

Gemeinde Jevenstedt – Bebauungsplan Nr. 15 „Diekgraben“

Einwohnerversammlung

14.03.2022

- **Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB**
- **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3.1 BauGB**
...frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Information der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung...
- **Beteiligung der Behörden § 4.1 BauGB (18.01.2022 – 22.02.2022)**
...frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange...
- **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

- **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3.2 BauGB**
- ...Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Begründung und umweltbezogenen Stellungnahmen für einen Monat auszulegen...
- **Beteiligung der Behörden § 4.2 BauGB**
- ...Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Begründung sind einzuholen...
- **Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB**
- **(Genehmigung des B-Planes durch höhere Verwaltungsbehörde (3 Monate))**
- **ortsübliche Bekanntmachung**



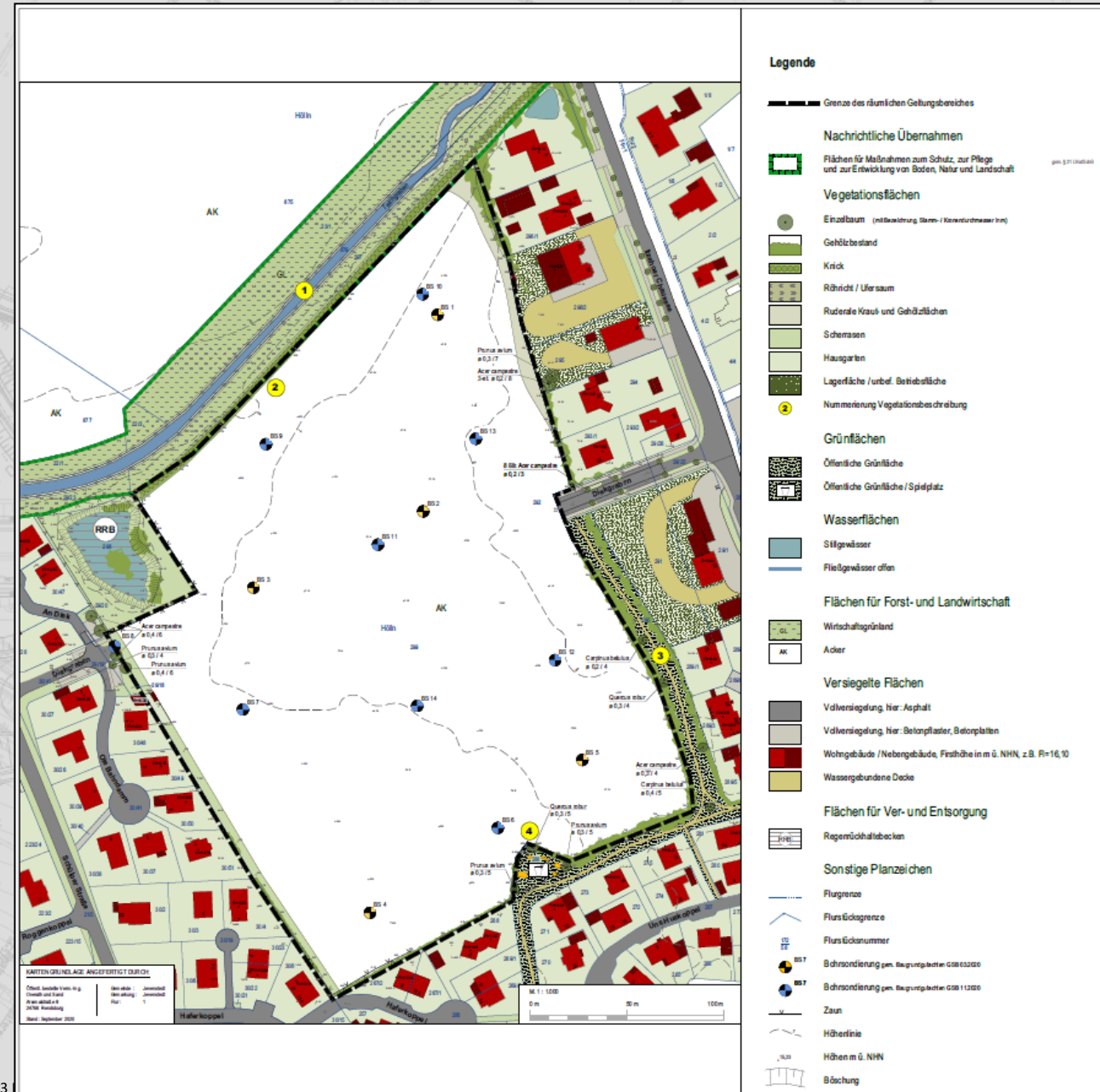


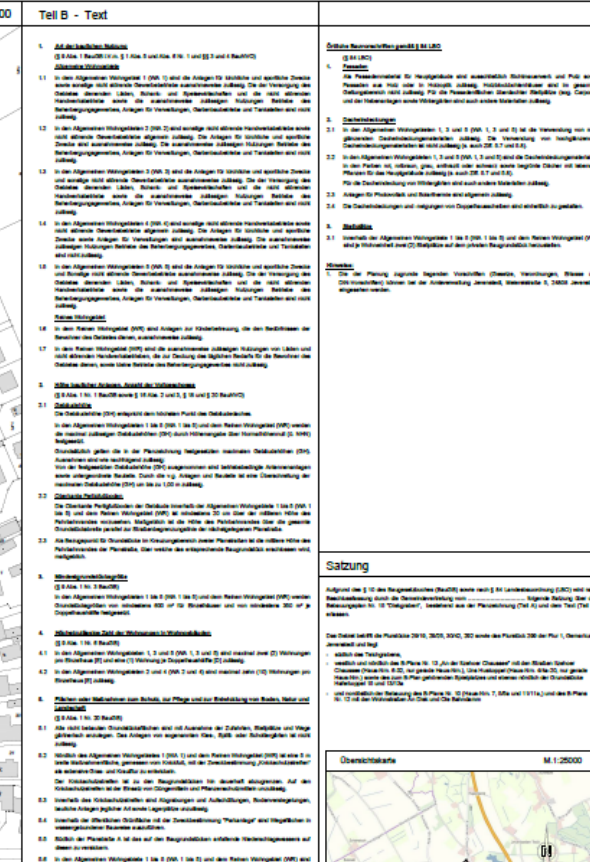
4. Änderung Flächennutzungsplan (1997)

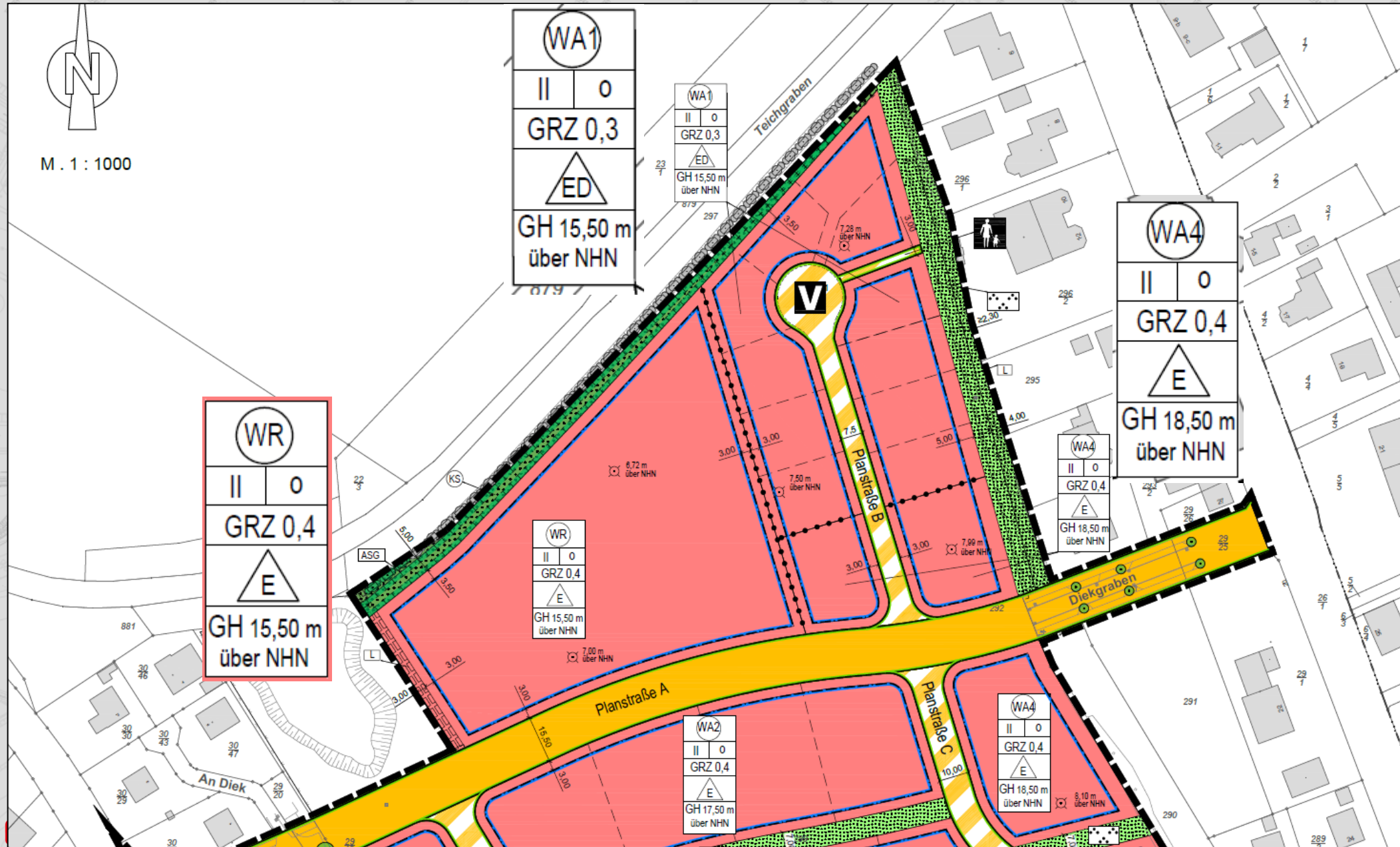


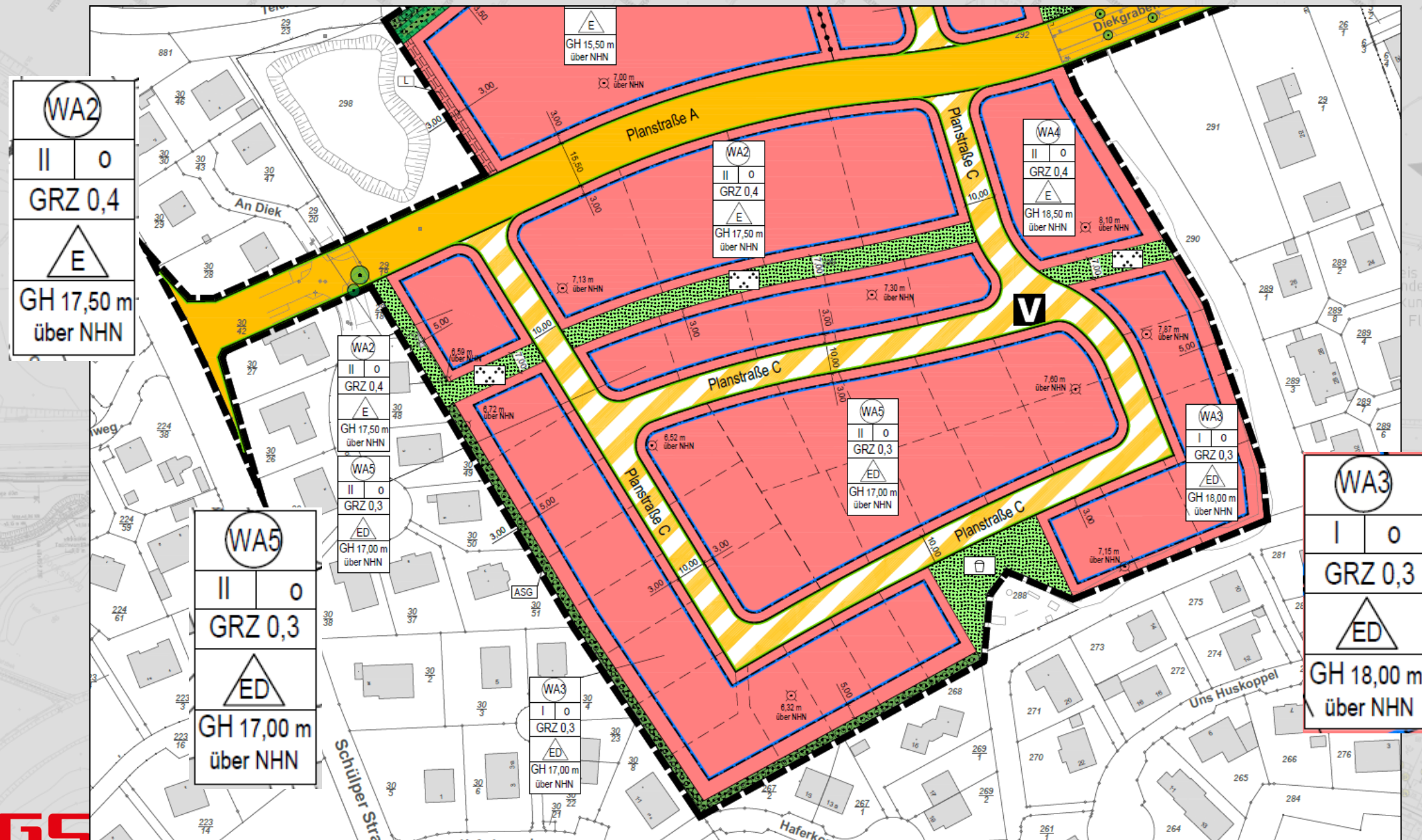
Vegetationsbeschreibung

- 1** Mit Gras- und Staudenfluren bewachsene Uferbereiche mit unterschiedlicher Neigung. Nördliches Ufer ohne Gehölze, südlicher Uferbereich teilweise bestanden durch auf den Stock gesetzte Sträucher. Es überwiegen Gehölzarten wie: *Alnus glutinosa*, *Corylus avellana*, *Salix spec.*
- 2** degradierter bis stabiler Knickwall. Einige wenige Gehölze. Es überwiegen Gehölzarten wie: *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Crataegus monogyna*, *Fraxinus excelsior*, *Quercus robur*
- 3** Überwiegend ebenerdige, mehrreihige, dichte, freiwachsender Gehölzstreifen beidseitig entlang eines wassergebundenen Fußweges, begleitet von einigen Einzelbäumen. Es überwiegen Gehölzarten wie: *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Corylus avellana*, *Ilex aquifolium*, *Mahonia aquifolium*, *Quercus robur*, *Rosa spec.*, *Sambucus nigra*, *Viburnum lantana*
- 4** Ebenerdiger, 1- bis 2-reihiger, freiwachsender Gehölzstreifen, begleitet von einigen Einzelbäumen. Es überwiegen Gehölzarten wie: *Acer campestre*, *Corylus avellana*, *Quercus robur*



[illegible][illegible]





Gliederung,



Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO

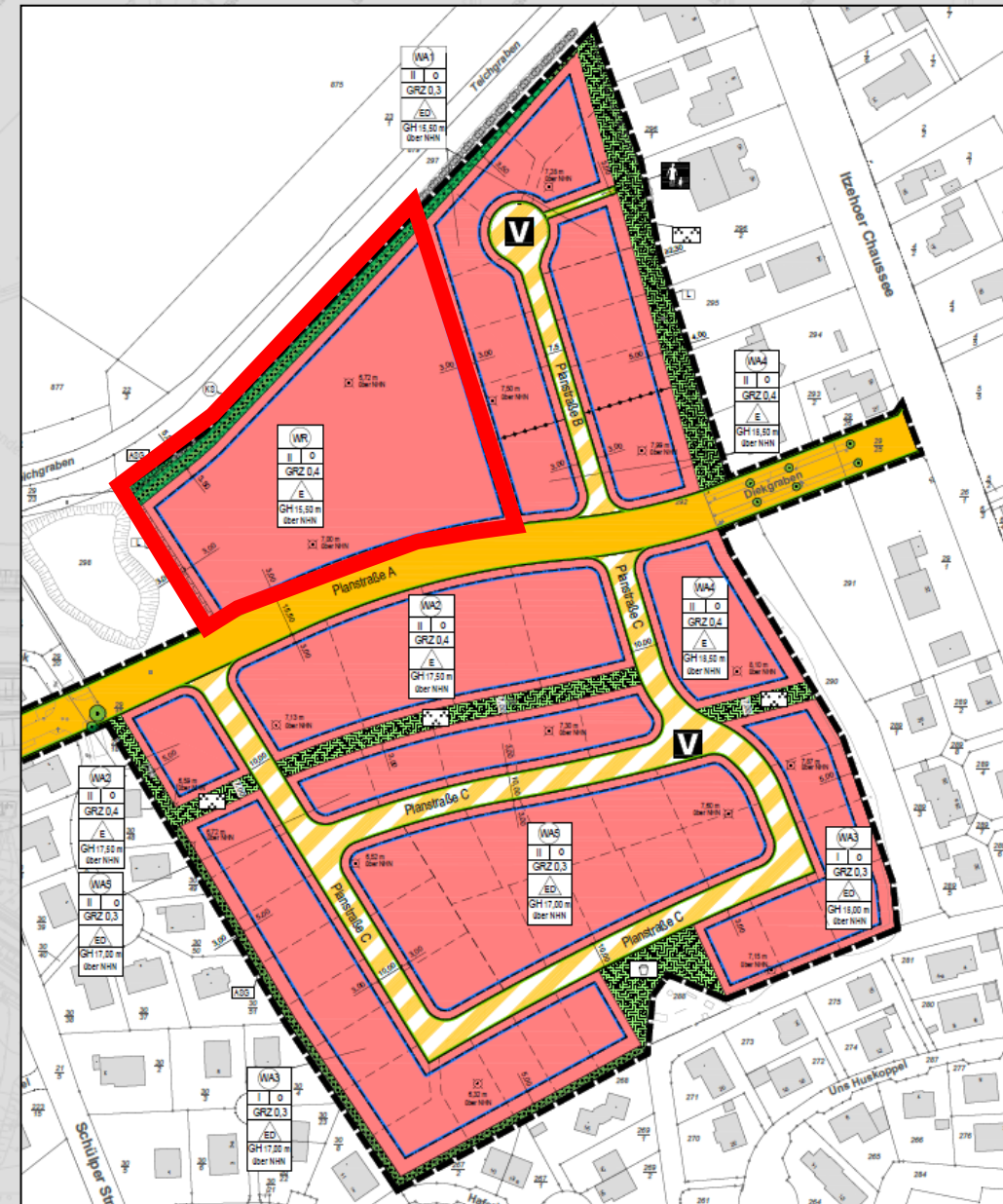
Reines Wohngebiet

Zulässig sind

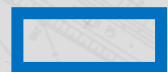
1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke



Gliederung,



Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

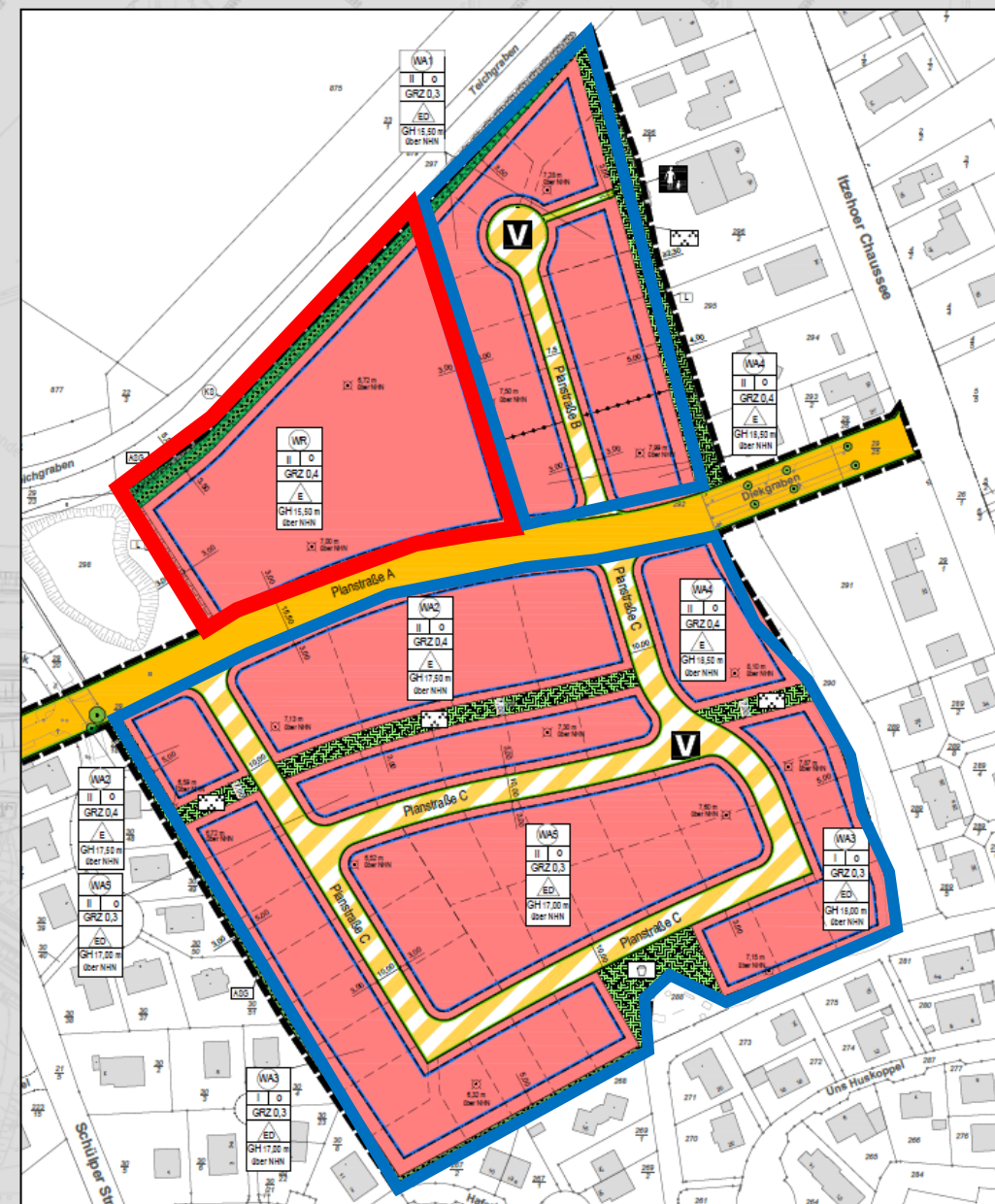
Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahme: können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

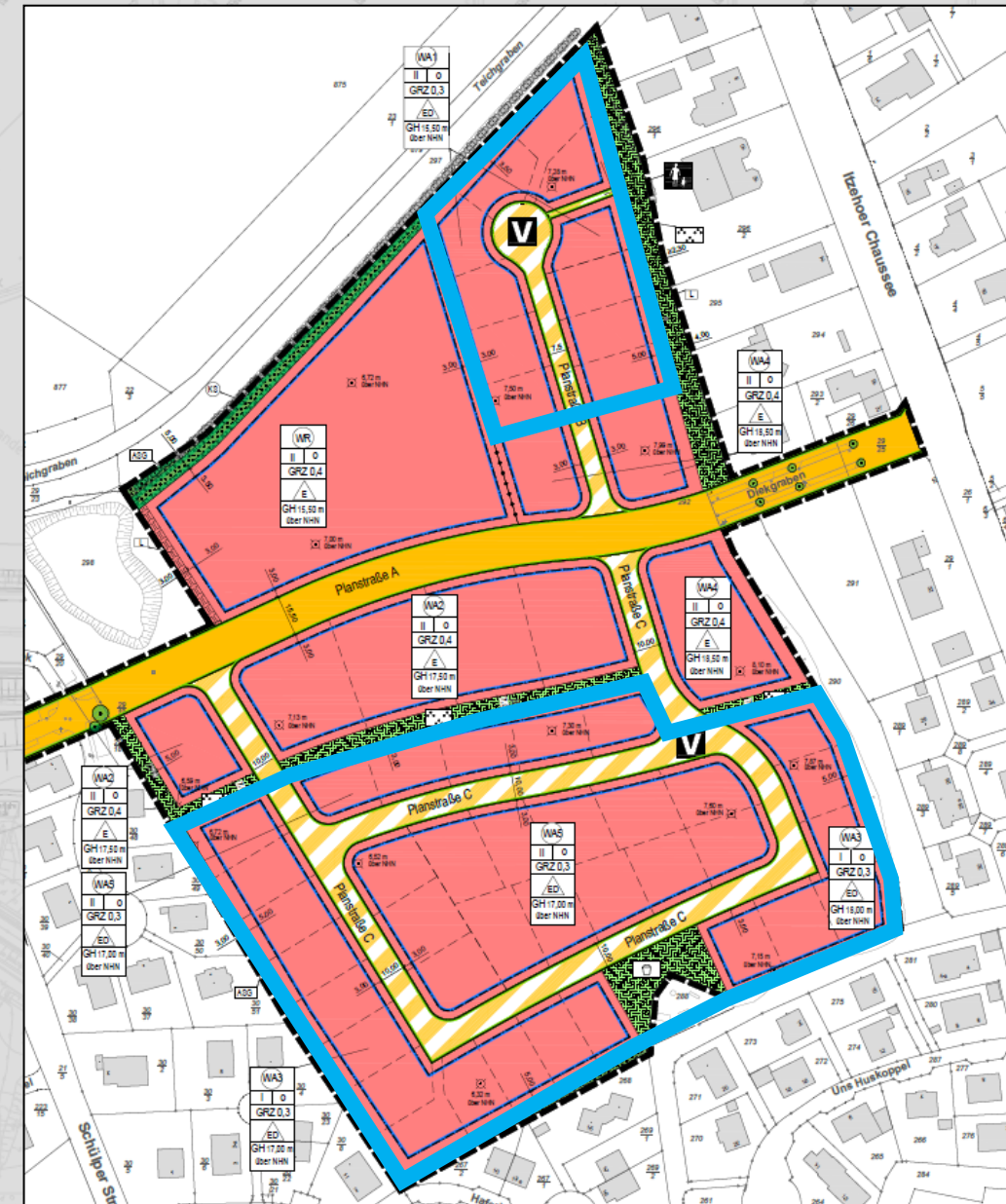


1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und §§ 3 und 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

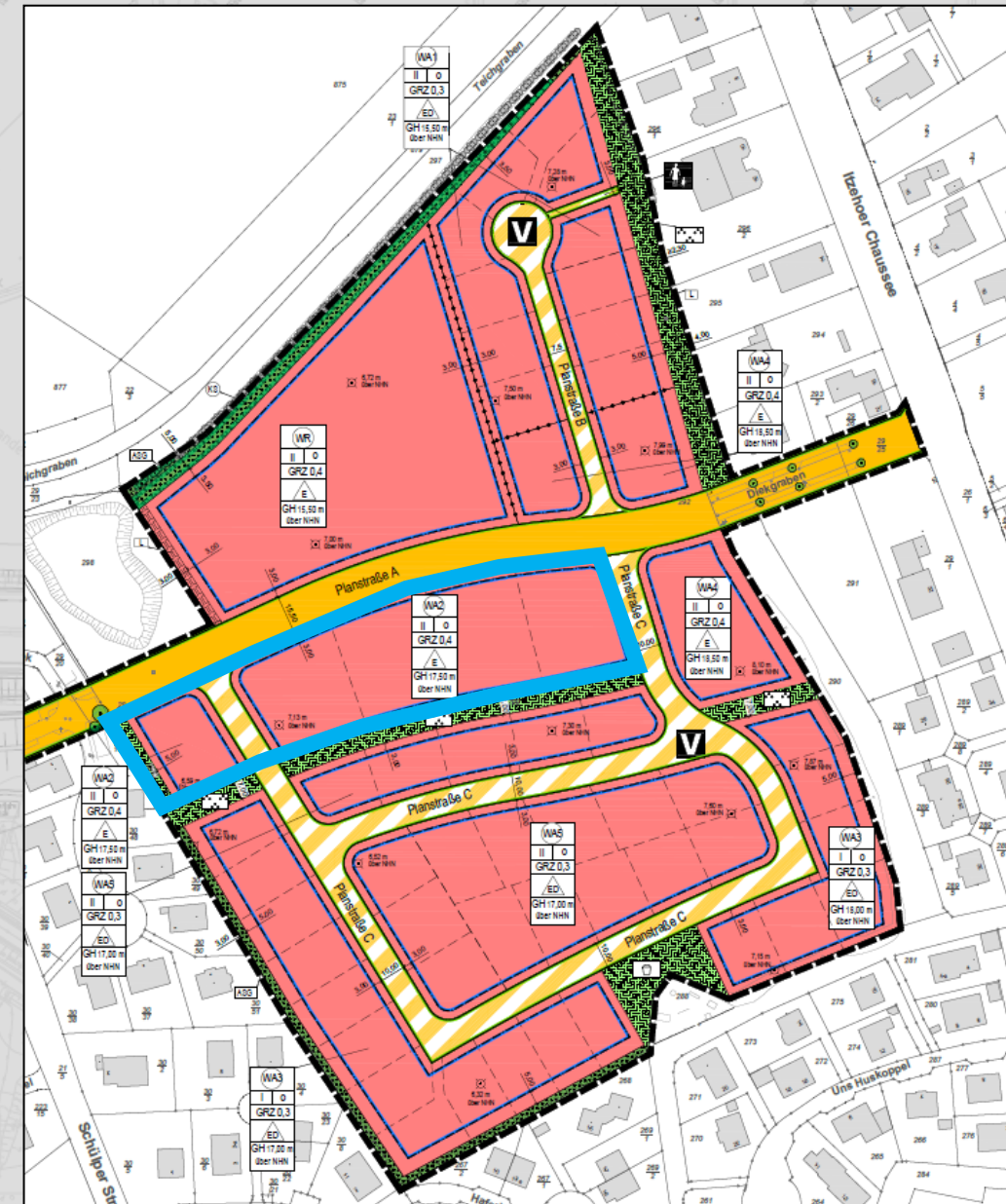
- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind die Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und die nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- 1.3 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.
- 1.5 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.



1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und §§ 3 und 4 BauNVO)

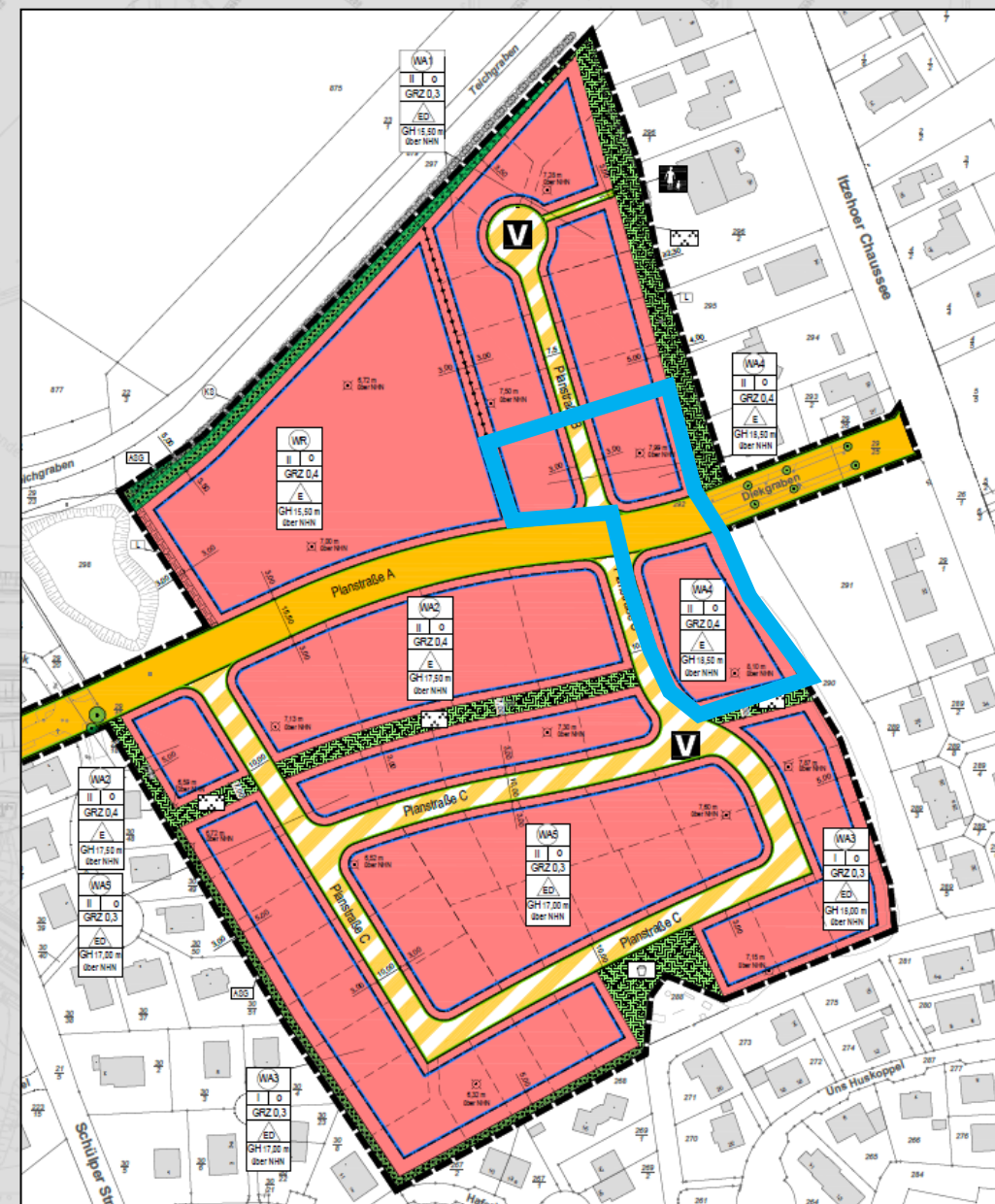
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind sonstige nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Die Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.



1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und §§ 3 und 4 BauNVO)

- 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, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

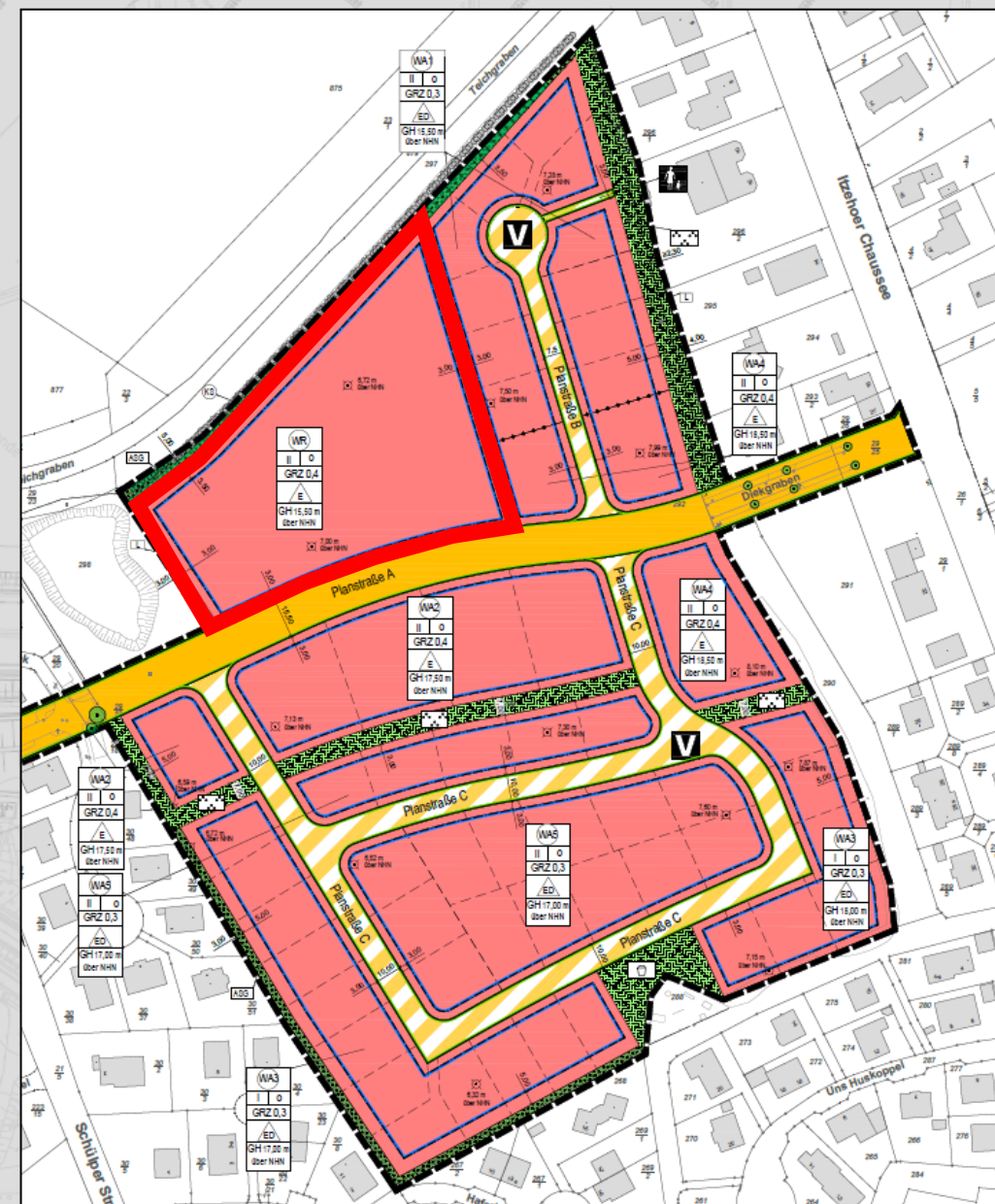


1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und §§ 3 und 4 BauNVO)

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 Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.



2. Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

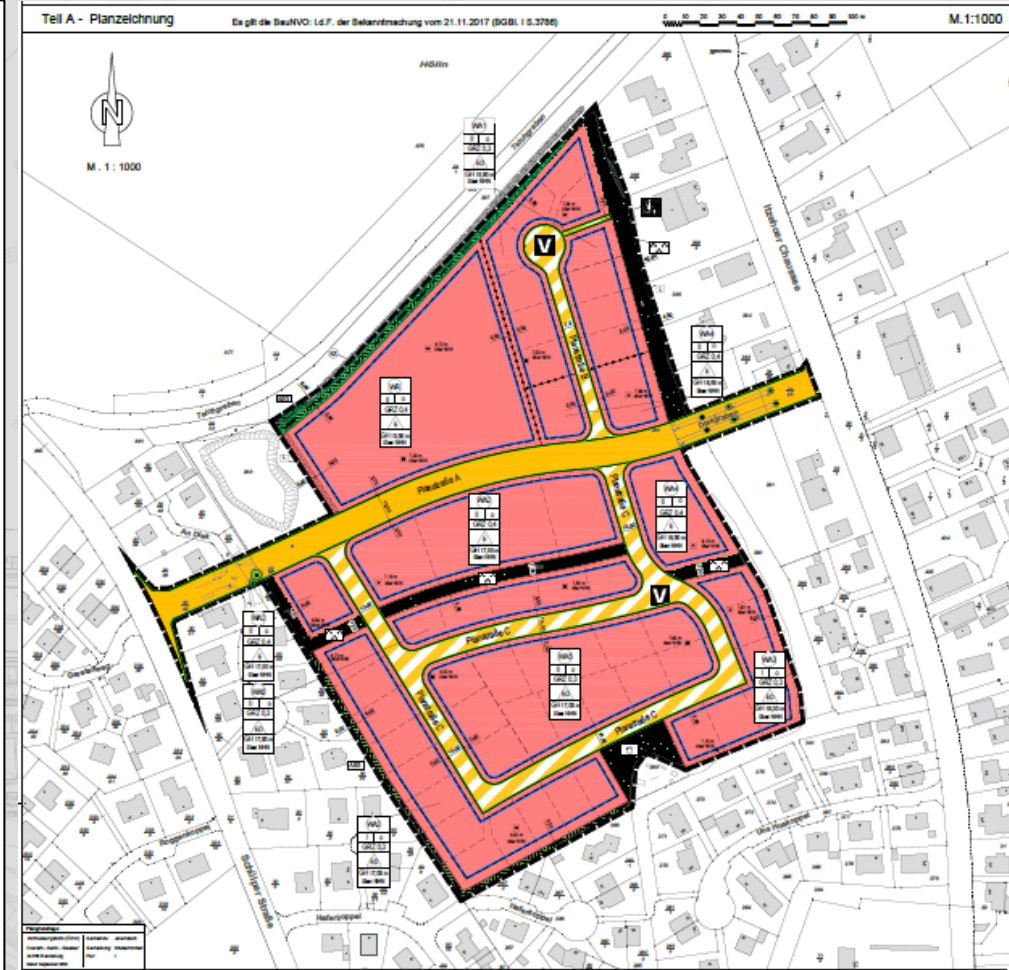
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) und dem Reinen Wohngebiet (WR) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt.

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 Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes 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 Fahrbahnrandes der Planstraße, über welche das entsprechende Baugrundstück erschlossen wird, maßgeblich.



Kreis Stormarn

3. Mindestgrundstücksgröße

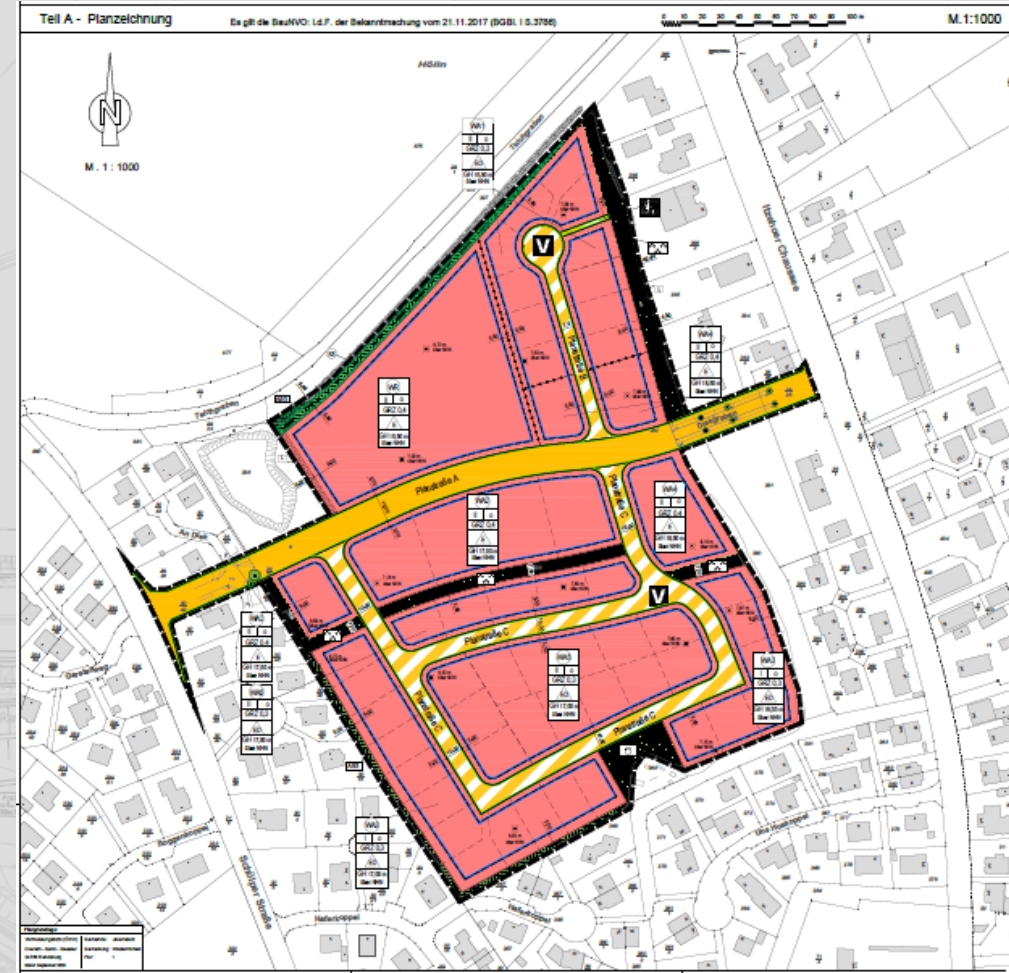
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) und dem Reinen Wohngebiet (WR) werden Mindestgrundstücksgrößen von mindestens 600 m² für Einzelhäuser und von mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

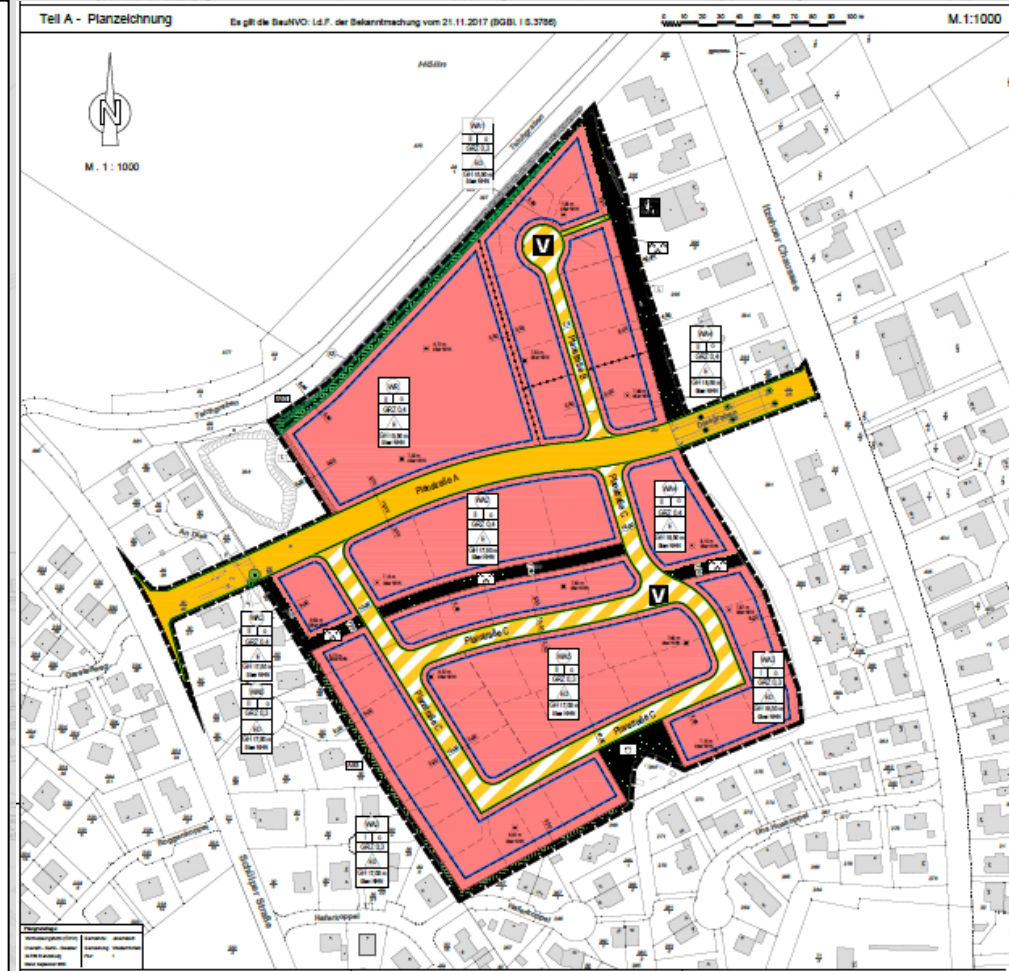
- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 3 und 5 (WA 1, 3 und 5) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und eine (1) Wohnung je Doppelhaushälfte [D] zulässig.
- 4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA 2 und 4) sind maximal zehn (10) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.



5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

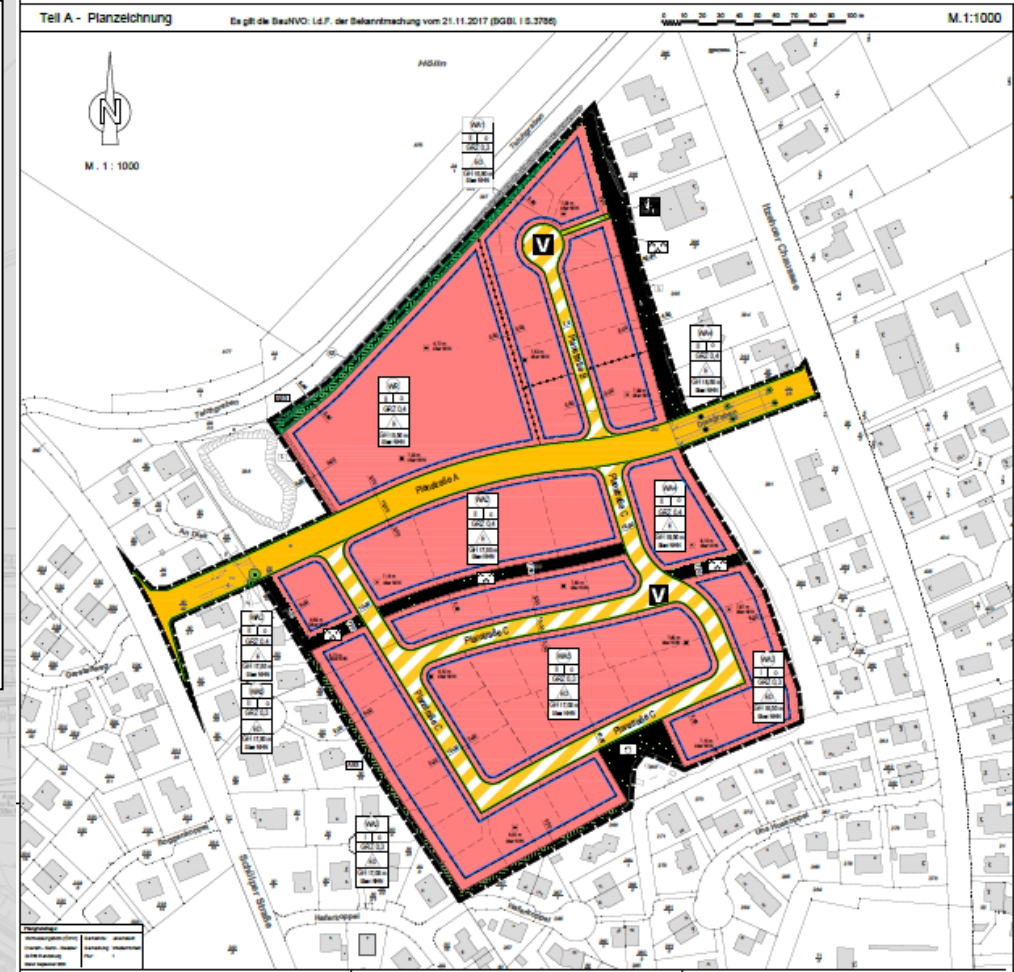
- 5.1 Alle nicht bebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist nicht zulässig.
- 5.2 Nördlich des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) und dem Reinen Wohngebiet (WR) ist eine 5 m 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 Wohngebiete 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 Dacheindeckung der Hauptgebäude nur Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.
- 5.8 Für die Dacheindeckungen 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.



6. 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.



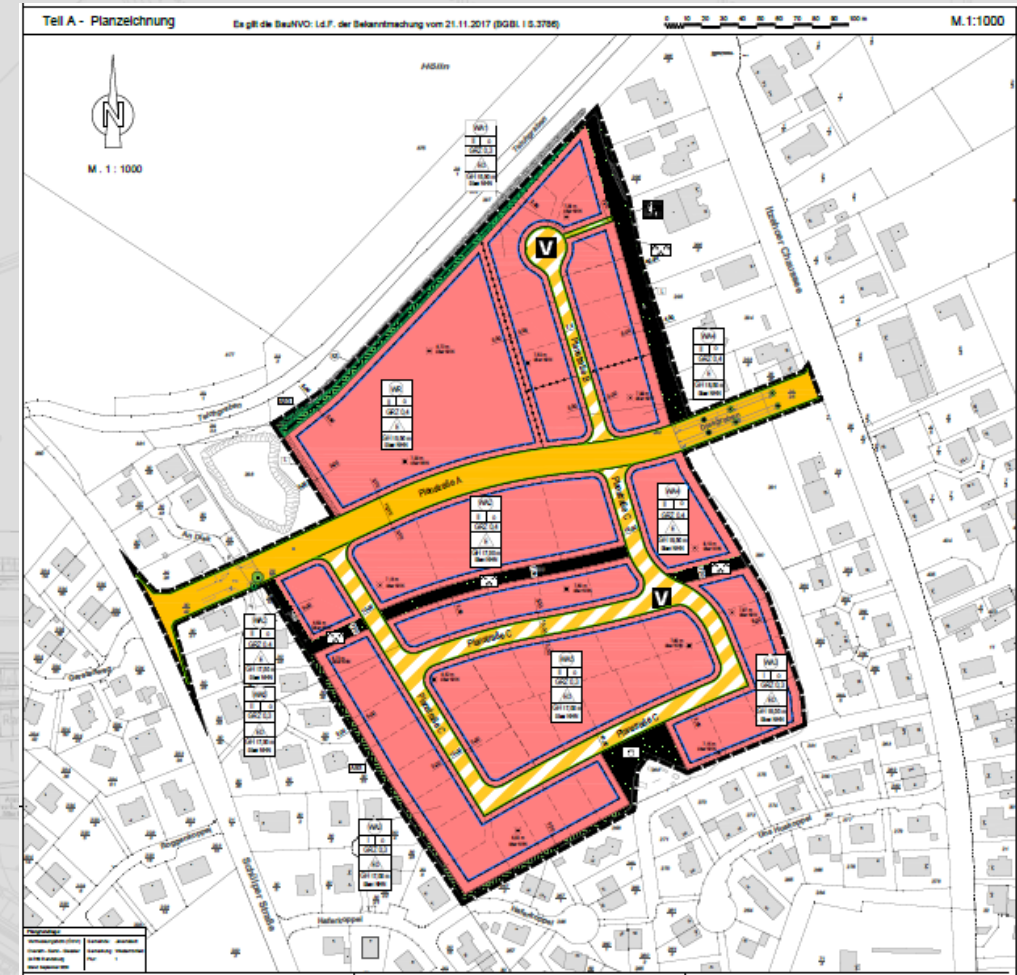
7. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden wurde ein Ausgleich von m² Flächen ermittelt.

Der erforderliche Ausgleich wird auf den Flurstücken, Flur, Gemarkung nachgewiesen.

Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

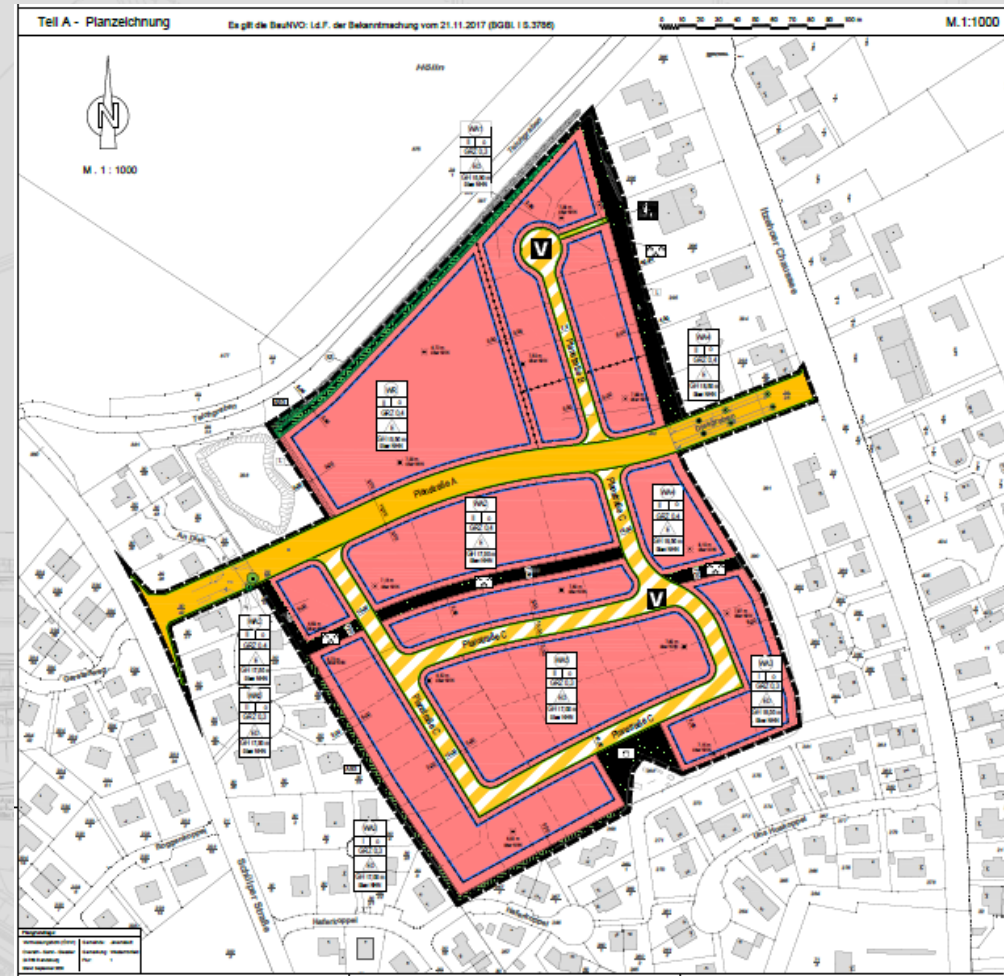


Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO

(§ 84 LBO)

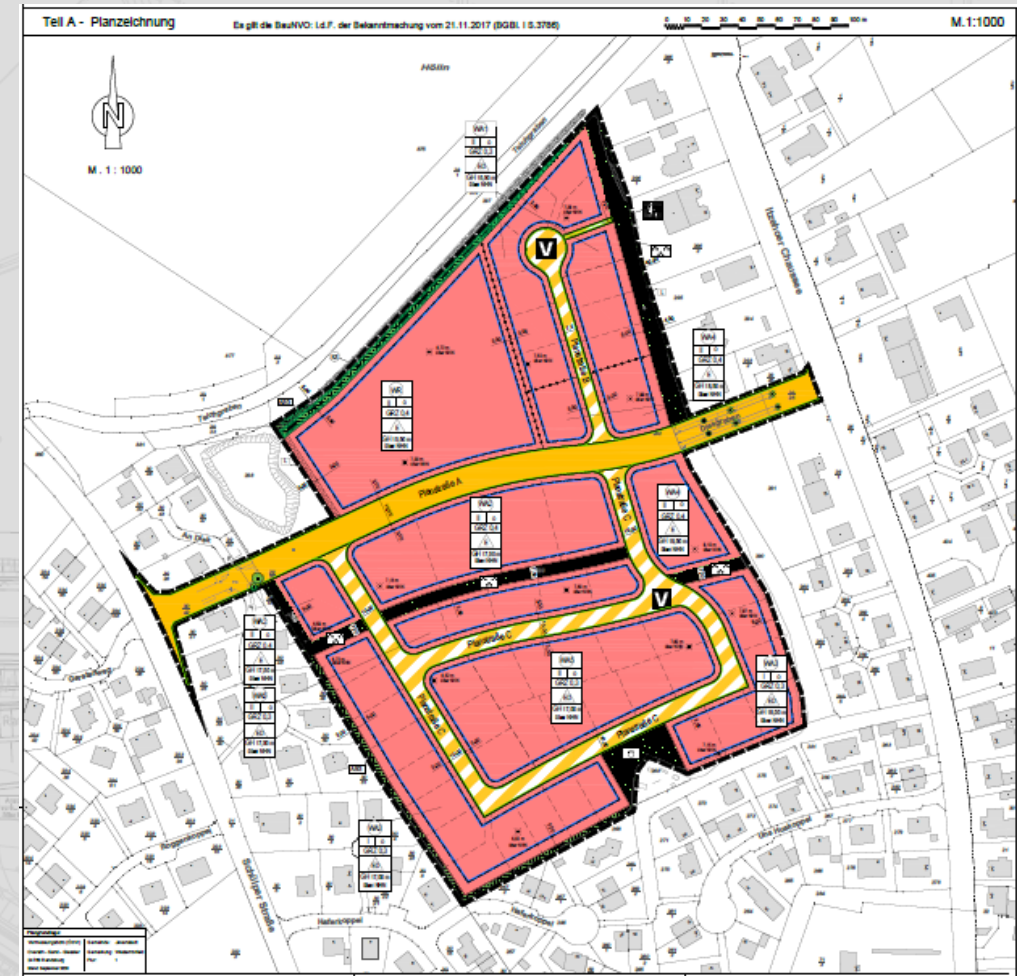
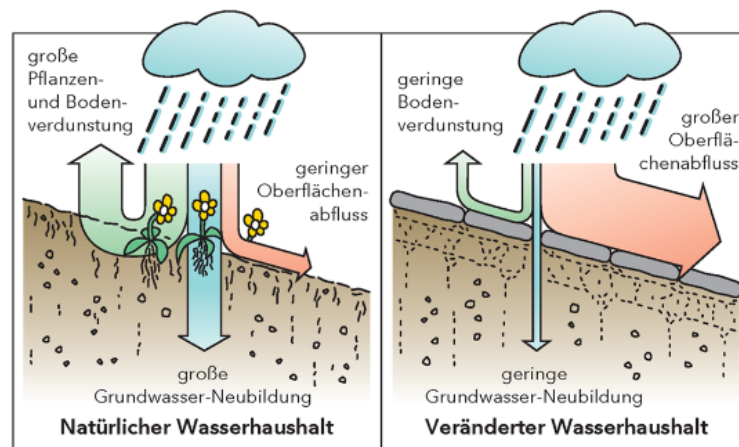
1. Fassaden

Als Fassadenmaterial für Hauptgebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk und Putz sowie Fassaden aus Holz oder in Holzoptik zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Für die Fassadenflächen überdachter Stellplätze (sog. Carports) und der Nebenanlagen sowie Wintergärten sind auch andere Materialien zulässig.



2. 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 Doppelhausscheiben sind einheitlich zu gestalten.

Veränderung Wasserhaushalt

Anwendung des A-RW 1 Erlasses

2. Extreme Schädigung des Wasserhaushaltes (Fall 3)

Das vorhandene RRB ist rechnerisch ausreichend, um das Niederschlagswasser der Verbindungsstraße und der Flächen nördlich davon aufzunehmen. Das Volumen reicht aus, um die regionale Prüfung zu bestehen.

Damit wären keine Vorgaben für Gründächer oder Versickerungspflaster erforderlich.

Dieser Fall ist aber laut A-RW 1 zu vermeiden und führt ggf. zum Konfrontationskurs mit zusätzlichen Auflagen durch die UWB.

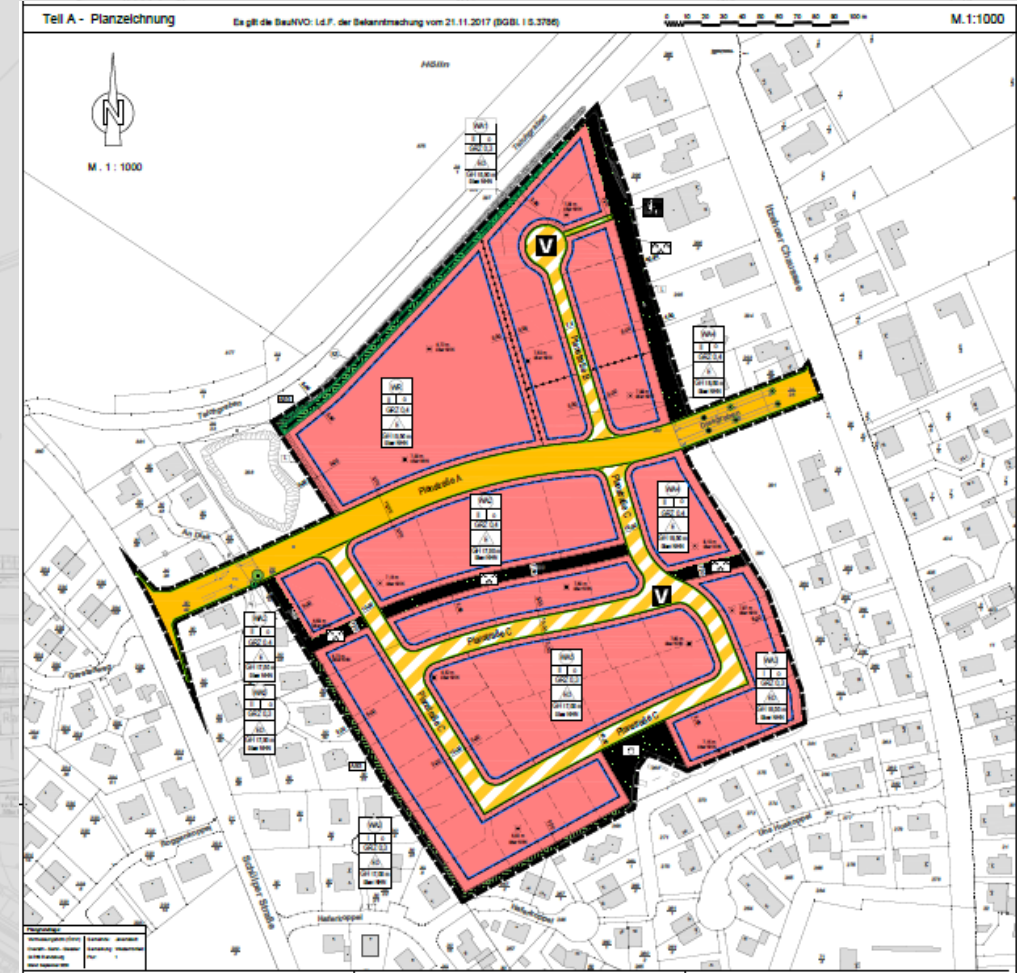
Tabelle 2: Bewertung der errechneten Wasserhaushaltsbilanz

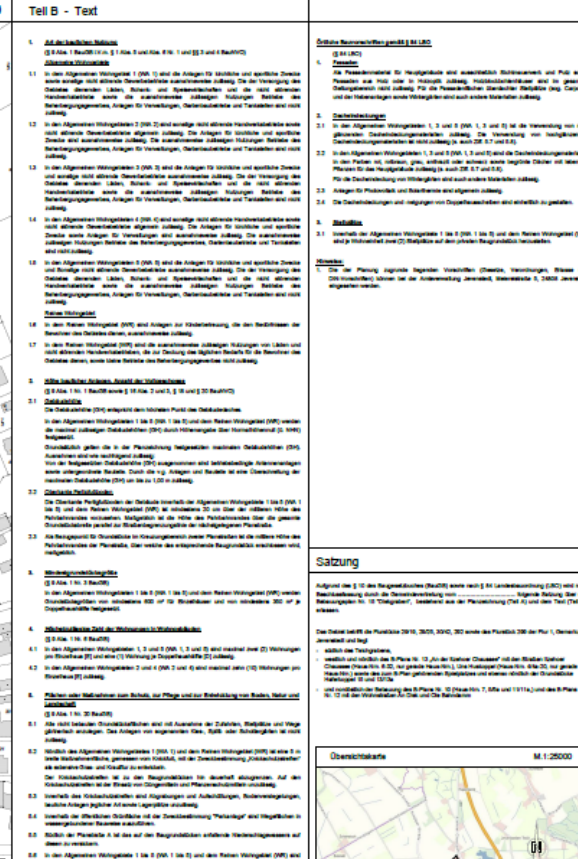
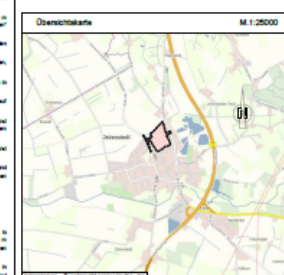
Bewertung Wasserhaushalts- bilanz	Fall 1	Fall 2	Fall 3
	Weitgehend natürlicher Wasserhaushalt bei Änderungen	Deutliche Schädigung des Wasserhaushaltes bei Änderungen	Extreme Schädigung des Wasserhaushaltes bei Änderungen
Die tolerierbare Zu-/Abnahme [Δ in %] muss für alle Teilflächen im Bebauungsgebiet eingehalten werden, sonst gilt der nächst höhere Fall.			
Abflusswirksame Teilflächen (Δa)	< 5 %	≥ 5 % bis < 15 %	≥ 15 %
Versickerungswirk- same Teilflächen (Δg)	< 5 %	≥ 5 % bis < 15 %	≥ 15 %
Verdunstungswirksame Teilflächen (Δv)	< 5 %	≥ 5 % bis < 15 %	≥ 15 %
Mindestens erforderliche Überprüfungen ¹⁾			
Planungsgebiet / Bebauungsgebiet Neubau oder Bestand	In der Regel <u>keine</u> <u>Überprüfung</u> erforderlich	<u>Lokale Überprüfung</u> 1. Nachweis der Ein- haltung des bordvol- len Abflusses 2. Nachweis der Vermeidung von Erosion 3. Nachweis der Vermeidung der Grundwasser-Aufhö- hung	Zu vermeiden! <u>Ansonsten zusätz- lich regionale Über- prüfung:</u> 1. Einhaltung der Vorgaben der UWB aus dem hydrologi- schen Nachweis SH 2. Die UWB kann über alternative bzw. zusätzliche Überprü- fungen entscheiden (z.B. für $\Delta g \geq 15\%$ GW-Modellierung).

¹⁾ Zur gesicherten Erschließung obliegt es der unteren Wasserbehörde, im Einzelfall weitere Überprüfungen und Nachweise zu fordern.

3. 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.



[illegible][illegible]

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

Kreis Rendsburg - Eckernförde

Verfahrensstadium nach BauZG

☒ (a1)
 ☐ (a2)
 ☐ (a3)
 ☐ (a4)
 ☐ (a5)
 ☐ (a6)


 GSP
 Geotechnische Spezialplan GmbH
 24840 Jevenstedt
 Am Markt 1
 Tel. 0454 2000-1
 Fax 0454 2000-2
 E-Mail: info@gsp-geotechnik.de
 Internet: www.gsp-geotechnik.de

Datum: 10.11.2023 / BR

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

Fragen?...Gerne!

Jevenstedt, 14.03.2022
M.A. Ramona Wolf