

# 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



## Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 8 BauNVO)
  - Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 bis 3 (GEe 1 bis 3)**  
Zulässig sind nach Maßgabe des Durchführungsvertrages vom 05.11.2020 dem Handwerksbetrieb zugeordnete Gebäude und Nebenanlagen.
    - Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GEe 1):**
      - Büro- und Sozialräume,
      - Holzhalle Klempnerei,
      - Holzschneitzwerkstatt,
      - Lager für brennbare Materialien,
      - Außenlager,
      - Carport,
      - eine Wohnung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
    - Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (GEe 2):**
      - Gerüsthalle
    - Eingeschränktes Gewerbegebiet 3 (GEe 3):**
      - Mehrzweckhalle: Holzbearbeitung, Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen, Versorgungsstation, 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)
    - Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhen (ü.N.N.).
    - 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)
    - Die Errichtung von Mitarbeiterstellplätzen ist nur in der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (hier: Mitarbeiterstellplätze) zulässig.
    - 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 verkehrsfreie 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 Berechtigungspersonen 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 BauGB)  
Das anfallende Oberflächenwasser aus der geplanten Betriebserweiterung 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)
    - Innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Neuanlage von Knicks sind als Knickwälder 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 ausgenüddt)
      - Pflanzengutqualität: 25 Stück/10 m<sup>2</sup> - zweifelh. versetzt
      - Heister: verpfl. Hei. 100-125, Stäblicher verpfl. St. 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: Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfl. o.B., SIU 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 Abtragungen und Aufschüttungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig. Eine Verwendung von geschlossenen baulichen Grundstücksbefriedungen wie Mauern oder Winkelsitzen 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 Materiallagerung zu schützen.
  - Die neu anzulegenden Knicks sind durch Saumstreifen (Sa) gemäß Plananstellung vor fortbestandgefährdenden 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)
  - 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.
  - Der Erdwall ist zu den geplanten Durchfahrten durch eine Ausbildung von Knickköpfen vor Abtrag und Anfallart zu schützen.
  - 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 Büronutzungen 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 aufzuführen.  
Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß 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 Geltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> mit unbeschichteten Metallelementen ist nicht zulässig.

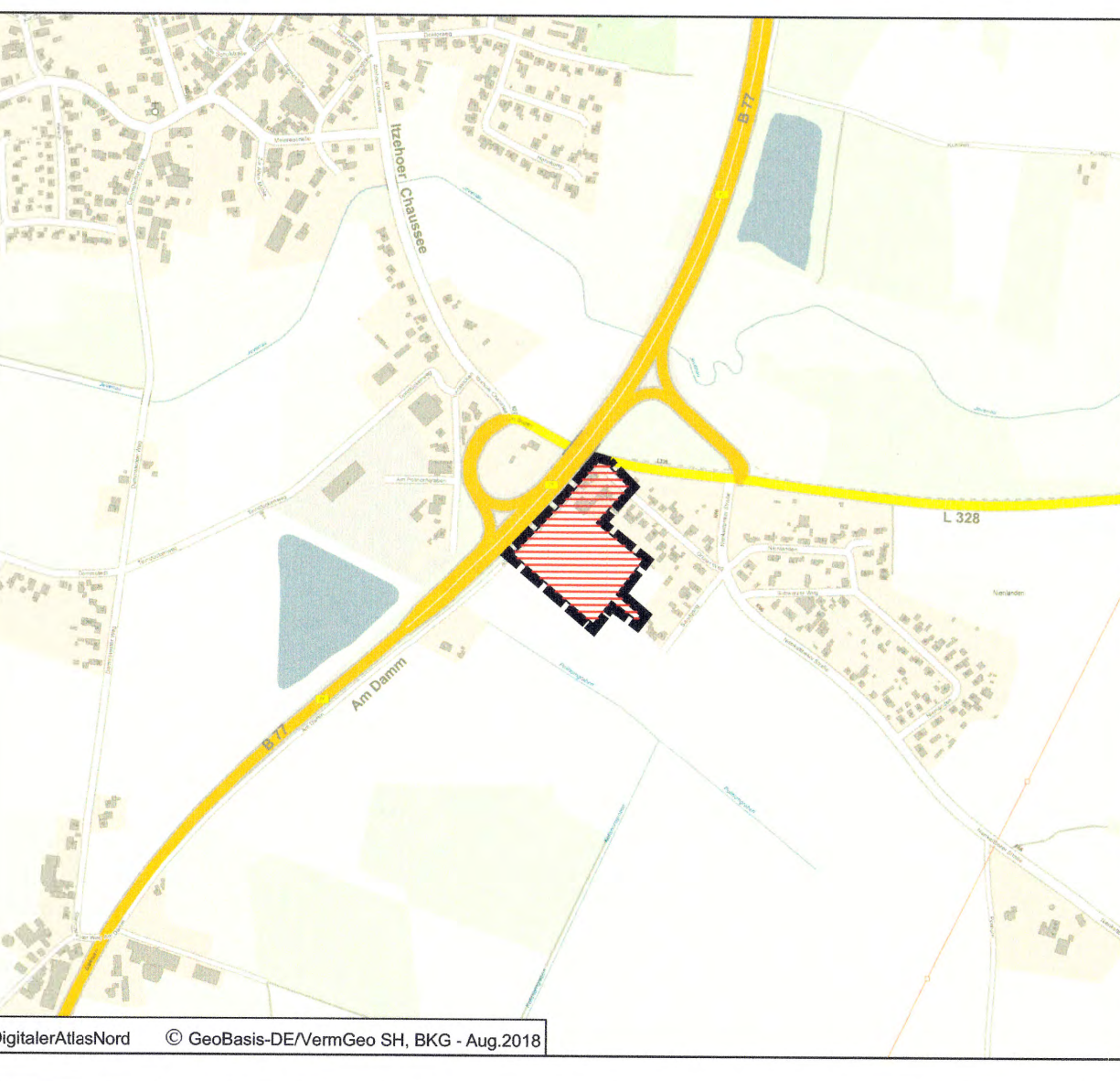
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2018. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.01.2019 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 01/2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 18.03.2019 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 18.12.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.11.2019 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 02.12.2019 bis 10.01.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 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, am 21.11.2019/05.12.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 21/2019 und 22/2019 ortsüblich bekannt gemacht. Auf Bereitstellung im Internet wurde am 21.11.2019 und 05.12.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-jevenstedt.de](http://www.amt-jevenstedt.de) als *Amt* ⇒ *Beteiligungsverfahren* ⇒ *Jevenstedt* ⇒ *Beteiligungsverfahren zum B-Plan Nr. 20* zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.11.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Jevenstedt, den 16.11.2020  
Amt Jevenstedt  
Der Amtsleiter  
Dietmar Böhme
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 16.11.2020, in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Rendsburg, den 16.11.2020  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (OBVI)  
- Thore Overath -
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.07.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Jevenstedt, den 16.11.2020  
Amt Jevenstedt  
Der Amtsleiter  
Dietmar Böhme
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.07.2020 bis 11.08.2020 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.07.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr.13/2020, ortsüblich bekannt gemacht.  
Auf Bereitstellung im Internet wurde am 16.07.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-jevenstedt.de](http://www.amt-jevenstedt.de) als *Amt* ⇒ *Beteiligungsverfahren* ⇒ *Jevenstedt* ⇒ *Beteiligungsverfahren zum B-Plan Nr. 20* zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.  
Jevenstedt, den 17.11.2020  
Amt Jevenstedt  
Der Amtsleiter  
Dietmar Böhme
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.11.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Jevenstedt, den 16.11.2020  
Amt Jevenstedt  
Der Amtsleiter  
Dietmar Böhme
- Die Bebauungsplansatzung Teilbereich 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.  
Jevenstedt, den 17.11.2020  
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung 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 20.11.2020 in Kraft getreten.  
Jevenstedt, den 21.11.2020  
Amt Jevenstedt  
Der Amtsleiter  
Dietmar Böhme

## Planzeichenerklärung

<b>Planzeilen Erläuterungen</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>Festsetzungen</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GEe eingeschränktes Gewerbegebiete	§ 9 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,30 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO
GH 14,50m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
0 Offene Bauweise	§ 22 und § 23 BauNVO
a Abweichende Bauweise	
Baugrenze	
<b>Verkehrflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11
Strassenverkehrsflächen	und Abs. 6 BauGB
Strassenbegrenzungslinie	
Ein- und Ausfahrt PKW	
Ein- und Ausfahrt LKW	
<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15
Private Grünfläche	und Abs. 6 BauGB
Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
HG Hausgarten	
OW Obstwiese	
VS Versickerung	
GS Gliederungsgrün	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§ 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:	
Sa 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
EG	Zweckbestimmung: Eingrünung
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
MST	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
MST	Mitarbeiterstellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
11,00	Maßangabe in Meter
	Sichtdreieck
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	
	Plananzugabe: Hochstamm, 3x verpfl. o.B., SIU 10-12, Artenauswahl: Fagus sylvatica, Quercus robur
	§ 9 Abs. 6 BauGB
	§ 29 Abs. 1A StVG
	§ 9 Abs. 1 FStVG
	§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
	vorh. Flurstücksgrenze
	vorh. Flurstücksnummer
	vorh. Gebäude
	vorh. Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches
	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)
	Knick außerhalb des Geltungsbereiches

## Übersichtskarte M.1:10.000



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

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a.3 §12

Stand: 20.10.2020 / L

GSP Ingenieurbüro

23643 Bad Oldesloe

Poppenberg 1

Tele: 0 45 31 67 07 -0

Geoch-Schreyer-Pattler Fax: 0 45 31 67 07 79

Betreiber: Ingrid Neuen (iB) E-mail: odoesloe@gsp-ig.de