

**Satzung der Gemeinde Jersbek,
Kreis Stormarn, über den
Bebauungsplan Nr. 20**

**Gebiet: nordwestlich Langereihe, südwestlich teilweise
rückwärtig Isenbek**

TEIL B - TEXT

1. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche –anbaufreie Strecke- ist die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art unzulässig. Direkte Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der Kreisstraße 56 (Langereihe) dürfen nicht angelegt werden.
(§ 9(1)10 BauGB)
2. Das südwestlich des Baugrundstückes Nr. 2 angeordnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht darf zu Geh- und Fahrzwecken nur an die Erschließungsstraße A angebunden werden. Eine Anbindung zu Geh- und Fahrzwecken an die Kreisstraße 56 (Langereihe) ist unzulässig.
(§ 9(1)10 BauGB, § 9(1)21 BauGB)
3. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche –Sichtfläche- ist eine Bebauung jeglicher Art mit Ausnahme von Einfriedigungen sowie Bepflanzungen über + 0,70 m über Fahrbahngradienten Langereihe (K 56) sowie der Straße Isenbek unzulässig.
(§ 9 (1)10 BauGB)
4. Einfriedigungen entlang den Straßenbegrenzungslinien der Straße Isenbek und der Erschließungsstraße „A“ sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau zulässig. Sofern auf den Einfriedigungen zusätzliche Bepflanzungen vorgenommen werden, gilt diese Höhenbeschränkung auch für die Einfriedigung und Bepflanzung als zulässige Gesamthöhe. Sofern die Einfriedigung um mindestens 1,0 m von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zurückgenommen wird, sind hier Einfriedigungen bis 1,2 m Höhe zulässig.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
5. Innerhalb der Erschließungsstraße „A“ sind mindestens 3 Parkplätze in Längsaufstellung anzuordnen.
(§ 9(1)11 BauGB)
6. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig.
(§ 9(1)13 BauGB)
7. Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO und die nach Landesrecht genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze sind auf einer Tiefe von 1,50 m, jeweils gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraße „A“, unzulässig. Bei Garagen und Carports ist ein Abstand von 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraße „A“ her einzuhalten. Von dieser Festsetzung sind Einfriedigungen und Spielgeräte ausgenommen.
(§ 9(1)10 BauGB)
8. Oberhalb des zulässigen Vollgeschosses ist nur noch ein anderes Geschoss zulässig, das nicht Vollgeschoss ist.
(§ 9(1)1 BauGB)
9. 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)
10. 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)
11. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 für Anlagen nach § 19(4) Satz 1 Baunutzungsverordnung 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(4) der Baunutzungsverordnung sind die auf den festgesetzten GFL-Rechten bereits versiegelten Flächen nicht zu berücksichtigen.
(§ 9(1)1 BauGB + § 19(4) BauNVO)
12. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Firsthöhe der Gebäude mit maximal + 9,5 m Höhe über die festgesetzte NN-bezogene Bezugshöhe festgesetzt.
Bezugshöhe + 42,0 m NN = Baugrundstücke: 1, 2 und 3
Bezugshöhe + 41,0 m NN = Baugrundstücke: 4, 5 6, und 7
Bezugshöhe + 40,0 m NN = Baugrundstücke: 8, 9 und 13
Bezugshöhe + 39,0 m NN = Baugrundstücke: 10, 11 und 12
Bezugshöhe + 38,0 m NN = Baugrundstücke: 14, 15 und 16
(§ 9(1)1 BauGB)
13. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die zulässige Sockelhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit + 0,75 m Höhe über die mittlere vorhandene Geländeoberkante des Gebäudeanschnittes festgesetzt.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)

14. In den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zum Einfügen von Gebäuden um max. 1,0 m zulässig. (§ 9(1)20 BauGB)
- 15a. Die Mindestgrundstücksgröße selbstständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt.
- b. Die Mindestgrundstücksgröße selbstständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 350 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt. (§ 9(1)3 BauGB)
16. 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)
17. 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)
18. Als Dachformen sind nur Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Mischformen dieser Dachformen zulässig. Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig. (§ 9(1)1 BauGB + § 9(4) BauGB + § 84 LBO + § 31(1) BauGB)
19. 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. Bei Errichtung von Gebäuden mit Frontspießen sind für die Dachneigungen dieser Frontspieße abweichend Dachneigungen von 55 Grad bis 70 Grad Neigung zulässig. § 9(4) BauGB + § 84 LBO + § 31(1) BauGB)
20. Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
21. 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. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO + § 31(1) BauGB)
22. Entlang der Südwestseite der Straße Langereihe sind bis zu einem Abstand von 25 m (gemessen von der Mitte der Straße Langereihe) an den der Straße zugewandten Gebäudefassaden bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen in den Obergeschossen geschlossen auszuführen. Ebenerdige Außenwohnbereiche sind in einem Abstand von bis zu 20 m (gemessen von der Mitte der Straße Langereihe) geschlossen auszuführen. Die Ausführungen von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.
Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 9(1)24 BauGB)
23. Gemäß § 9(1)24 BauGB ist auf den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenster und Türen von schützenswerten Nutzungen, von Schlaf- und Kinderzimmern sowie Ruheräumen entlang der Straße Langereihe (K 56) auf der der Kreisstraße 56 zugewandten südöstlichen Gebäudeseite, innerhalb der Flächen des festgesetzten Lärmpegelbereiches III auch auf den jeweiligen seitlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Für auf die Kreisstraße bezogenen rückwärtigen (straßenabgewandten Fronten) sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten. Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 9(1)24 BauGB)

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung an Außenbauteilen sind einzuhalten. Dem dargestellten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
	[dB(A)]	[dB(A)]	
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.

24. Innerhalb der Bereiche des Plangebietes mit festgesetzten Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet sind innerhalb der Flächen mit Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schallgedämmten Lüftungen zum Schutze der Nachtruhe an allen Gebäudefronten der Baukörper für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen durchzuführen. Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- (§ 9(1)24 BauGB)

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung an Außenbauteilen sind einzuhalten. Dem dargestellten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
	[dB(A)]	[dB(A)]	
III	61 – 65	35	30

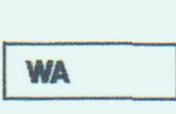
- ¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
- ²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

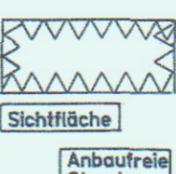
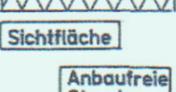
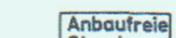
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.20 §9(7) BauGB

 **WA** ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §9(1)1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,25 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
FH=9,5 Zulässige Firsthöhe als Höchstgrenze über festgesetztem Bezugspunkt NN-bezogen

E/D BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN §9(1)2 BauGB
Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

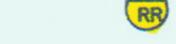
 Baugrenze

 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN §9(1)10 BauGB
Von der Bebauung freizuhaltende Fläche
 Sichtfläche
 Anbaufreie Strecke

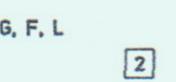
 VERKEHRSFLÄCHEN §9(1)11 BauGB
Verkehrsfläche - Trennsystem

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Grundstückszufahrt
 Straßenbegrenzungslinie
 Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER §9(1)14 BauGB

 Fläche für die Abwasserbeseitigung sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser
 Abwasserpumpstation
 Regenwasserrückhaltebecken

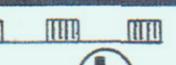
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN §9(1)21 BauGB

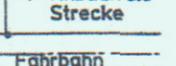
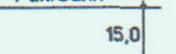
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
G, F, L Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)
 Baugrundstücksnummer als Zuordnung (z.B. 2)

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES §9(1)24 BauGB

 Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen
 Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10 (z.B. LPB III)
 Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schallgedämmten Lüftungen

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Grenze des Landschaftsschutzgebietes §9(6) BauGB
Landschaftsschutzgebiet

 **L**
 15,0 Anbaufreie Strecke
 Fahrbahn
Anbaufreie Strecke mit Angabe der Breite zum befestigten Rand der Fahrbahn (Kreisstraße 56) (15 m)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

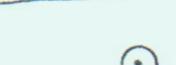
 Vorhandene bauliche Anlagen

 Vorhandene Flurstücksgrenzen

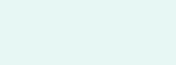
 In Aussicht genommene Grundstücksgrenze

 Künftig entfallende Flurstücksgrenze

 Flurstücksbezeichnung

 Sichtfläche

 Höhenlinie

 Vorhandener Einzelbaum außerhalb des Plangebietes gelegen



Satzung der Gemeinde Jersbek, Kreis Stormarn, über den Bebauungsplan Nr. 20

Gebiet: nordwestlich Langereihe, südwestlich teilweise rückwärtig Isenbek

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22. Mai 2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet: nordwestlich Langereihe, südwestlich teilweise rückwärtig Isenbek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27. September 2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt“ am 07. Februar 2013 erfolgt.

Jersbek, den 11. Juni 2013

(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 15. Februar 2013 bis zum 01. März 2013 einschließlich.

Jersbek, den 11. Juni 2013

(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 28. Januar 2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Jersbek, den 11. Juni 2013

(S)

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 21. März 2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Jersbek, den 11. Juni 2013

(S)

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 und die Begründung haben in der Zeit vom 12. April 2013 bis 13. Mai 2013 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 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04. April 2013 in dem „Stormarner Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Jersbek, den 11. Juni 2013

(S)

Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 26. März 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Jersbek, den 11. Juni 2013

(S)

Bürgermeister

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

Ahrensburg, den 30. Mai 2013

(S)

Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22. Mai 2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Jersbek, den 11. Juni 2013

(S)

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22. Mai 2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jersbek, den 11. Juni 2013

(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 11. Juni 2013

(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 13. Juni 2013 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 14. Juni 2013 in Kraft getreten.

Jersbek, den 14. Juni 2013

(S)

Bürgermeister