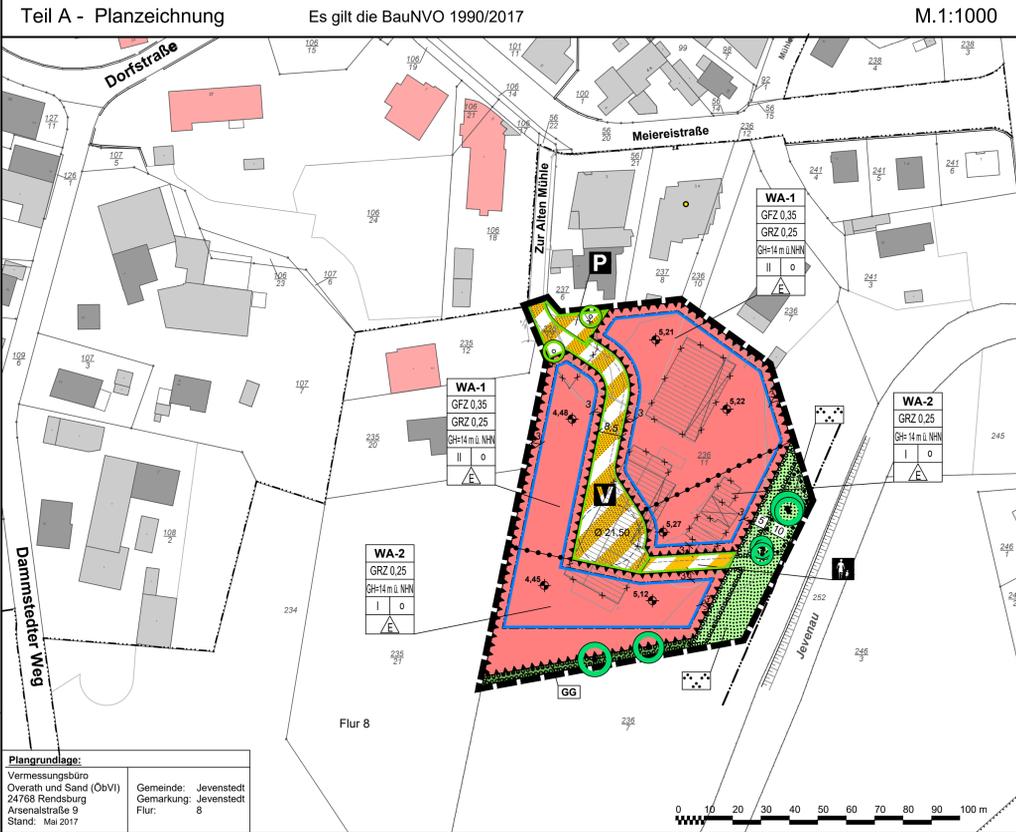


Satzung der Gemeinde Jevenstedt über den Bebauungsplan Nr. 19 "Zur Alten Mühle"



Planzeichenerklärung

Planungsgrundlage:
Vermessungsbüro Overath und Sand (ObVI) 24768 Rendsburg, Arsenstraße 9, Stand: Mai 2017

Gemeinde: Jevenstedt, Gemarkung: Jevenstedt, Flur: 8

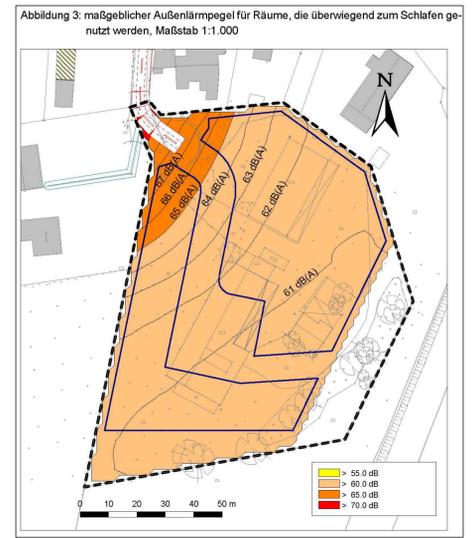
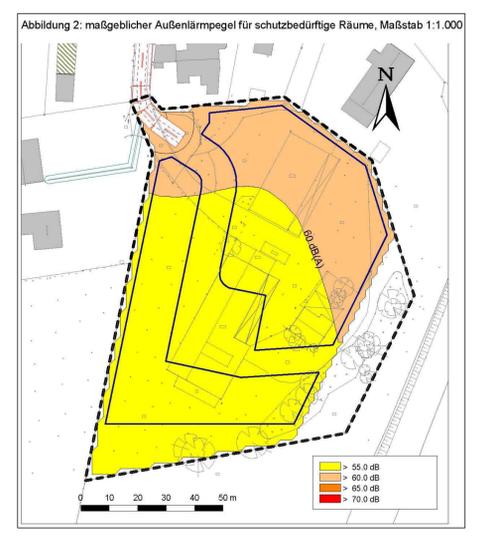
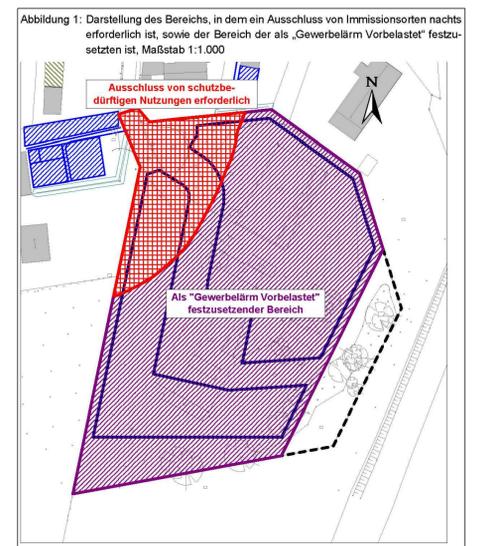
Planzeichenerklärungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)	
GRZ Grundflächenzahl (GRZ)	
I/II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull) (siehe Text Teil B Ziffer 4)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o Offene Bauweise	
e nur Einzelhäuser zulässig	
E Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
— Straßenbegrenzungslinie	
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P Öffentliche Parkfläche	
V Verkehrsbenutzter Bereich	
I Fußweg	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
GG Private Grünfläche	
— Gestaltungsrün	
— Öffentliche Grünfläche	
— Zweckbestimmung: Parkanlage	
— Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
o Anpflanzen von Bäumen	
— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB
o Erhaltung von Bäumen	
Sonstige Planzeichen	
— Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
— Maßangabe in Meter	
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs. 6 BauGB
— Schutzstreifen an Gewässern	§ 35 LNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter	
o vorh. Flurstücksgrenze	
— künftig entfallende Flurstücksgrenze	
o vorh. Flurstücksnummer	
— vorh. Gebäude	
— vorh. Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs	
— künftig entfallende Gebäude	
— 4,65	

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Behältergewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schenk- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind nur Einzelhäuser [E] in offener Bauweise [o] zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i. d. Baugebieten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
4.1 **Sockelhöhen**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1) und 2 müssen die Sockelhöhen der Gebäude mindestens 5,20 m über NHN liegen.
4.2 **Gebäudehöhen**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1) und 2 werden die maximalen Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (u. NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlage, Aufzugsverfahren) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgrößen der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) werden mit der Größe von 720 m² festgesetzt.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
6.1 In der Planstraße sind an den festgesetzten Standorten insgesamt 2 Laubbäume als 3x v. Hochstämmen mit einem Stamm-Umfang von 16-18 cm zu pflanzen. Es sind mindestens 6,0 m² große, offene, wasserdurchlässige Baumscheiben bzw. Baumrungen mit einem Volumen von mind. 10 m³ herzustellen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner oder beider Bäume sind diese durch Neuanpflanzungen gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten darf um bis zu 3 m abgewichen werden.
6.2 Auf den Grundstücken im südlichen Plangebiet ist entlang der Plangebietsgrenze in einem Streifen von 3 m Breite von den Grundstückeigentümern eine lockere Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind regionaltypische Laubgehölze der umgebenden Knickvegetation zu verwenden.
6.2.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten, innerhalb des Pflanzstreifens befindlichen Bestandsbäume sind zu erhalten und in die Anpflanzung einzubinden. Bei Abgang oder Beseitigung der Bäume aus Sicherheitsgründen ist für das Nachwachsen jeweils eines Solitärbaumes Sorge zu tragen.
6.2.2 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für das Anpflanzen von Gehölzen sind Bodenauflagen und -abgrabungen unzulässig. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung, auch von den genehmigungsfreien Anlagen gemäß LBO-SH, und Versiegelung freizuhalten. Lagerflächen jeglicher Art sind in dem v.g. Bereich nicht zulässig.
6.3 Die öffentliche Grünfläche im östlichen Plangebiet ist als Grünlandfläche zu unterhalten. Im südlichen Teil ist auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche entlang der Grenze zu den Wohngrundstücken innerhalb der öffentlichen Grünfläche in einem Streifen von 5 m Breite eine mehrreihige Anpflanzung aus freiwachsenden Gehölzen zu anzulegen. Die Gehölze sind in Gruppen und unter Einbindung von Einzelbäumen sowie Berücksichtigung einer Höhenstaffelung zu pflanzen und sollen eine Flächenbedeckung von ca. 60 % erreichen. Es sind standortgerechte, regionaltypische Gehölze der heimischen Knickvegetation zu verwenden. Die Anpflanzungen ist ebenerdig ohne Wall auszuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner oder beider Bäume sind diese durch Neuanpflanzungen gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
6.3.1 Im nördlichen Teil der öffentlichen Grünfläche ist auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch das Nachpflanzen von standortgerechten, regionaltypischen Gehölzen der heimischen Knickvegetation zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Schutz vor von außen einwirkenden Geräuschen (Schallschutz gegen Außenlärm)
Zum Schutz der Wohn- und Bürornutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.
Die Abbildung 3 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
Schutz vor Gewerbelärm
Der gesamte Plangebungsbereich ist als Gewerbelärm vorbelastet einzustufen.
In dem in Abbildung 1 rot markierten Bereich sind vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Ausnahmsweise dürfen vorgelagert geschlossene verglaste Loggien, die akustisch dicht auszuführen sind, vor offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen mit einer Mindesttiefe von 1 m ausgeführt werden. Die unbeheizte Loggia selbst stellt dabei keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster zu öffnen sein dürfen.
Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den jeweiligen Immissionsrichtwert erhält.



Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO

- Fassaden**
Als Fassadenmaterial für Wohngebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig.
Für die Fassadenflächen überdachter Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.
Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- Dacheindeckungen**
Für das Hauptgebäude sind als Dacheindeckung nur nicht hochglänzende Materialien in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
- Stellplätze**
Pro Wohneinheit sind zwei (2) Stellplätze auf den zugehörigen Baugrundstücken herzustellen.

HINWEISE:

- Artenschutzrechtliche Hinweise**
 - Anbringung von Nistkästen**
Die erforderlichen Nistkästen sind nach Vorgaben des Artenschutz-Fachbeitrages spätestens 1 Jahr nach Verlust der im Plangebiet vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Gebäudeabrisse) funktionsfähig zu installieren. Die fachkundige Umsetzung und auf 5 Jahre gesicherte Funktionsfähigkeit sind der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde nachzuweisen.
 - 1 Turmfalken-Nistkästen
 - 5 Dohlen-Nistkästen
 - Bauzeitenregelungen**
Zulässige Bauzeiten für
 - Abbruch des gesamten Gebäudebestandes: 01.12. - 28.09.02.
 - Fällung von Bäumen mit >15 cm Brusthöhendurchmesser: 01.12. - 28.09.02.
 - Rodung von Büschen und Sträuchern und
 - Fällen von Bäumen mit <15 cm Brusthöhendurchmesser: 01.10. - 28.09.02.
- Hochwasser:**
Das Plangebiet liegt zu Teilen in einem Hochwassergefahrengebiet gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz, das bei folgenden Hochwasserereignissen überflutet wird: Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100), voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre
- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Jevenstedt, Meiereistraße 5, 24808 Jevenstedt eingesehen werden

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.06.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Zur Alten Mühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Gemeinde Jevenstedt über den Bebauungsplan Nr. 19 "Zur Alten Mühle"
Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:
- Im Norden von den Südgrenzen der Grundstücke Zur Alten Mühle 1/Meiereistraße 3 (Flurstück 237/8) und Meiereistraße 3a (Flurstücke 237/8 und 238/10)
- Im Nordosten, Osten und Süden von dem Grundstück Mühlenstraße 18 (Flurstück 236/7)
- Im Westen von den Ostgrenzen der Flurstücke 235/20 (Zur Alten Mühle 4) und 235/21, alle Flur 8, Gemarkung Jevenstedt.
Das Planungsgebiet schließt einen Teilbereich der Straße „Zur Alten Mühle“ mit ein.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.06.2016.
Die nach § 13a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 08/2017 am 06.04.2017 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 24.04.2019 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 26.07.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 21.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.03.2019 bis 18.04.2019 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 4/2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Auf Bereitstellung im Internet wurde am 07.03.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt hingewiesen.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter
"www.amt-jevenstedt.de => Amt => Beteiligungsverfahren => Jevenstedt => Beteiligungsverfahren"
zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.03.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Jevenstedt, den 15.07.2019
Amt Jevenstedt
- Der Amtsdirektor -
gez. Dietmar Böhmke

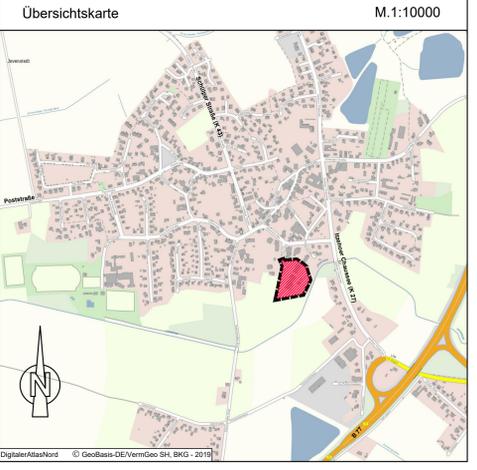
Rendsburg, den 23.07.2019
gez. Thore Overath
Thore Overath (öffentl. best. Vermessungsingenieur)

Jevenstedt, den 15.07.2019
Amt Jevenstedt
- Der Amtsdirektor -
gez. Dietmar Böhmke

Jevenstedt, den 25.11.2019
gez. Sonke Schwager
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.12.2019 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 05.12.2019 in Kraft getreten.

Jevenstedt, den 06.12.2019
Amt Jevenstedt
- Der Amtsdirektor
gez. Dietmar Böhmke



Satzung der Gemeinde Jevenstedt über den Bebauungsplan Nr. 19 "Zur Alten Mühle"
Kreis Rendsburg-Eckernförde

hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Zur Alten Mühle" der Gemeinde Jevenstedt übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Jevenstedt kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originallösung bestätigt werden.
Verfahrensstand nach BauGB § 21 (1) § 41 (1) § 42 (1) § 43 (1)

2303 Bad Döbke
Papenburg 4
Ingenieurgesellschaft mbH
Geach-Schreyer-Partner Fax: 043 31 67 07-0
Bauamtsdirektorium/SH E-mail: info@gs-gg.de

Stand: 27.05.2019 / L.
P-Nr.: 17-1030