

GEMEINDE JERSBEK

KREIS STORMARN

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

- OT. JERSBEK

TEIL B – TEXT

1. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche –Knickrandstreifen- ist die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art sowie eine geschlossene Versiegelung des Bodens unzulässig.
(§ 9(1)10 BauGB)
2. Einfriedigungen entlang den Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem jeweils zugehörigen Geländeneiveau zulässig. Sofern auf den Grundstückseinfriedigungen zusätzliche Bepflanzungen vorgenommen werden, gilt diese Höhenbeschränkung auch für die Einfriedigung und Bepflanzung als zulässige Gesamthöhe. Sofern diese Einfriedigungen auch mit möglicher Bepflanzung um mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgenommen werden, gelten diese Höhenbeschränkungen bezüglich der Bepflanzungen nicht.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
3. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie im Niederspannungsbereich als Neuanlage, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television, sind nur unterirdisch zulässig.
(§ 9(1)13 BauGB)
4. Im Sonstigen Sondergebiet darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 für Anlagen nach § 19(4) Satz 1 der Baunutzungsverordnung um bis zu 1.100 qm überschritten werden. Es sind nur zwei Garagen mit einer Gesamtfläche von bis zu 50 qm zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen des § 19(4) Satz 1 der Baunutzungsverordnung unverändert. Für erforderliche Lagerflächen mit ihren Umfahrungen ist eine Überschreitung bis zu einer Gesamtversiegelung des Grundstückes des Sonstigen Sondergebietes von maximal 90 vom Hundert ausnahmsweise zulässig.
(§ 9(1)1 BauGB + § 19(4) BauNVO + § 31(1) BauGB)
5. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung bzw. sonstiger schützenswerter Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle: Emissionskontingente in dB, Emissionshöhe 1 m

Fläche	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
SO	64	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Zu den Kontingenten im Nachtzeitraum kann folgender Richtungszuschlag addiert werden:

Tabelle: Richtungszuschläge nachts in dB

Fläche	in Richtung Nordost Nacht
SO	10

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte sind im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Es ist zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

(§ 9(1)1 BauGB + § 1(4)1 BauNVO)






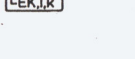


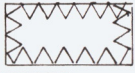
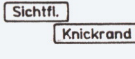



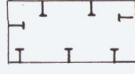
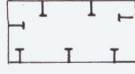

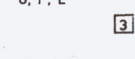

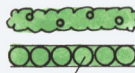
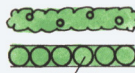


6. Die festgesetzte Firsthöhe baulicher Anlagen von + 7,5 m über + 41,5 m NN als festgelegte mittlere Geländehöhe kann für Lüftungsanlagen und Schornsteine oberhalb der Gebäudedachdeckung entsprechend den technischen Anforderungen ausnahmsweise bis zu 2,0 m überschritten werden.
(§ 9(1)1 BauGB + § 16(2)4 BauNVO i.V.m. § 31(1) BauGB)

7. Oberhalb des zulässigen Vollgeschosses ist nur noch ein anderes Geschoss zulässig, das nicht Vollgeschoss ist.
(§ 9(1)1 BauGB)
8. Gestalterische Festsetzungen:
 - a. Werbeanlagen sind mit einer zulässigen Werbefläche von max. 1,5 qm und einer maximalen Höhe von 5,0 m über + 41,0 m NN als festgelegte mittlere Geländehöhe im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft zulässig.
 - b. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.
(9(4) BauGB + § 84 LBO)
9. Auf dem Flurstück 102 ist zur Abgrenzung gegenüber dem Nachbargrundstück an der Südwestgrenze des Grundstückes eine Laubholzhecke in einem Abstand zum Nachbargrundstück von 1,0 m einreihig aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
(§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
10. Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie der neu anzulegende Knick und die neu anzulegende Laubholzhecke sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen.
(§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
11. Innerhalb der nachrichtlich übernommenen 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)
12. Die in der Planzeichnung festgesetzte als von der Bebauung freizuhaltende Fläche -Knickrandstreifen- ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, mit Ausnahme zulässiger Sickermulden, die dem Schutzzweck dieser Fläche für die Erhaltung der angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig.
(§ 9(1)20 BauGB + § 31(1) BauGB)
13. 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)
14. Der als Kennzeichnung dargestellte Knick am südöstlichen Plangebietsrand sowie die hieran angrenzend festgesetzte von der Bebauung freizuhaltende Fläche -Knickrandstreifen- darf zur Schaffung einer Zufahrt zu dem Bereich des angrenzenden Golfplatzes in einer Breite bis 5,0 m unterbrochen werden. Der zu entfernende Knickteil ist zur Lückenschließung in den am Nordostrand des Plangebietes liegenden Knick zu versetzen und auf Dauer zu erhalten.
(§ 9(1)10 BauGB + § 9(1)25a BauGB + § 9(1)25b BauGB)
15. Die Flächen für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch, die festgesetzten Maßnahmen der Textziffern 9, 10, 11, 12 und 13 sowie die Ersatzmaßnahmen des Ausgleichs außerhalb des Plangebiets werden auf Grund des § 1a des Baugesetzbuches als Ausgleichsmaßnahmen dem betroffenen Baugrundstück des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen -Golfplatz - Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- zugeordnet.
(§ 1a BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

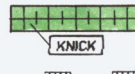


Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

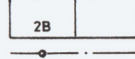

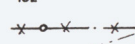

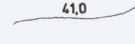



	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 - Ot. Jersbek	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung	§9(1)1 BauGB
	Zweckbestimmung: - Golfplatz - Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle -	
	I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (I) Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,25)	
	Maximal zulässige richtungsbezogene Emissionskontingente	
	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Offene Bauweise Baugrenze	§9(1)2 BauGB
	FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN VERSORGENGSLEITUNGEN Oberirdische elektrische Versorgungsleitung	§9(1)13 BauGB
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§9(1)10 BauGB
	Sichtfläche Knickrandstreifen	
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN Private Grünfläche - Golfplatz	§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	§9(1)21 BauGB
	Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L) Baugrundstücksnummer als Zuordnung (z.B. 3)	
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT Fläche für die Landwirtschaft - Hof- und Gebäudefläche	§9(1)18a 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 Zu erhaltender Einzelbaum	§9(1)25b BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§9(6) BauGB

	Vorhandener Knick - gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG und § 21 Abs. 1 LNatSchG
	Grenze des Landschaftsschutzgebietes
	Landschaftsschutzgebiet

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Künftig entfallende Flurstücksgrenze
	Sichtfläche Höhenlinie
	Prägender vorhandener Einzelbaum, außerhalb des Plangebietes gelegen
	Vorhandenes Kleingewässer - Teich - außerhalb des Plangebietes gelegen

Geländer, Alte Kläranlage, Schotter, Natursteinmauer, Verbundpflaster

Katasterbezeichnungen: Geländer, Alte Kläranlage, Schotter, Natursteinmauer, Verbundpflaster



Satzung der Gemeinde Jersbek, Kreis Stormarn, über den Bebauungsplan Nr. 19 -Ortsteil Jersbek-

Gebiet: rückwärtig Oberteicher Weg 2b

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27. September 2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 –Ortsteil Jersbek-, für das Gebiet: rückwärtig Oberteicher Weg 2b, 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 03. November 2011 erfolgt.

Jersbek, den **31. Okt. 2012** (S) 
BÜRGERMEISTER

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch wurde durchgeführt als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 11. November 2011 bis 25. November 2011 einschließlich.

Jersbek, den **31. Okt. 2012** (S) 
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 25. Oktober 2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Jersbek, den **31. Okt. 2012** (S) 
BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat am 06. Februar 2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 – Ortsteil Jersbek- mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Jersbek, den **31. Okt. 2012** (S) 
BÜRGERMEISTER


Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02. März 2012 bis zum 02. 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23. Februar 2012 in dem „Stormarer Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Jersbek, den **31. Okt. 2012** (S) 
BÜRGERMEISTER

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 14. Februar 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Jersbek, den **31. Okt. 2012** (S) 
BÜRGERMEISTER

Der katastermäßige Bestand am **1.9. SEP. 2011** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den **24. OKT. 2012** 
Leitender 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.

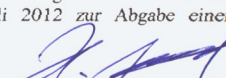
Jersbek, den **31. Okt. 2012** (S) 
BÜRGERMEISTER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 –Ortsteil Jersbek- 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 10. August 2012 bis zum 24. August 2012 während folgender Zeiten: - Dienststunden – (Montag bis Freitag (außer Mittwoch) 8.00 – 12.00 Uhr, Dienstag auch 14.00 – 18.00 Uhr) erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

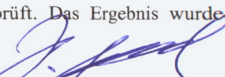
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02. August 2012 in dem „Stormarer Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Jersbek, den **31. Okt. 2012** (S) 
BÜRGERMEISTER

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden erneut gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch am 31. Juli 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Jersbek, den **31. Okt. 2012** (S) 
BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27. September 2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Jersbek, den **31. Okt. 2012** (S) 
BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat am 27. September 2012 den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 –Ortsteil Jersbek-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu, geändert.

Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführt.

Jersbek, den **31. Okt. 2012** (S) 
BÜRGERMEISTER

NOCH VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführten eingeschränkten Beteiligung liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

Jersbek, den

31. Okt. 2012

(S)

BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27. September 2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jersbek, den

31. Okt. 2012

(S)

BÜRGERMEISTER

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

Jersbek, den

31. Okt. 2012

(S)

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 01. Nov. 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 mithin am 02. Nov. 2012 in Kraft getreten.

Jersbek, den

02. Nov. 2012

(S)

BÜRGERMEISTER