

**SATZUNG DER GEMEINDE JERSBEK
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 9
„LANGE REIHE NORDOST“
IM OT JERSBEK**



TEXT TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Tankstellen) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Die nach § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.3 In dem mit „A“ gekennzeichneten überbaubaren Bereich sind nur der Landwirtschaft dienende Wirtschaftsgebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 2.1 Für die abweichende Bauweise im Dorfgebiet MD6 dürfen die Grenzabstände der offenen Bauweise gem. LBO Richtung Süden und Westen unterschritten werden. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise (§ 22 (4) BauNVO).
- 2.2 Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Gehwegoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.
- 2.3 Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt von Mauerwerksflucht und Dachunterkante sowie mit + 0,00 m die Gehwegoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.
- 2.4 Für der Landwirtschaft dienende Gebäude innerhalb der mit "A" gekennzeichneten überbaubaren Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu 80% der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig (§ 19 (2) BauNVO).

3. Grundstücksgröße § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- 3.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt mind. 900 qm bei Einzelhäusern und mind. 400 qm je Doppelhaushälfte.
- 3.2 Bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten sind von der Regelung der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen. Eine weitere Reduzierung der Grundstücksgröße ist nicht zulässig.
- 3.3 Ausnahmsweise können Abweichungen vom festgesetzten Mindestmaß der Baugrundstücke um maximal 5% zugelassen werden.

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

- 4.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern beträgt im gesamten Geltungsbereich 2 Wohneinheiten. In Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig.
- 4.2 Abweichend gilt die jeweils in der Planzeichnung festgesetzte maximale Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude (insbesondere bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude).

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

- 5.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm werden passive Maßnahmen entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche erforderlich:
Anforderungen an den passiven Schallschutz

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel L_A [dB(A)] | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$ | |
|--------------------------------|--|--|-------------------------|
| | | Wohnräume [dB(A)] | Büroräume ²⁾ |
| IV | 66 - 70 | 40 | 35 |
| 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.

3) Auf der Rückseite von geplanten Gebäuden sind aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude und der damit verbundenen deutlich geringeren Lärmbelastung die Maßnahmen entsprechender Lärmpegelbereiche nicht erforderlich.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5.2 schalldämmte Lüftungen

In einem Abstand von 45m, gemessen von der Straßenmitte, zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen straßenzugewandten und seitlichen Fronten der geplanten Baugrenzen schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Auf der Rückseite von geplanten Gebäuden innerhalb der Baugrenzen ist aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude und der damit verbundenen deutlich geringeren Lärmbelastung ein Einbau von schalldämmten Lüftungen nicht erforderlich.

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

Fassaden

- 6.1 Die Außenwände der Hauptgebäude sind in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk oder weißem Putz auszuführen.

Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Der Anbau von verglasten Wintergärten ist zulässig.

- 6.2 Nebenanlagen und Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

Dächer

- 6.3 Es sind Dächer mit einer Neigung von 30 - 60° zulässig. Abweichungen davon sind nur zulässig für gewerbliche Gebäude, Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten. Darüber hinaus sind in Verbindung mit einer dauerhaften, extensiven Dachbegrünung Dachneigungen von mindestens 15° zulässig.

Eine geringere Dachneigung landwirtschaftlich genutzter Gebäude ist auch bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zulässig, sofern die Gebäude erhalten werden.

- 6.4 Die Dächer sind im gesamten Geltungsbereich mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannen einzudecken.

Ausserdem sind zulässig:

- verglaste Wintergärten
- Solaranlagen
- Reetdächer
- begrünte Dächer

Ausnahmsweise sind Dacheindeckungen aus anderen Materialien zulässig, sofern diese in ihrer Optik (Form und Farbe) einem mit Dachziegeln gedecktem Dach entsprechen.

- 6.5 Die gestalterischen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung (6.1.- 6.4.) gelten nicht beim Anbau an zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Rechtskraft vorhandene Gebäude, die eine andere Gestaltung aufweisen sowie für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude.

Sockel

- 6.6 Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit +0,00 m die Gehwegoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

Einfriedung

- 6.7 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

MD 2

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Dorfgebiete, mit Nummerierung § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. 0,2

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

z.B. GR=400qm

Grundfläche als Höchstmaß § 16 BauNVO

Baugrenzen, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

a

Abweichende Bauweise § 22 BauNVO

o

Offene Bauweise § 22 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO



Baugrenzen § 23 BauNVO

FH

Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

TH

Traufhöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO



Firstrichtung

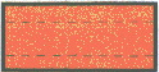
max. 3 WE

Maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude § 9 (1) 6 BauGB



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

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB



Trafostation

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, LPB)

LPB III

Lärmpegelbereich LPB III



Lärmpegelbereich LPB IV

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a+b BauGB



Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB



Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

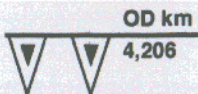
A

Kennzeichnung von Bereichen mit Bezügen zu textlichen Festsetzungen

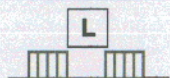


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB



Ortsdurchfahrtsgrenze



Landschaftsschutzgebietsgrenze gem. § 18 LNatSchG



Kulturdenkmal, § 9 (6) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 43/10

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude



Verkehrsgrün



Künftig fortfallende Gebäude

Alle Maße sind in Meter angegeben

STRASSENQUERSCHNITT

M 1 : 200

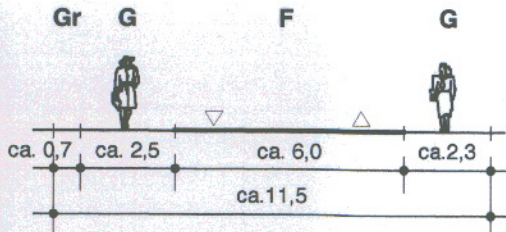
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

SCHNITT A - A (Langereihe K56)

G = Gehweg

F = Fahrbahn

Gr = Verkehrsgrün



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.02.2003 .
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 26.06.2003 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.05.2005 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 28.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung 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 18.04.2006 bis 18.05.2006 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 06.04.2006 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Jersbek, den 10. JUL. 2006



Norbert Pflüger
2. stellv. Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 04. JULI 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 05. JULI 2006



Öffent. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.06.2006 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 01.06.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jersbek, den 10. JUL. 2006



Norbert Pflüger
2. stellv. Bürgermeister

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

Jersbek, den 10. JUL. 2006



Norbert Pflüger
2. stellv. Bürgermeister

10. 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 13.07.2006 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 14.07.2006 in Kraft getreten.

Jersbek, den 18. JUL. 2006



Helmut Pflüger
1. stellv. Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.9 „Lange Reihe Nordost“ , für das Gebiet: beiderseits der Langereihe, K56, Hausnummern 2 – 38a und 3 - 21 im Ortsteil Jersbek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: