

TEXT TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
- 1.2 Die nach § 4 (3) Nrn. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

2. Grundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksgröße muß mindestens 600qm betragen.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der Sichtfelder sind Bebauungen und Bepflanzungen über 0,70m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, unzulässig
- 3.2 Innerhalb der Anbauverbotszone sind Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.
Innerhalb der Anbauverbotszone, die überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, sind Hochbauten jeder Art unzulässig.

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Bodenversiegelung

Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur im für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Zuwegungsbereichen erforderlichen Maß zulässig. Die befestigten Flächen, einschließlich der Fußwege, sind in versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

4.2 Oberflächenwasser

Das über Dachflächen und sonstigen befestigten Oberflächen auf privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist dem festgesetzten Regenklärbecken zuzuführen.

4.3 Laubbäume

Im öffentlichen Straßenraum sind bei der Anpflanzung von Bäumen standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und deren Zuordnung (§ 9 (1a) BauGB)

- 5.1 Die bisher ackerbaulich genutzten Flächen (Ausgleichsflächen 1 und 3) sind aus der Nutzung zu nehmen und der natürlichen Vegetationsentwicklung = Sukzession zu überlassen.

- 5.2 Auf der Ausgleichsfläche 2 ist eine Hecke unter Verwendung standortgerechter Laubgehölze anzupflanzen. Dabei sind folgende Arten zu verwenden:

Arten für freiwachsende Hecken

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Arten für geschnittene Hecken:

Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Feld-Ahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna

- 5.3 Die Ausgleichsflächen 1 und 2 sowie die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind den durch den Bebauungsplan Soltenbek II vorbereiteten Eingriffen insgesamt zugeordnet. Die Ausgleichsfläche 3 ist als Ausgleichsfläche für zu erwartende Eingriffe späterer Planungen festgesetzt (Ökokonto).

6. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6.1 An Fassaden, die dem Lärmpegelbereich III zugeordnet sind, sind Außenbauteile mit dem resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ gemäß DIN 4109 auszubilden:
- 35 dB für Wohnräume
 - 30 dB für Büroräume
- 6.2 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in den der Langreihe zugewandten Fronten sind mit schallgedämpften Lüftungen auszustatten sofern keine Fenster an den Seitenfronten angeordnet sind.
- 6.3 Außenwohnbereiche der ersten Baureihe (Langreihe) sind im Bereich der straßenabgewandten Fronten oder hinteren Seitenfronten anzuordnen.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)

7.1 Außenwände

Die Außenwandflächen sind unter Verwendung folgender Materialien auszuführen:

- rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk
- farblich naturbelassenes Holz in einem Anteil von maximal 50%
- farbloses Glas

Nebenanlagen und Garagen sind in ihren Materialien den Hauptgebäuden anzupassen.

7.2 Dächer

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30-48° zulässig. Die Dächer sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Materialien einzudecken. Solaranlagen sind zulässig. Untergeordnete Dachteile können mit einer Neigung von maximal 60° ausgebildet werden. Geringere Dachneigungen von mindestens 15° sind nur in Verbindung mit einer dauerhaften, extensiven Dachbegrünung zulässig. Nebenanlagen und Garagen können mit einem Flachdach bzw. geneigten Dächern bis maximal 48° ausgebildet werden.

7.3 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Laubhecken oder als Holzzäune auszubilden. In Verbindung mit Laubhecken kann ein Maschendrahtzaun an der zum Grundstück gerichteten Seite errichtet werden.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

0,2

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

FH

Firsthöhe als Höchstmaß über maßgebender Erschließungsstraße

Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

o

Offene Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenzen § 23 BauNVO

Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

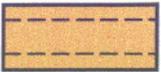


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

KS

Knickschutzstreifen

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



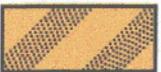
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

P

Öffentliche Parkplätze

V

Verkehrsberuhigter Bereich



Rad- und Fußweg



Ein- bzw. Ausfahrt



Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

RKB

Regenklärbecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

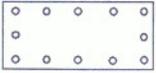
1 bis 3

Numerierung der Ausgleichsflächen

Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB

M

hier: Mülltonnenstellplatz, zugunsten der über G-F-L erschlossenen Anlieger 1 bis 5



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

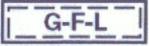


Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB



Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

1 bis 5

Numerierung der begünstigten Anlieger



Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereich, LPG)



LPB III



Abgrenzung der Zuordnung § 9 (1a) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



Bemaßung in Metern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB



Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG

AV

Anbauverbotszone § 29 StrWG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



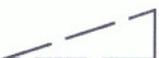
Vorhandene Flurstücksgrenzen



Vorgesehene Grundstücksgrenzen

z.B. $\frac{39}{38}$

Flurstücksbezeichnung



Sichtdreieck



Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.10.1996 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 17.09.1998 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.09.1998 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.02.1999 beschlossen, das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB ab dem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) durchzuführen.

Jersbek, den 04.03.99.....




.....
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 17.02.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.03.1999 bis 26.04.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.03.1999 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Jersbek, den 29.04.99.....




.....
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 28. Juli 1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 1. Juli 1999.....

Siegel




.....

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.05.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.05.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Jersbek, den 20.05.99



[Signature]
Bürgermeister

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

Jersbek, den 02.07.99



[Signature]
Bürgermeister

11. Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 08.07.99 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 09.07.99 in Kraft getreten.

Jersbek, den 09.07.99



[Signature]
Bürgermeister

12. Die für die Rechtskraft des Bebauungsplans erforderliche Entlassung des Plangebiets aus dem Landschaftsschutz war zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch nicht erfolgt. Der Bebauungsplan hätte daher nicht bekanntgemacht werden dürfen. Die unter 11. genannte Bekanntmachung wurde deshalb am 26.08.1999 aufgehoben.

Jersbek, den 12.11.99



[Signature]
Bürgermeister

13. Am 06.10.1999 wurde die Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in der Gemeinde Jersbek vom 25. Februar 1970 (Amtsbl. Schl.-H./AAz S. 47) geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 "Soltenbek II" der Gemeinde Jersbek wurde aus dem Landschaftsschutz entlassen. Am 14.10.1999 wurde die Änderung der Kreisverordnung verkündet. Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.10.1999 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 22.10.1999 in Kraft getreten.

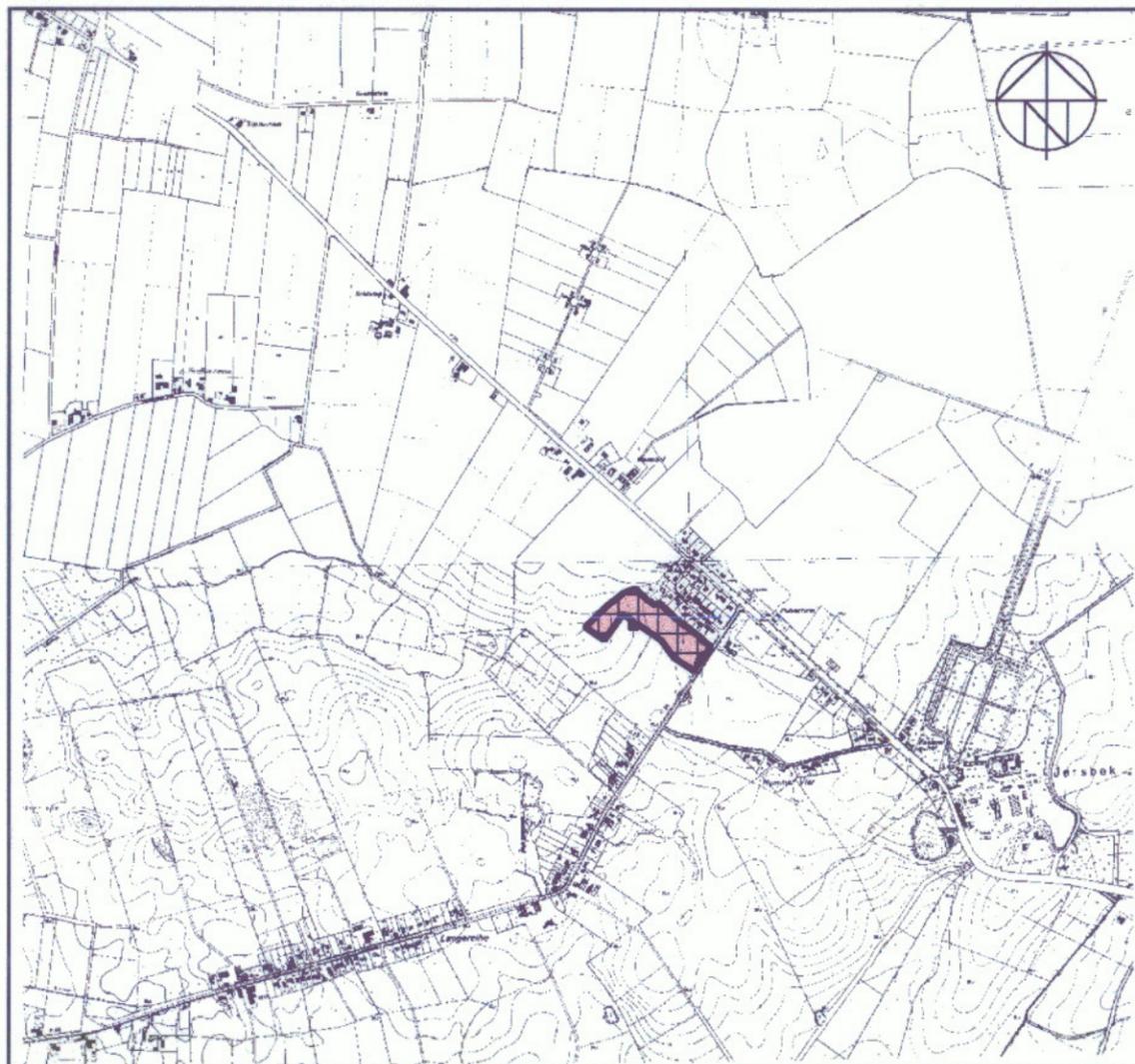
Jersbek, den 12.11.99



[Signature]
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.05.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Soltenbek II" für das Gebiet: nordwestlich der K56 (Straße "Langereihe") und südwestlich der Bebauung Soltenbek im OT Jersbek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1: 20.000

SATZUNG DER GEMEINDE JERSBEK ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Soltenbek II"

FÜR DAS GEBIET:

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

Endgültige Planfassung
12. Mai 1999

Architektur+Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
20357 Hamburg, Weidenallee 26a

Bearbeitet : Baum / Rodeck

Gezeichnet : Schrör

Projekt Nr. : 696