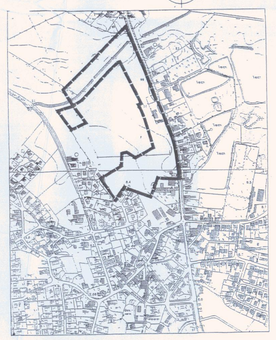
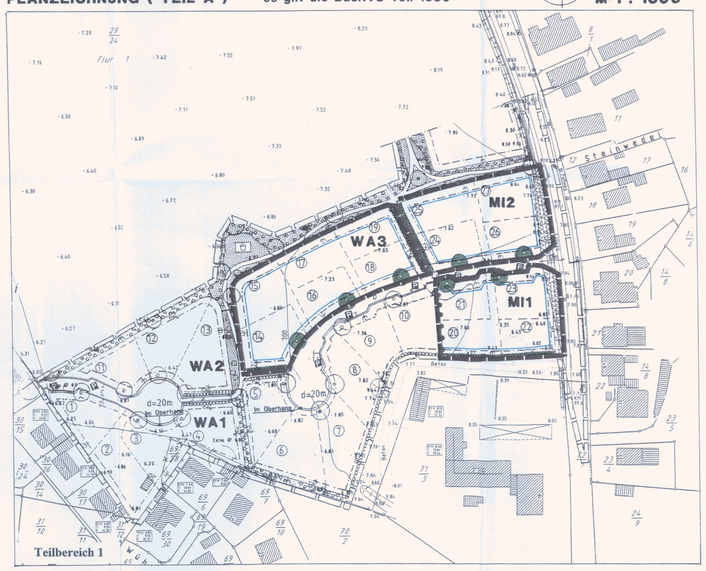
# SATZUNG DER GEMEINDE JEVENSTEDT ÜBER DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 13 FÜR DAS GEBIET " AN DER ITZEHOER CHAUSSEE "

Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S.2141) in der zuletzt geänderten Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47), ber. S. 213, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.06.2002 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet „An der Itzehoer Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 7500



## PLANZEICHNUNG ( TEIL A ) es gilt die BauNVO von 1990 M 1 : 1000




## ÜBERSICHTSPLAN M 1:2000




Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13
mit der Gebietsbezeichnung "An der Itzehoer Chaussee"

Bereiche der 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
mit der Gebietsbezeichnung "An der Itzehoer Chaussee"

## Nutzungsschablonen

| MI 1-2 | |
|---|---|
| 2 Wo | |
| 0,3 | |
| ED | o |

| WA 3 | I |
|---|---|
| 2 Wo | |
| 0,25 | |
| ED | o |

| MI 4 | |
|---|---|
| 0,6 | |
| o | |

## Text (Teil B)

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

**1.1. Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**

Die Art der zulässigen Nutzung der Mischgebiete MI 1 – MI 4 ist folgendermaßen zu gliedern:

a. zulässige Art der Nutzung in MI 1 + 2 sind: 1. Wohngebäude

b. zulässige Art der Nutzung in MI 3 sind: (ist nicht Bestandteil der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes 13)

c. zulässige Art der Nutzung in MI 4 sind:
1. Einzelhandelsbetriebe bis 700 m² Verkaufsfläche nach Bau NVO Kommentar Fickert/ Fieseler 9. Auflage
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Taxiunternehmen
7. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind mit max. 2 WO

**1.2 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 1 Nr 8 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

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

**2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.1. Die festgeschriebenen Höhen sind auf die fertige mittlere Höhe der anliegenden geplanten Verkehrsfläche zu beziehen.

2.1.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der anliegenden geplanten Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

2.1.3 Als Traufhöhe gilt das Maß von der anliegenden geplanten Verkehrsfläche bis zur untersten Dachlinie, die horizontal verläuft und der Aufnahme und Ableitung des Regenwassers dient.

2.1.4 Für WA 3 werden folgende Höhen festgesetzt:

| | |
|---|---|
| Wandhöhe Wohngebäude: | max. 4,00 m |
| Firsthöhe Wohngebäude: | max. 10,00 m |
| Wandhöhe Garagen und Nebengebäude: | max. 3,00 m |

2.1.5 Für MI 1 und MI 2 werden folgende Höhen festgesetzt:

| | |
|---|---|
| Wandhöhe Wohngebäude: | max. 5,50 m |
| Traufhöhe Wohngebäude: | max. 5,00 m |
| Firsthöhe Wohngebäude: | max. 10,00 m |
| Wandhöhe Garagen und Nebenanlagen: | max. 3,00 m |

2.1.6 Für MI 4 werden folgende Höhen festgesetzt:

| | |
|---|---|
| Wandhöhe: | max. 6,00 m |
| Traufhöhe: | max. 5,00 m |
| Firsthöhe: | max. 11,00 m |

2.1.7 Bei Firstwänden von Pultdächern bis zu einem Abstand von 7,00 m von Grundstücksgrenzen ist eine Firsthöhe von max. 6,00 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gebäude, die an Nachbargrenzen gebaut werden und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird.

**4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

4.1 Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen Einfriedigungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

5.1 Die Grenz-Wandflächen von Garagen und offenen Garagen sind mit Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen.

5.2 Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Naturstein mit großem Fugenanteil herzustellen.

5.3 Anfallendes von Schadstoffen unbelastetes Oberflächenwasser ist über Versickerungssysteme dem Grund und Boden zuzuführen, wo die Bodenbeschaffenheit dafür geeignet ist.

5.4 Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist flächendeckend mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

**6. Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.1 Notwendige Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 durch Inbetriebnahme von Gewerbebetrieben in der Tages- und Nachtzeit vor den benachbarten Wohnhäusern, sind gemäß TA Lärm vorzunehmen.

6.2 Wo Gebäudeseiten von Wohnhäusern zur Itzehoer Chaussee zeigen, dürfen keine Schlafräume angeordnet werden. Andernfalls ist der Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109 anzuwenden.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 4 LBO)**

**1. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

1.1 Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 15° und 48° zulässig. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten dürfen von o.g. Dachneigung abweichen.

1.2 Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbauweise.

1.3 Jedes Doppelhaus ist einheitlich in Art und Farbe der Baustoffe und der Dachneigung zu gestalten.

1.4 Für die Dachdeckungen werden folgende Farben ausgeschlossen:
1. weiß
2. gelb
3. lila
4. orange
5. rosa/pink
6. türkis
7. Neonfarben
8. hellblau/hellgrün
9. Metallicfarben

1.5 Für die Fassaden sind folgende Farben nur bis zu 20 % der gesamten Fassadenflächen zulässig:
1. zitronengelb
2. lila
3. orange
4. rosa/pink
5. Neonfarben

**2. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

2.1 Entlang der öffentlichen Fußwegverbindung sind die auf privaten Grundstücken festgesetzten Hecken aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Grundstückseinfassungen im Vorgartenbereich sind nur aus freiwachsenden Gehölzen mit deutlich überwiegendem Laubgehölzanteil, aus bepflanzten Trockenmauern oder als Erdwälle bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

2.3 Auf den Grundstücken, die an öffentliche Fußwege grenzen, dürfen die festgesetzten Hecken in einer Breite von max. 1,00 m unterbrochen werden.

## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**

| | | |
|---|---|---|
| MI 1 | Mischgebiete z.B.1=Zuordnung der Nutzungsschablone | §9Abs. 1 Nr.1 BauGB §6Bau NVO |
| WA 1 | Allgemeines Wohngebiet z.B.1 = Zuordnung der Nutzungsschablone | §9 Abs.1 Nr.1 BauGB §4 Bau NVO |
| 2 WO | höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro in Aussicht genommenem Einzelhaus, oder Doppelhaus, z.B 2 | §9 Abs.1 Nr.6 BauGB |

**Maß der baulichen Nutzung**

| | | |
|---|---|---|
| GRZ 0,25 | Grundflächenzahl, z..B. max. 0,25 | §9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 19 BauNVO |
| I | Zahl der Vollgeschosse, z.B. I | §9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 18 BauNVO |

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

| | | |
|---|---|---|
| o | offene Bauweise | §9 Abs.1Nr.2 BauGB §2 BauNVO |
| ED | nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig | §9 Abs.1 Nr.2 BauGB |
| | Baugrenze | §9 Abs.1 Nr.2 BauGB §23 Abs.3 BauNVO |

**Grünflächen**

| | | |
|---|---|---|
| | Private Grünflächen | §9 Abs.1Nr.15 BauGB |
| | Zweckbestimmung: Saumstreifen in mind. 2 m Breite | |

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

| | | |
|---|---|---|
| | zu pflanzender Baum | §9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
| | zu pflanzende Hecke | §9 Abs. 1 Nr.25a BauGB |
| | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | §9 Abs.1 Nr.25a BauGB |

**Sonstige Planzeichen**

| | | |
|---|---|---|
| | von der Bebauung freizuhaltende Fläche | §9 Abs.1 Nr.10 BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes 13 | §9 Abs. 7 BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | §16 Abs.5 BauNVO |

**Darstellungen ohne Normcharakter**

| | |
|---|---|
| | vorhandene Flurstücksgrenze |
| | fortfallende Flurstücksgrenze |
| | vorgesehene Flurstücksgrenze |
| 92/4 | Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B.92/4 |
| 1 | Nummer des geplanten Grundstücks, z.B. 1 |
| - 3 - | Abstandsangabe in m, z.B. 3,00 m |
| | entfallender Knick |
| | entfallender Wall |
| | entfallender Gehölzstreifen |
| | vorhandenes Gebäude |
| | wegfallendes Gebäude |
| 8 | Höhenlinie, z.B. 8,00 |
| 8.77 | Straßen- bzw. Geländehöhen über NN, z.B. 8,77 m |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 13 |

**ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN**

| | |
|---|---|
| Baugebiet Anzahl zul.Wohnungen | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | |
| Bauweise | |

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **11.07.2001.**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt des Amtes Jevenstedt Nr. **20/2001** vom **20.09.2001** erfolgt.

Jevenstedt, den 17.06.02 Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Böhmke

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom **11.07.2001** wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

Jevenstedt, den 17.06.02 Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Böhmke

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom **19.02.2002** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Jevenstedt, den 17.06.02 Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Böhmke

Die Gemeindevertretung hat am **07.11.2001** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Jevenstedt, den 17.06.02 Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Böhmke

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **08.02.2002** bis zum **07.03.2002** während der Dienststunden der Amtsverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gettend gemacht werden können, im Bekanntmachungsblatt des Amtes Jevenstedt Nr. **3/02** vom **07.02.2002** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jevenstedt, den 17.06.02 Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Böhmke

Der katastermäßige Bestand am 1.02.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schleswig, den 13.06.2002 Öffentl.best.Vermessungsing.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **12.06.2002** geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Jevenstedt, den 17.06.02 Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Böhmke

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **12.06.2002** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jevenstedt, den 17.06.02 Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Böhmke

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B); wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Jevenstedt,den 17.06.02 Der Bürgermeister D. Bachmann

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am **20.06.2002** ortsüblich bekannt gemacht. 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 **21.06.2002** in Kraft getreten.

Jevenstedt, den 20.06.02 Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Böhmke

**VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH**

| § 4(1) | § 3(2) | § 10(1) | § 10(3) |
|---|---|---|---|
| ■ | ■ | ■ | ■ |

STAND: 19.09.01 / 07.01.02 / 13.06.02

**GEMEINDE JEVENSTEDT**
**KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE**
**1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES**
**BEBAUUNGSPLANES NR. 13**
**"AN DER ITZEHOER CHAUSSEE"**

DIPL.-ING. HELMUT HANSEN · ARCHITEKT + STADTPLANER · BDB
AM GYMNASIUM 1 · 24768 RENDSBURG · TEL. 04331/1324-0 · FAX. 04331/1324-24