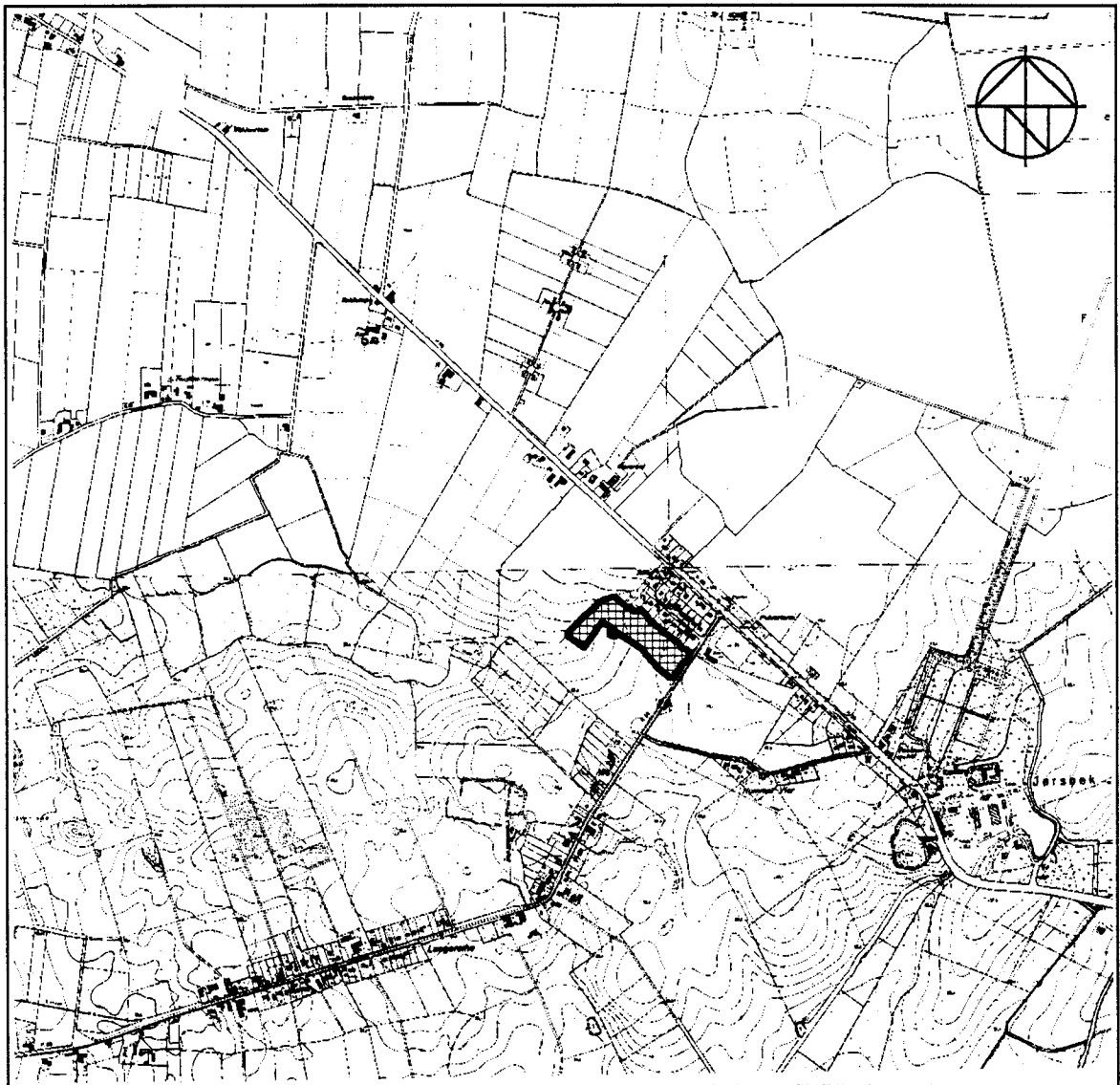


## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Soltenbek II" der Gemeinde Jersbek

**für das Gebiet:**

nordwestlich der K56 (Straße "Langereihe") und südwestlich der  
Bebauung Soltenbek im OT Jersbek



Übersichtsplan 1 : 20.000

Stand: Satzungsbeschluß, 26. Juni 2000

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Veranlassung, Allgemeines**
- 3. Planinhalt**

### **Anlage**

Übersichtsplan des Bebauungsplans Nr. 8 "Soltenbek II"

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. 8, "Soltenbek II" ist seit dem 22. Oktober 1999 rechtskräftig.

Die erste Änderung beinhaltet nur zwei textliche Festsetzungen, die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 gelten.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, Hamburg beauftragt.

## 2. VERANLASSUNG, ALLGEMEINES

Die festgesetzte Firsthöhe im Bebauungsplan Nr. 8 lag unter dem Maß vieler preiswerter Fertighäuser und behinderte folglich die Bebauungsmöglichkeit für die Bauherren. Dies war eine Folge des Straßenbaus, der aufgrund des reliefierten Geländes zu sehr unterschiedlichen Höhen des Baugeländes über dem Straßenniveau führte. Das ausgebaute Straßenniveau war wiederum erforderlich, um die Oberflächenwasserentwässerung im Baugebiet gewährleisten zu können. Da das Straßenniveau die Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe darstellte, hatte die Festsetzung eine Ungleichbehandlung der Bauherren zur Folge, die städtebaulich nicht gewünscht war. Die Bauherren konnten unterschiedlich hoch bauen, die o.g. preiswerten Fertighäuser konnten teilweise nicht mehr realisiert werden.

Um eine Gleichbehandlung aller Bauherren zu gewährleisten und auch preiswerten Wohnungsbau für die Familien zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

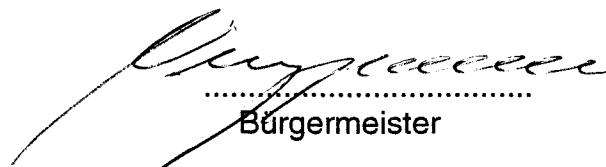
## 3. PLANINHALT

Der Bebauungsplan setzt das Höchstmaß der Firsthöhe mit 8,50m fest. Das Maß liegt um 50cm höher als im Ursprungsplan, um den erwünschten Familienhausbau nicht zu erschweren. Da die Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe die Sockeloberkante ist, ist auch die Sockelhöhe definiert und festgesetzt. Dies soll verhindern, dass sich atypische Gebäudeformen entwickeln, die die Höhenentwicklung der Umgebung sprengen. Bezugszeitpunkt für die festgesetzte Bezugshöhe "gewachsenes Gelände" ist die Vermessung vom Juli 1998.

Die Gemeindevertretung beschließt die Begründung am 26. Juni 2000

Jersbek, den 25. OKT. 2000



  
Bürgermeister