

# Satzung der Gemeinde Jevenstedt über den Bebauungsplan Nr. 15 "Diekgraben"

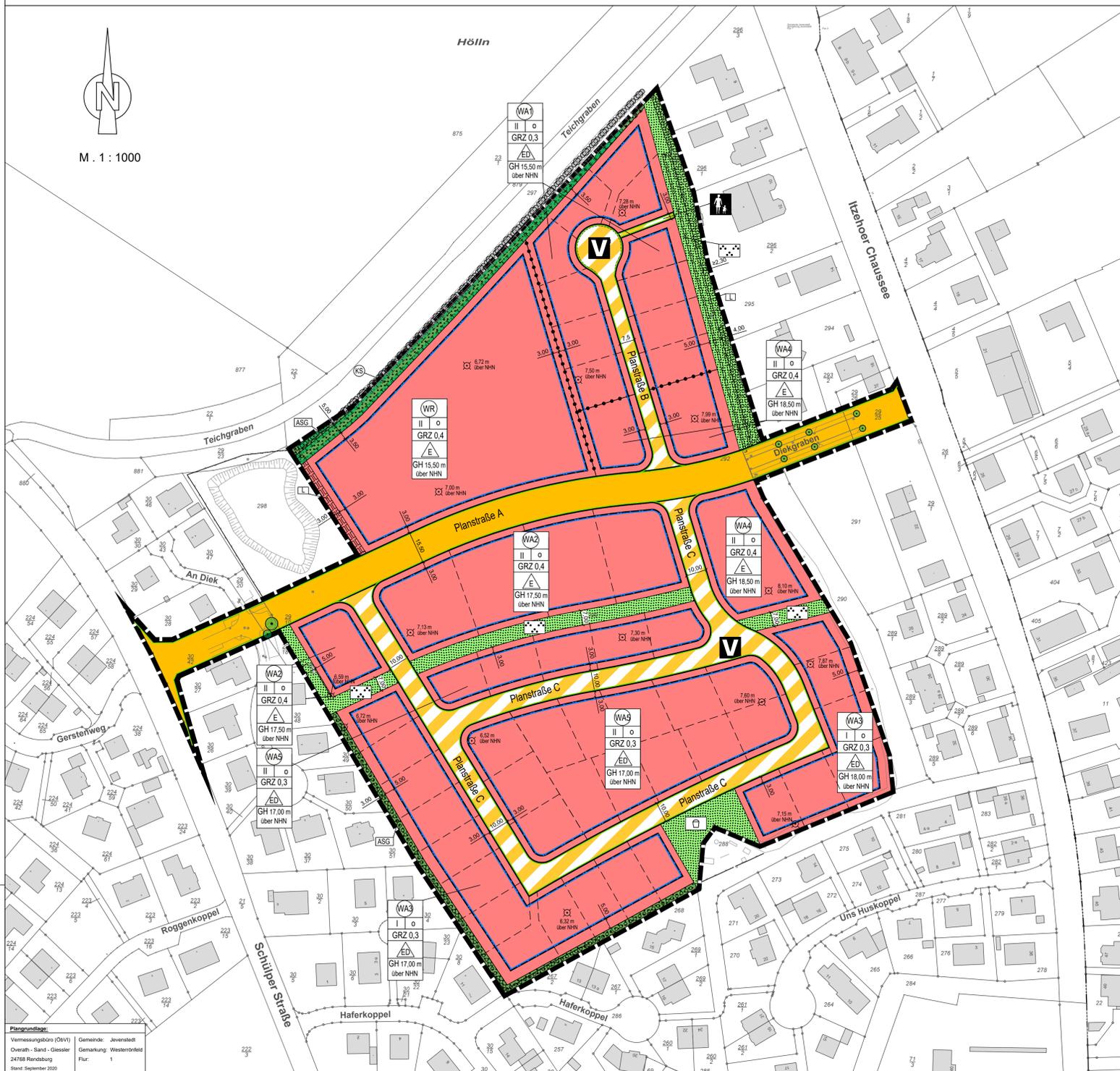
Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO: i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

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

M.1:1000

Teil B - Text



- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und §§ 3 und 4 BauNVO)  
Allgemeine Wohngebiete  
1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind die Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und die nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.  
1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind sonstige nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Die Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.  
1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten 3 (WA 3) sind die Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und die nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.  
1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten 4 (WA 4) sind sonstige nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Die Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.  
1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten 5 (WA 5) sind die Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und die nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.  
Reines Wohngebiet  
1.6 In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, ausnahmsweise zulässig.  
1.7 In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 3, § 18 und § 20 BauNVO)  
2.1 **Gebäudehöhe**  
Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.  
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) und dem Reinen Wohngebiet (WR) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangaben über Normalhöhen (ü. NHN) festgesetzt.  
Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Ausnahmen sind wie nachfolgend zulässig:  
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind 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.  
2.2 **Oberkante Fertigfußboden**  
Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 5 (WA 1 bis 5) und dem Reinen Wohngebiet (WR) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahndammes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahndammes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.  
2.3 Als Bezugspunkt für Grundstücke im Kreuzungsbereich zweier Planstraßen ist die mittlere Höhe des Fahrbahndammes der Planstraße, über welche das entsprechende Baugrundstück erschlossen wird, maßgeblich.
- Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) und dem Reinen Wohngebiet (WR) werden Grundstücksgrößen von mindestens 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und von mindestens 350 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 3 und 5 (WA 1, 3 und 5) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und eine (1) Wohnung je Doppelhaushälfte [D] zulässig.  
4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA 2 und 4) sind maximal zehn (10) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
5.1 Alle nicht bebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist nicht zulässig.  
5.2 Nördlich des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) und dem Reinen Wohngebiet (WR) ist eine 5 m breite Maßnahmenfläche, gemessen vom Knickfuß, mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ als extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln.  
Der Knickschutzstreifen ist zu den Baugrundstücken hin dauerhaft abzugrenzen. Auf den Knickschutzstreifen ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.  
5.3 Innerhalb des Knickschutzstreifen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.  
5.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Wegeflächen in wassergebundener Bauweise auszuführen.  
5.5 Südlich der Planstraße A ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswassers auf diesen zu versickern.  
5.6 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) und dem Reinen Wohngebiet (WR) sind unbedachte Stellplätze und Nebenanlagen mit Pflaster mit offenen Fugen und einem Abflussbeiwert < 0,5 herzustellen.  
5.7 In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA 2 und 4) und dem Reinen Wohngebiet (WR) sind als Dachdeckung der Hauptgebäude nur Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.  
5.8 Für die Dachdeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) und dem Reinen Wohngebiet (WR) nur Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)  
6.1 Auf der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist eine 3 m breite Gehölzpflanzung als Abschirmung aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen anzulegen.  
6.2 Auf den Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Gehölzpflanzungen aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen anzulegen.  
6.3 In den Straßenräumen sind Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen.  
Die Festsetzung wird im weiteren Verfahren konkretisiert und ergänzt.  
6.4 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
- Zuordnungsfestsetzung** (§ 9 Abs. 1a BauGB)  
Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden wurde ein Ausgleich von ..... m<sup>2</sup> Flächen ermittelt.  
Der erforderliche Ausgleich wird auf den Flurstücken ..... Flur ..... Gemarkung ..... nachgewiesen.  
Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

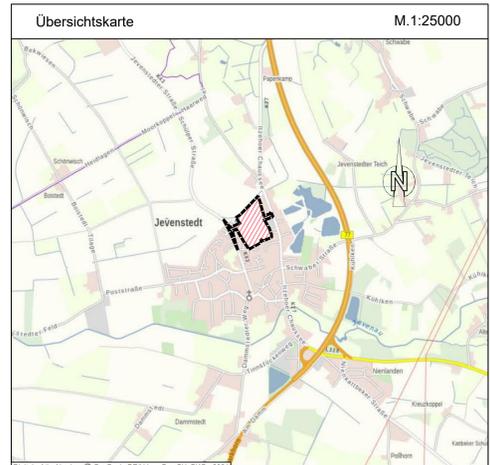
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO** (§ 84 LBO)
- Fassaden**  
Als Fassadenmaterial für Hauptgebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk und Putz sowie Fassaden aus Holz oder in Holzoptik zulässig. Holzblockblechhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Für die Fassadenflächen überdachter Stellplätze (sog. Carports) und der Nebenanlagen sowie Wintergärten sind auch andere Materialien zulässig.
  - Dacheindeckungen**  
2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 3 und 5 (WA 1, 3 und 5) ist die Verwendung von matt glänzenden Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Die Verwendung von hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien ist nicht zulässig (s. auch Ziff. 5.7 und 5.8).  
2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 3 und 5 (WA 1, 3 und 5) sind die Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit oder schwarz sowie begrünte Dächer mit lebenden Pflanzen für das Hauptgebäude zulässig (s. auch Ziff. 5.7 und 5.8).  
Für die Dacheindeckung von Wintergärten sind auch andere Materialien zulässig.  
2.3 Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie sind allgemein zulässig.  
2.4 Die Dacheindeckungen und -neigungen von Doppelhaushäusern sind einheitlich zu gestalten.
  - Stellplätze**  
3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 5 (WA 1 bis 5) und dem Reinen Wohngebiet (WR) sind je Wohneinheit zwei (2) Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.
- Hinweise:**  
1. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Jevenstedt, Meiereistraße 5, 24808 Jevenstedt eingesehen werden.

**Satzung**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Diekgraben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet betrifft die Flurstücke 29/19, 29/25, 30/42, 29/2 sowie das Flurstück 299 der Flur 1, Gemarkung Jevenstedt und liegt

- südlich des Teichgrabens,
- westlich und nördlich des B-Plans Nr. 13 „An der Itzehoer Chaussee“ mit den Straßen Itzehoer Chaussee (Haus-Nr. 6-32, nur gerade Haus-Nr.), Uns Huskoppel (Haus-Nr. 44a-20, nur gerade Haus-Nr.) sowie des zum B-Plan gehörenden Spielplatzes und ebenso nördlich der Grundstücke Haferkoppel 15 und 13/13a
- und nördlich der Bebauung des B-Plans Nr. 10 (Haus-Nr. 7, 5/5a und 11/11a.) und des B-Plans Nr. 12 mit den Wohnstraßen An Diek und Ole Bahndamm



**Planzeichenerklärung**

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
	Reines Wohngebiet	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 3 BauNVO § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ 0,3	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II	§ 16 BauNVO
GH 17,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NNH (Normalhöhennull), siehe Teil B Text, Ziffer 2	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 und § 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung:	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußweg	
<b>Grünflächen</b>		
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Zweckbestimmung:	
	Abschirmgrün	
	Öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmung:	
	Spielplatz	
	Parkanlage	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	Zweckbestimmung:	
	Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Maßgabe in Meter	
	Mit Rechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger	
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>		
	Geschützter Knick	§ 9 Abs. 6 BauGB § 21 Abs. 1 NatSchG i.V.m. § 30 BauNatSchG
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
	vorn: Flurstücksgrenze	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
	vorn: Gebäude	
	vorn: Böschung	
	Geschützter Knick außerhalb des Geltungsbereiches	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes	

**Satzung der Gemeinde Jevenstedt über den Bebauungsplan Nr. 15 "Diekgraben"**

Kreis Rendsburg - Eckernförde

Verfahrenstand nach BauGB	§31	§41	§42	§32	§43	§10
●	●	○	○	○	○	○

Stand: 10.11.2021 / SR

P-Nr.: 19 / 1223

**GSP**  
GÖTTSCHE & PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (IBR)

25843 Bad Olsender  
Pflanzweg 4  
Tel.: 0 45 31 67 07 - 0  
Fax: 0 45 31 67 07 - 79  
E-mail: obo@gspp.de  
Internet: www.gspp.de