgrößen zulässig:
Bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus um bis zu 30 qm, also einer ausnahmsweise zulässigen Mindestgrundstücksgröße von 470 qm und bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte um bis zu 20 qm, also einer ausnahmsweise zulässigen Mindestgrundstücksgröße von 330 qm.
d. Für die Ermittlung der jeweiligen Mindestgrundstücksgröße sind nur die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes, die Flächen von zugehörigen Stellplätzen bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit ihren anteiligen Erschließungsflächen, Müllgefäßstandplätze sowie anteilige Flächen von festgesetzten GFL-Rechten mitzurechnen.
(§ 9(1)3 BauGB + § 31(1) BauGB)
11. Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf den jeweiligen Baugrundstücken anzupassen. Unterschiedliche Materialien, Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
12. Die Errichtung von DREMPeln (Kniestock) ist bis 0,90 m Höhe zulässig. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind für Häuser mit Pultdächern bis 1,4 m Höhe (traufseitig) zulässig.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO + § 31(1) BauGB)
13. Als Dachformen sind nur Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Mischformen dieser Dachformen zulässig. Weiter sind ausnahmsweise Mansarddächer und Tonnendächer zulässig.
Für die ausnahmsweise zulässigen Mansarddächer ist eine Zweigeschossigkeit zulässig, wenn das zweite Vollgeschoss das Dachgeschoss ist. Hierfür ist dann auch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 zulässig.
(§ 9(1)1 BauGB + § 9(4) BauGB + § 84 LBO + § 31(1) BauGB)

14. Die Dachneigungen für Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer werden mit Neigungen von 30 Grad bis 51 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen für Pultdächer werden mit Neigungen von 7 Grad bis 15 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen von ausnahmsweise zulässigen Mansarddächern werden für den unteren Dachteil mit Neigungen von 60 Grad bis 75 Grad und für den oberen Dachteil mit Neigungen von 20 Grad bis 35 Grad Neigung festgesetzt, ohne jede weitere Ausnahme für Mansarddächer. Bei Errichtung von Gebäuden mit Frontspießen sind für die Dachneigungen dieser Frontspieße abweichend Dachneigungen von 55 Grad bis 70 Grad Neigung zulässig. Für Tonnendächer gelten diese Dachneigungsvorschriften nicht.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO + § 31(1) BauGB)
15. Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
16. Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie bis 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude mit Mansarddächern.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO + § 31(1) BauGB)
17. Auf dem Grundstück 2 (private Grünfläche) sind als Ausgleich für entfallende Einzelbäume insgesamt 4 Einzelbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
(§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
18. Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume, der neu anzulegende Knick auf dem Grundstück 2 bzw. 4 sowie die neu anzulegende Laubholzhecke sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen.
(§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25b BauGB i.V.m. § 9(1)25a BauGB)
19. Innerhalb der nachrichtlich übernommen vorhandenen Knickstrukturen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen.
(§ 9(1) 20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
20. Die in der Planzeichnung festgesetzte, als von der Bebauung freizuhalten Fläche -Knickrandstreifen einschließlich ihrer Aufweitungen in Kronentraufbereichen- ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Fläche für die Erhaltung der angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig.
(§ 9(1)10 BauGB + § 9(1)20 BauGB + § 31(1) BauGB)
21. Die zu versetzenden Knickteile sowie der neu anzulegende Knick, erhält eine Grundbreite von mindestens 3,0 m und eine Wallkronenhöhe von mindestens 0,75 m (Böschung 1:1 = 0,75 m, Wallkrone = 1,50 m, Böschung 1:1 = 0,75 m). Die Bepflanzung ist zweireihig mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.
(§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
22. Innerhalb des von der Bebauung freizuhaltenden Bereiches der privaten Grünfläche (Grundstück 2) sind eine Bebauung jeglicher Art, Versiegelungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig mit Ausnahme der Wiederöffnung des Grabenlaufes und des neu aufzusetzenden Knickwalles. Der vorhandene sowie der zu öffnende und neu anzulegende Grabenlauf ist naturnah zu gestalten. Die übrigen Flächen auf dem Grundstück 2 sind als extensives Grünland zu entwickeln und extensiv zu nutzen.
(§ 9(1)10 BauGB + § 9(1)20 BauGB)
23. Die Flächen für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch, die festgesetzten Maßnahmen der Textziffern 17, 18, 21 und 22 sowie die Ersatzmaßnahmen des Ausgleichs außerhalb des Plangebiets werden auf Grund des § 1a des Baugesetzbuches als Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.
(§ 1a BauGB)

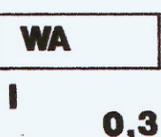
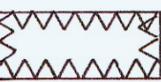
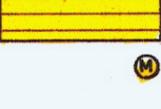
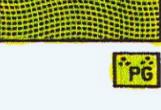
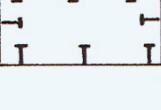
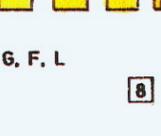
Festsetzung nach § 9(2) BauGB:

24. Bei einer durchgehenden Befahrbarkeit der Erschließungsstraße 1 entlang den Baugrundstücken Nr. 8 bis Nr. 10 durch eine Verlängerung in östlicher Richtung bzw. bei Bestehen einer anderen Wendemöglichkeit mit einem Mindestdurchmesser von 22 m wird nach § 9(2) des Baugesetzbuches festgesetzt, dass dann die betroffene Festsetzung des GFL-Rechtes unzulässig ist und diese Baugrundstücke dann über die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden. Gleichzeitig ist dann der festgesetzte Müllgefäßstandplatz im Einmündungsbereich zur Klein Hansdorfer Straße unzulässig und nicht mehr zu benutzen.
(§ 9(2)2 BauGB)

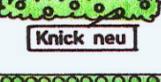
ZEICHENERKLÄRUNG

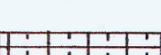
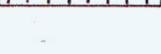
Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 - Ot. Timmerhorn	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB
	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB
	Baugrenze	
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN Von der Bebauung freizuhaltende Fläche Knickrandstreifen Grabenrandstreifen	§9(1)10 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN Verkehrsfläche - Trennsystem	§9(1)11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Grundstückszufahrt	
	Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -	
	FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG Fläche für die Abfallbeseitigung Müllgefäßstandplatz	§9(1)14 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN Private Grünfläche Private Park- und Gartenanlage	§9(1)15 BauGB
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ- ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9(1)20 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L) Baugrundstücksnummer als Zuordnung (z.B. 8)	§9(1)21 BauGB

	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung	§9(1)25a BauGB i.V.m. §9(1)25b BauGB
--	--	--

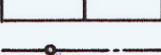
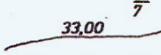
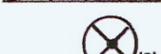
	- zu pflanzender und zu erhaltender Knick	
	- zu pflanzende und zu erhaltende Laubholzhecke	

	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE VON GEWÄSSERN Zu erhaltender Einzelbaum	§9(1)25b BauGB
		
	Zu erhaltender Grabenlauf	
	Zu erhaltender, zu öffnender und zu verlegender Grabenlauf	

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Vorhandener Knick - gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG und § 21 Abs. 1 LNatSchG	§9(6) BauGB
--	---	-------------

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Vorhandene Flurstücksgrenze	
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung Höhenlinie	
	Künftig entfallende Flurstücksgrenze	
	Künftig entfallender Knick	
	Künftig entfallender Einzelbaum	
	Prägender vorhandener Einzelbaum, außerhalb des Plangebietes gelegen	

Katasterbezeichnungen:
Sträucher, Gebüsch, DN 300 Beton
Misthaufen

Sträucher, Gebüsch,
DN 300 Beton,
Misthaufen



Satzung der Gemeinde Jersbek, Kreis Stormarn, über den Bebauungsplan Nr. 18 -Ortsteil Timmerhorn-

Gebiet: nordöstlich Klein Hansdorfer Straße zwischen
Nr. 20 und Nr. 20a

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25. April 2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 –Ortsteil Timmerhorn-, für das Gebiet: nordöstlich Klein Hansdorfer Straße zwischen Nr. 20 und Nr. 20a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01. September 2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem „Stormarer Tageblatt“ am 01. Dezember 2011 erfolgt.

Jersbek, den

10. Juli 2012



BÜRGERMEISTER

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch wurde durchgeführt als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 09. Dezember 2011 bis zum 23. Dezember 2011.

Jersbek, den

10. Juli 2012



BÜRGERMEISTER

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch am 24. November 2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Jersbek, den

10. Juli 2012



BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat am 06. Februar 2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 – Ortsteil Timmerhorn- mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Jersbek, den

10. Juli 2012



BÜRGERMEISTER

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16. März 2012 bis zum 16. April 2012 während folgender Zeiten: - Dienststunden - (Montag bis Freitag (außer Mittwoch) 8.00 – 12.00 Uhr, Dienstag auch 14.00 – 18.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08. März 2012 in dem „Stormarer Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Jersbek, den

10. Juli 2012



BÜRGERMEISTER

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 01. März 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Jersbek, den

10. Juli 2012



BÜRGERMEISTER

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

Ahrensburg, den 06. JULI 2012

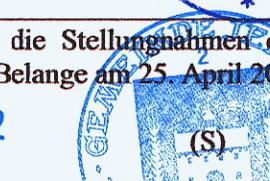


Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25. April 2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Jersbek, den

10. Juli 2012



BÜRGERMEISTER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 –Ortsteil Timmerhorn- wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24. Mai 2012 bis zum 08. Juni 2012 während folgender Zeiten: - Dienststunden - (Montag bis Freitag (außer Mittwoch) 8.00 – 12.00 Uhr, Dienstag auch 14.00 – 18.00 Uhr) erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16. Mai 2012 in dem „Stormarer Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Jersbek, den

10. Juli 2012

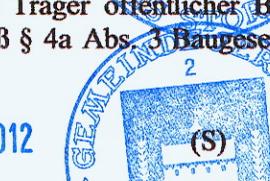


BÜRGERMEISTER

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden erneut gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch am 10. Mai 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Jersbek, den

10. Juli 2012



BÜRGERMEISTER

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut durchgeführten Beteiligungen liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

Jersbek, den

10. Juli 2012



BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25. April 2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jersbek, den

10. Juli 2012

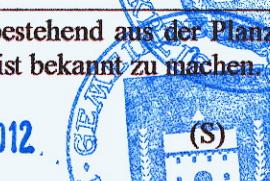


BÜRGERMEISTER

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 2012



BÜRGERMEISTER

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12. Juli 2012.... ortsüblich bekannt gemacht 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, Entschädigungsansprüchen 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 mit Wirkung am 13. Juli 2012... in Kraft getreten.

Jersbek, den

13. Juli 2012



BÜRGERMEISTER