

# **Satzung der Gemeinde Jersbek über den Bebauungsplan Nr. 25**

Gebiet: nordwestlich der Straße Langenreihe, südwestlich der Straße Isenbek

Stand: 10.03.2022



# Teil B: Text

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

### 1.1 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

- (1) In den WA-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.
- (2) In dem WA-1-Gebiet sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 6 m, gemessen ab der nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksgrenze, unzulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

- (1) In den WA-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m unter bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist:
  - a) bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,
  - b) bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,
  - c) bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.
- (2) Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.

### 2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die insgesamt zulässige Grundfläche in den WA-1-, WA-2- und -3-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 3 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 250 m<sup>2</sup> bei einem Einzel- oder Doppelhaus und von 140 m<sup>2</sup> bei einer Hausgruppe je Einzelhausgruppe (= Reihenhaus) überschritten werden.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO) Hier: Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den WA-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe zulässig.

## 4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem WA-1-Gebiet ist je 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig und in dem WA-2-Gebiet je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je Wohngebäude maximal eine Wohnung.

## 5. Ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch zu verlegen.

## 6. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- (1) Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- (2) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden anthraziten bis schwarz oder roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind als Gründächer auszubilden. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.
- (3) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude der Hausgruppen sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 35 Grad zulässig und die Dächer der Hauptgebäude der Einzel- und Doppelhäuser nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 48 Grad.
- (4) Anzahl der Stellplätze: In den WA-Gebieten sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.
- (5) Einfriedigung: Im Falle der Einfriedigungen zu den Straßenverkehrsflächen und im WA-1-Gebiet zur nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksgrenze sind bis zu 1,20 m zulässig:
  - Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder
  - bepflanzte Steinwälle.
- (6) Vorgärten: Die Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Hauptgebäudeseiten sind grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.
- (7) Stellplätze: Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen sind nur als Sickerpflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 50 % (= Abflussbeiwert kleiner / gleich 50 %) herzustellen.

# Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

## I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

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

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

$GR_{ED} \leq 170 \text{ m}^2$  Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

$GF_{ED} \leq 150 \text{ m}^2$  Geschossflächen (GF) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

$FH \leq 9,00 \text{ m}$  Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß

über EGF über Oberkante der Erdgeschossfußboden

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**D** nur Doppelhäuser zulässig


**H** nur Hausgruppen zulässig

## Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 ruhender Verkehr - Parkplatz

 Einfahrts- und Ausfahrtsbereich

## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünflächen

 Hausgarten

## Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## II. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen


 wegfallene Flur- und Grundstücksgrenzen

122 Flurstücksbezeichnung

41,14 Höhenpunkte

 Wertstoffbehältersammelplatz

## III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Anbauverbotszone - 15 m zur Kreisstraße (§ 29 Abs. 1 StrWG)

Hinweis: Gemäß § 30 Abs. 1 StrWG ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 30 m von der Kreisstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich.

## Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) vom 22.01.2009, GVOBl. 2009, 6, letzte berücksichtigte Änderung: § 81 neu gefasst (Art. 4 Ges. v. 06.12.2021, GVOBl. S. 1422)
- **Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein** (StrWG) vom 5.11.2003, GVBl. 2003, 631, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 23 und 29 geändert (Art. 2 Ges. v. 22.04.2021, GVOBl. S. 430)


# Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.06.2020 und vom 01.02.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, am 29.07.2020 und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter [www.bargteheide-land.de/bekanntmachungen/](http://www.bargteheide-land.de/bekanntmachungen/).
2. Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 08.07.2021 bis zum 23.07.2021 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte am 30.06.2021 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter [www.bargteheide-land.de/bekanntmachungen/](http://www.bargteheide-land.de/bekanntmachungen/).
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 08.07.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung am 10.11.2021 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 29.11.2021 bis zum 29.12.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.11.2021 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplanung/bauleitplaene-oeff-auslegung/](http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplanung/bauleitplaene-oeff-auslegung/) ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Jersbek,

05. April 2022




  
(Herbert Sczech)  
- Bürgermeister -

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 07.02.2022, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 31.03.2022

Ort, Datum



  
- Öffentlich bestellte/r  
Vermessungsingenieur/in -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jersbek,

05. April 2022




  
(Herbert Sczech)  
- Bürgermeister -

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

Jersbek,

05. April 2022



  
(Herbert Sczech)  
- Bürgermeister -

11. 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. April 2022** durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mithin am **14. April 2022** in Kraft getreten.

Jersbek,

14. April 2022



  
(Herbert Sczech)  
- Bürgermeister -