

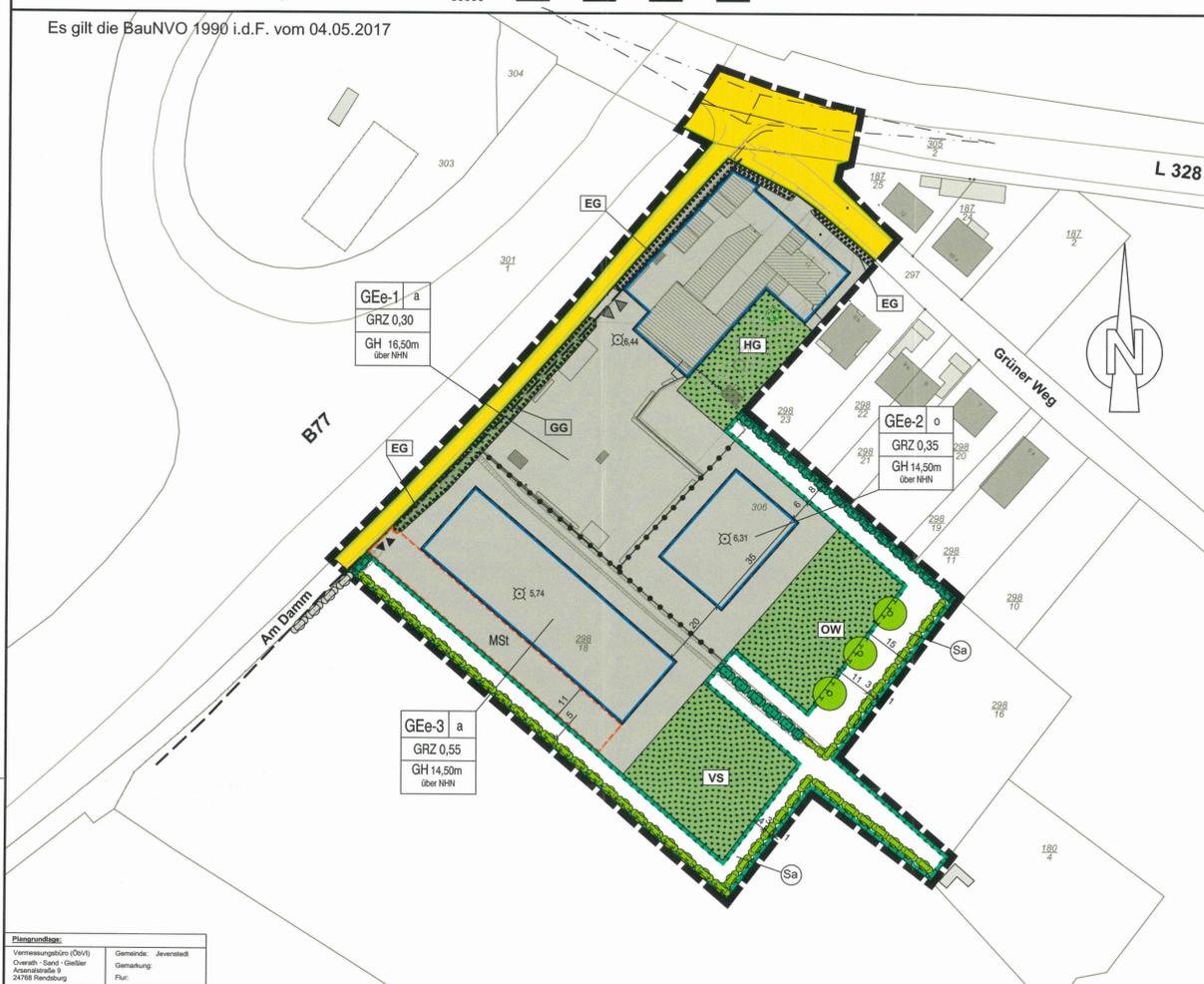
Satzung der Gemeinde Jevenstedt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 Gebiet: "Am Damm"

Teil A - Planzeichnung

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

M.1:1.000

Es gilt die BauNVO 1990 i.d.F. vom 04.05.2017



Planungsfläche:	
Vermessungsbüro (OVV)	Gemeinde: Jevenstedt
Übersicht: Hans-Joachim	Gemarkung:
Ansprechstelle: 9	Flur:
ZATW: Rendsburg	

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
GEe eingeschränktes Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,30 Grundflächenzahl (GRZ)	
GH 14,50m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o Offene Bauweise	
a Abweichende Bauweise	
Baugrenze	
Verkehrsfächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinie	
Ein- und Ausfahrt PKW	
Ein- und Ausfahrt LKW	
Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Private Grünfläche	
Zweckbestimmung:	
Hausgarten	
Obstwiese	
Versickerung	
Gliederungsgrün	
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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Zweckbestimmung:	
Saumstreifen	

	Anpflanzen von Bäumen	
	Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Zweckbestimmung: Eingrünung	
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
	Mitarbeiterstellplätze	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 1 Abs.4 BauNVO § 16 Abs.5 BauNVO
	Maßangabe in Meter	
	Sichtdreieck	
Nachrichtliche Übernahmen		
	Anbauverbotszone	§ 9 Abs.6 BauGB § 29 Abs.1A StrVG oder § 9 Abs.1 FStrG
	Geschützter Knick	§ 21 Abs.1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter		
	vorh. Flurstücksgrenze	
	vorh. Flurstücksnummer	
	vorh. Gebäude	
	vorh. Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches	
	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
	Knick außerhalb des Geltungsbereiches	

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 8 BauNVO)
1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 bis 3 (GEe 1 bis 3)
Zulässig sind nach Maßgabe des Durchführungsvertrages vom 05.06.2020 dem Handwerksbetrieb zugeordnete Gebäude und Nebenanlagen.
1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GEe 1):
 - Büro- und Sozialräume,
 - Holzhalle Klempnerei,
 - Holzhackschritzellager,
 - Lager für brennbare Materialien,
 - Außenlager,
 - Carport,
 - eine Wohnung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO**1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiete 2 (GEe 2):**
 - Gerüsthalle**1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet 3 (GEe 3):**
 - Mehrzweckhalle: Holzbearbeitung, Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen, Ensorgungstation, Lager
 - Mitarbeiterstellplätze
 - Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 2 und 3 (GEe 2 und 3) sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 bis 3 (GEe 1 bis 3) ausgeschlossen.
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN.)
2.2 Grundsätzlich gelten die, in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
Von den festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
- Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
In den eingeschränkten Gewerbegebieten 1 und 3 (GEe 1 und 3) sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge über 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
4.1 Die Errichtung von Mitarbeiterstellplätzen ist nur in der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (hier: Mitarbeiterstellplätze) zulässig.
4.2 Die zulässige Grundfläche innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 bis 3 (GEe 1 bis 3) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreien Anlagen gem. LBO S-H bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe 1) ist die Errichtung maximal einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zulässig.
- Versickerung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BNauGB)
Das anfallende Oberflächenwasser aus der geplanten Betriebsenerweiterung ist auf dem Grundstück oberflächlich über den bewachsenen Oberboden zur Versickerung zu bringen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
7.1 Die innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Neuanlage von Knicks sind als Knickwalle anzulegen und mit Gehölzen der regionaltypischen Knickvegetation zu bepflanzen.
 - Abmessungen des Walles nach Satzung:
Höhe: 1,40 m, Fußbreite: 3,00 m, Kronenbreite: 1,10 m (leicht ausgemäht)
 - Pflanzenqualitäten: 25 Stck/ 10 m - zweireihig versetzt:
Heister: verpfl. Hei, 100-125, Sträucher verpfl. Str., 3 Triebe, 60-100
 - Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss und Pflege des Knicks entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.
 Es sind alle 40-60 laufende Meter Knick ein Überhälter zu pflanzen. Die Überhälter sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Anpflanzen von Überhältern:
Pflanzenqualität: Hochstamm, 3x verpfl. o.B., SU 10-12, Artenauswahl: Fagus sylvatica, Quercus robur
 Entlang der als zu erhalten gekennzeichneten sowie der neu anzulegenden Knicks ist auf den angrenzenden Flächen ein 5 m breiter Saumstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig. Eine Verwendung von geschlossenen baulichen Grundstückeinfriedungen wie Mauern oder Winkelstützen sind nicht zulässig, ebenso der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln. Die Unterhaltung der Fläche erfolgt extensiv durch eine 1 bis 2x jährliche Mahd.
Die Knicksaumstreifen und Grünflächen sind durch geeignete Markierung bzw. Abgrenzung vor Überfahren und vor Materiallagern zu schützen.
- Die neu anzulegenden Knicks sind durch Saumstreifen (Sa) gemäß Plandarstellung vor fortbestandsgefährdenden Maßnahmen zu schützen. Die Streifen sind von jeglicher baulicher Nutzung sowie Lagerung freizuhalten und naturnah zu entwickeln.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
8.1 Die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze als zu erhalten gekennzeichnete Wallhecke ist in ihrer Eigenart als doppelreihiger Knick zu erhalten, in ihrer Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen von regionaltypischen Knickgehölzen zu ergänzen.
8.2 Der Erdwall ist an den geplanten Durchfahrten durch eine Ausbildung von Knickköpfen vor Abtrag und Anfahrt zu schützen.
8.3 An den für das Anpflanzen von Einzelbäumen gekennzeichneten Standorten sind Obstbäume (Hochstamm, 3x verpflanz, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
Zum Schutz der Wohn- und Büroronutzungen ist bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.
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.
Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebietbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden kann.
Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind im Bereich der maßgeblichen Außenpegel für schutzbedürftige Räume von über 71dB(A) nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Für den Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet sind in Sammelzuordnung folgende Ausgleichsmaßnahmen anzurechnen:
3.960 m² Knicksaumstreifen als Extensivgrünland
298 lfm Knick-Neuanlagen
in den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellten Bereichen innerhalb des Plangebietes.
Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch an erstrangiger Stelle zum Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde dauerhaft abzusichern.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO**
Eine Eindeckung von Dachflächen über 50 m² mit unbeschichteten Metallelementen ist nicht zulässig.

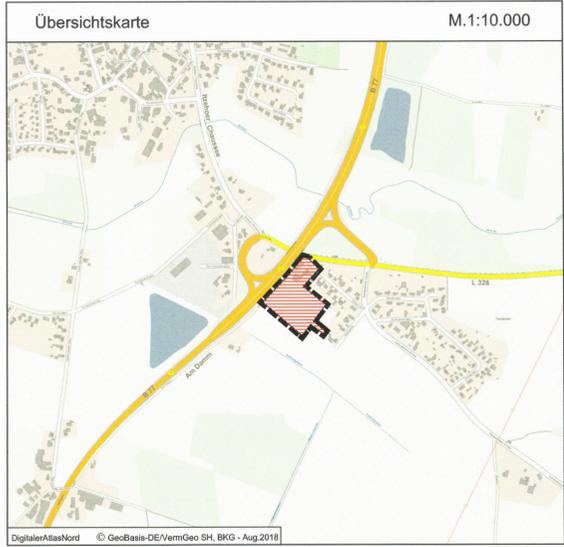
Die Änderungen und Ergänzungen sind farbig markiert

Satzung

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20, Gebiet: "Am Damm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet, das wie folgt beschrieben wird:

Südlich des Knotenpunktes der L 328 mit der Straße "Grüner Weg" sowie einem östlich der Bundesstraße 77 verlaufenden Wirtschaftsweg. Nordöstlich sowie südöstlich begrenzen die rückwärtigen Gartenfläche der Wohnbebauung an den Straßen Grüner Weg und Sandgang das Plangebiet. Südwestlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Vorhabengebiet sowie nordwestlich ein bestehender Wirtschaftsweg als Abgrenzung zur Bundesstraße 7.



Satzung der Gemeinde Jevenstedt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 Gebiet: "Am Damm" Kreis Rendsburg-Eckernförde

erneute Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB vom 27.07.2020 bis 11.08.2020
Verfahrensstand nach BauGB

GSP Ingenieurgesellschaft mbH
23843 Bad Oldesloe
Papierberg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07-0
Gosch-Schreyer-Partner Fax: 0 45 31 / 67 07 79
Beratende Ingenieure (VBI) E-mail: oldesloe@gsp-g.de

Stand: 01.07.2020 / L.
P-Nr.: 18 / 1095