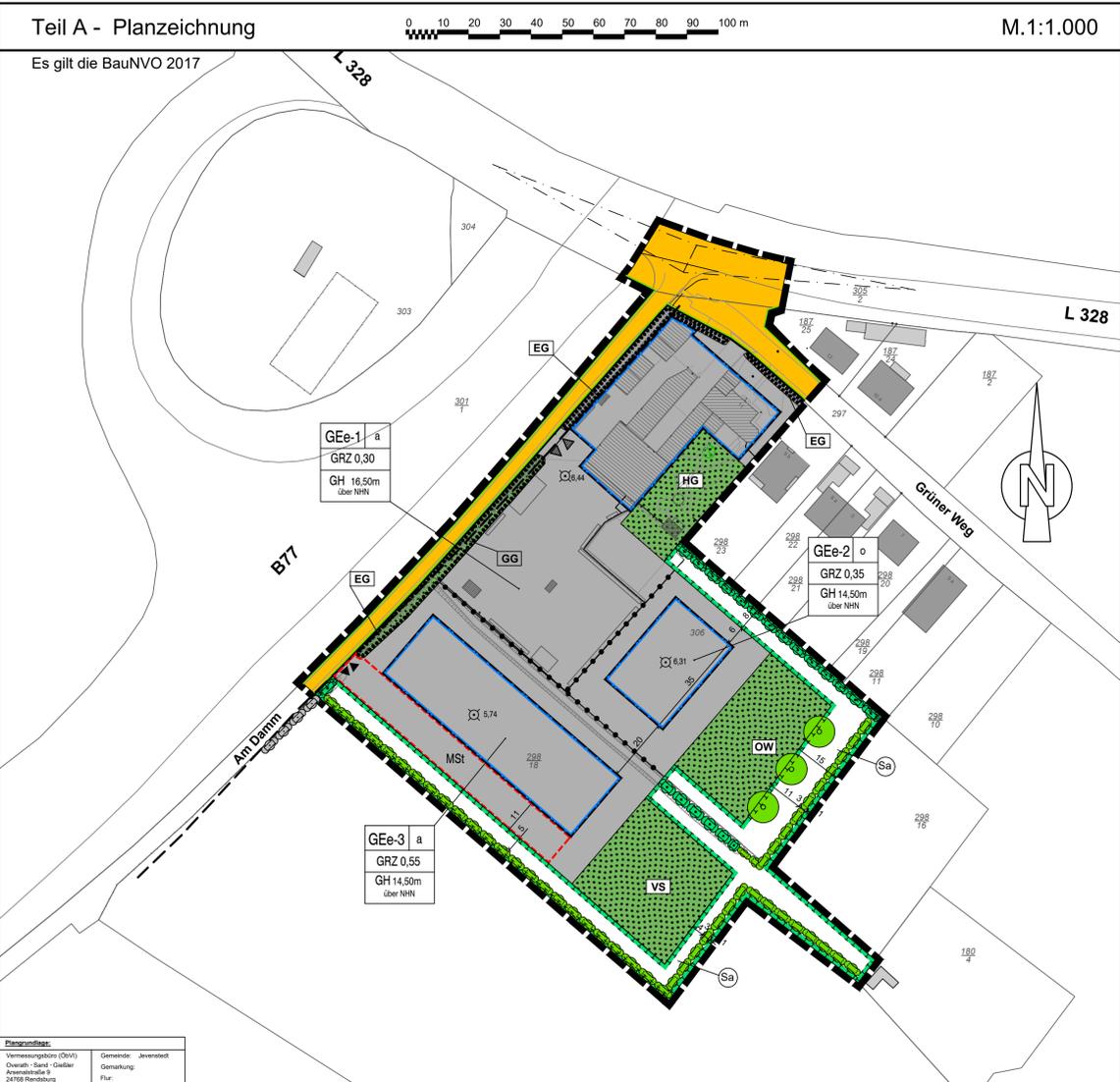


# Satzung der Gemeinde Jevenstedt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 Gebiet: "Am Damm"



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b>
<b>GEe</b> eingeschränktes Gewerbegebiete	<b>§ 8 BauNVO</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b> <b>§ 16 BauNVO</b>
GRZ 0,30 Grundflächenzahl (GRZ)	
GH 14,50m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB</b> <b>§ 22 und § 23 BauNVO</b>
o Offene Bauweise	
a Abweichende Bauweise	
Baugrenze	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.11</b> <b>und Abs.6 BauGB</b>
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Ein- und Ausfahrt PKW	
Ein- und Ausfahrt LKW	
<b>Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.15</b> <b>und Abs.6 BauGB</b>
Private Grünfläche	
Zweckbestimmung:	
Hausgarten	
Obstwiese	
Versickerung	
Gliederungsgrün	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB</b>
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
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	
Zweckbestimmung:	
Eingrünung	
<b>Sonstige Planzeichen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB</b>
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
Mitarbeiterstellplätze	
MST	<b>§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB</b>

Teil B - Text

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 bis 3 (GEe 1 bis 3) sind nur die nachfolgenden Nutzungen gem. § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

**Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GEe 1):**

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser,
- Lagerplätze,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

**Eingeschränkte Gewerbegebiete 2 und 3 (GEe 2 und 3):**

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser,
- Lagerplätze

1.2 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 bis 3 (GEe 1 bis 3) sind die gem. § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Gemäß § 1 Abs.5 i.V.m. Abs.9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 bis 3 (GEe 1 bis 3) ausgeschlossen.

**2. 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.

**3. 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.

**4. 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 Mitarbeiterarbeitsstellplätzen 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.

**5. 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

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

6.1 Die innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Neuanlage von Knicks sind als Knickwalle anzulegen und mit Gehölzen der regionaltypischen Knickvegetation zu bepflanzen.

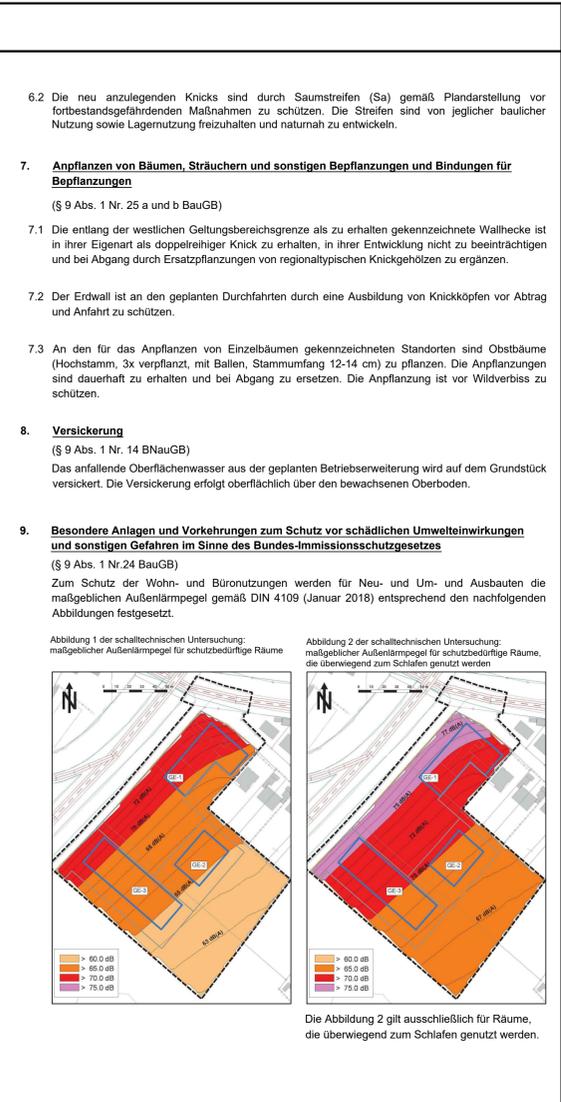
- Abmessungen des Walles nach Setzung:  
 Höhe: 1,40 m, Fußbreite: 3,00 m, Kronenbreite: 1,10 m (leicht ausgemuldet)  
 - Pflanzenqualität: 25 Stck/ 10 m - zweireinig versetzt:  
 Heister: verpfl. Hei. 100-125, Sträucher verpfl. Str. 3 Triebe, 60-100  
 - Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss und 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., 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 Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig. Eine Verwendung von geschlossenen baulichen Grundstückseinfriedungen 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 Materiallagerung zu schützen.



**10. Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.14 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.

**11. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO**

Eine Eindeckung von Dachflächen über 50 m² mit unbeschichteten Metallelementen ist nicht zulässig.

**HINWEISE:**

1. **Artenschutz:**  
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG dürfen die Baufeldräumung sowie Knickrodungen nur in dem Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. erfolgen (Bauzeitenregelung).

2. **Vorschriften:**  
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Jevenstedt, Meiereistraße 5, 24808 Jevenstedt eingesehen werden.

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.

**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) §10

23843 Bad Oldesloe  
 Papenburg 4  
 Ingeburgen-Gesellschaft mbH  
 Tel.: 045 31 / 67 07 -0  
 Gesch.-Schreyer-Partner Fax: 045 31 / 67 07 79  
 Berater: Ingersheim (VSt) E-mail: oldesloe@gsp-g.de

Stand: 28.10.2019 / L.  
 P-Nr.: 18 / 1095