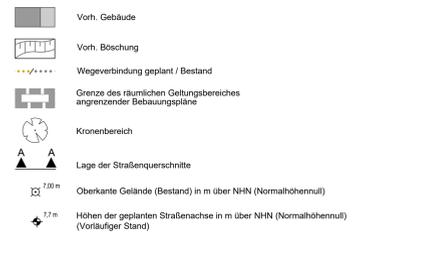
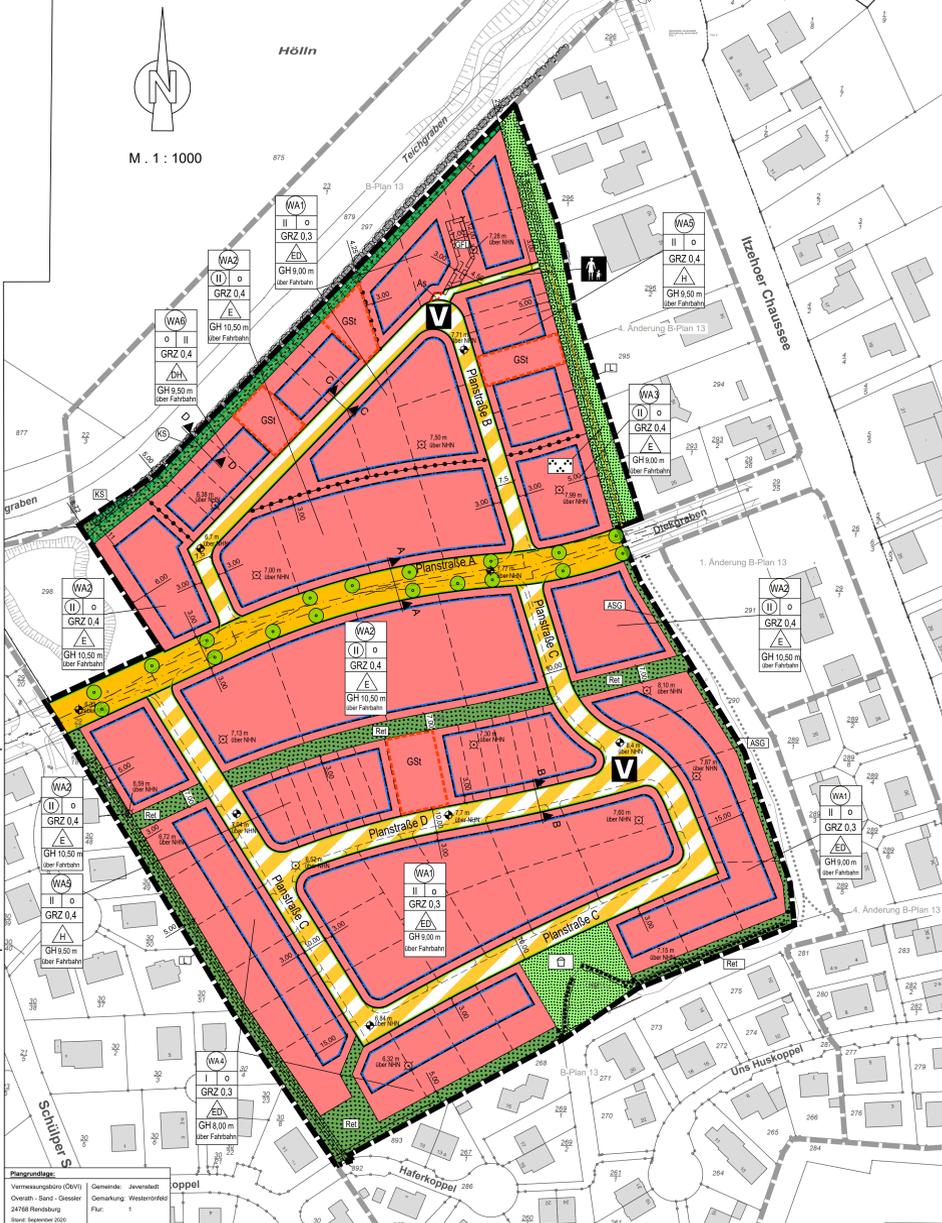
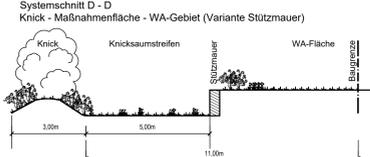
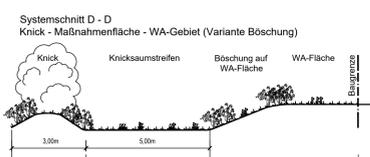
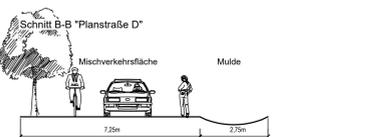
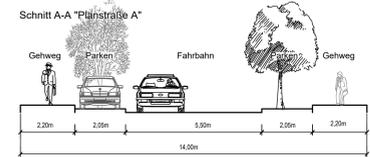


Satzung der Gemeinde Jevenstedt über den Bebauungsplan Nr. 15 (Teilbereich 1 und 2) "Diekgraben"

Teil A - Planzeichnung

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

Darstellung ohne Normcharakter M: 1:100



Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

 - In dem Allgemeinen Wohngebiet 1, 4, 5 und 6 (WA 1, 4, 5 und 6) sind die Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die 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.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und 3) 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.
- Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 18 und § 20 BauNVO)

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA 1 bis 6) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangaben über Fahrbahn festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahndeckes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Ausnahmen sind wie nachfolgend zulässig:

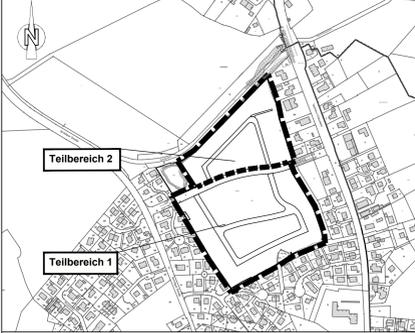
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauwerke. Durch die v.g. Anlagen und Bauwerke ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

 - Oberkante Fertigfußboden**
 - Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 6 (WA 1 bis 6) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahndeckes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahndeckes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.
 - Als Bezugspunkt für Grundstücke im Kreuzungsbereich zweier Planstraßen ist die mittlere Höhe des Fahrbahndeckes der Planstraße, über welche das entsprechende Baugrundstück erschlossen wird, maßgeblich.

Oberkante Gelände

Auf den an die in nachstehender Abbildung gekennzeichneten Flächen angrenzenden Privatgrundstücken ist die Geländeprofilierung so vorzunehmen, dass im Grenzverlauf die bestehende Geländeoberfläche der jeweils angrenzenden gemeindlichen Fläche erreicht wird.
- Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
 - Innere der Allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 und 3) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.
 - Innere der Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA 5) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.
 - Innere der Allgemeinen Wohngebietes 6 (WA 6) ist für Hausgruppen (H) eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.
- Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 4 (WA 1 und 4) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und eine (1) Wohnung je Doppelhaushälfte [D] zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und 3) sind maximal zehn (10) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 5) ist maximal eine (1) Wohnung pro Reihenhauszeile [H] zulässig.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet 6 (WA 6) ist maximal eine (1) Wohnung je Doppelhaushälfte [D] und eine (1) Wohnung pro Reihenhauszeile [H] zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 4 (WA 1 und 4) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und eine (1) Wohnung je Doppelhaushälfte [D] zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und 3) sind maximal zehn (10) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 5) ist maximal eine (1) Wohnung pro Reihenhauszeile [H] zulässig.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet 6 (WA 6) ist maximal eine (1) Wohnung je Doppelhaushälfte [D] und eine (1) Wohnung pro Reihenhauszeile [H] zulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und b BauGB)
 - Im Verlauf der Planstraße A sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten im öffentlichen Straßenraum 18 Straßenbäume zu pflanzen.

Übersicht Teilbereiche M:1:5000



Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von Jevenstedt folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 (Teilbereich 1 und 2) "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 Diekgrabens,
- westlich und nördlich des B-Plans Nr. 13 „An der Itzehoer Chaussee“ mit den Straßen Itzehoer Chaussee (Haus-Nr. 6 - 32, nur gerade Haus-Nrn. 44a - 20, nur gerade Haus-Nrn.) 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.

Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergründet.

Örtliche Bauvorschriften

- Fassaden** (§ 86 Landesbauordnung (LBO))

Als Fassadenmaterial für Hauptgebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk und Putz sowie Fassaden aus Holz oder in Holzoptik zulässig. Holzbockholzhäuser sind im gesamten Geländebereich nicht zulässig. Für die Fassadenflächen überdachte Stellplätze (sog. Carports) und der Nebenanlagen sowie Wintergärten sind auch andere Materialien zulässig.
- Dacheindeckungen**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 4 (WA 1 und 4) ist die Verwendung von matt glänzenden Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Die Verwendung von hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien ist nicht zulässig (s. auch Ziff. 7.7 und 7.8).
 - Es sind die Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit oder schwarz sowie begrünzte Dächer mit lebenden Pflanzen für das Hauptgebäude zulässig (s. auch Ziff. 7.7 und 7.8).
 - Für die Dacheindeckung mit Wintergärten sind auch andere Materialien zulässig.
- Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie** sind allgemein zulässig.
- Die Dacheindeckungen und -neigungen von Doppel- und Reihenhauszeilen sind einheitlich zu gestalten.
- Stellplätze**
 - Innere der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 6 (WA 1 bis 6) sind je Wohninheit zwei (2) Stellplätze herzustellen.

Hinweise

- Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Jevenstedt, Meierstraße 5, 24808 Jevenstedt eingesehen werden.
- Baukontrolle**

Eine ökologische Baukontrolle wird empfohlen.
- Artenschutz**

Die baubedingte Beseitigung von Gehölzstrukturen darf nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Gehölzbrüter von Eingriffen freizuhalten. Bauarbeiten auf der Ackerfläche dürfen nur in der Zeit zwischen 16.08. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Offenlandvögel von Eingriffen freizuhalten. Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, sind vor Beginn der Brutzzeit, d.h. vor dem 01.03., nach einer Besatzkontrolle Vegetationsmaßnahmen (Stangen mit Flatterband in 2 m Höhe in einem 10 x 10m-Raster), welche einen Brutbesatz der Fläche verhindern, durchzuführen und bis zum Baubeginn aufrecht zu erhalten.



Satzung der Gemeinde Jevenstedt über den Bebauungsplan Nr. 15 (Teilbereich 1 und 2) "Diekgraben" Kreis Rendsburg - Eckernförde

Verfahrenstand nach BauGB
 § 31 (4) § 32 § 42 § 43(3) § 50

Stand: 12.12.2023/SR
 P.Nr.: 19 / 1223

GSP
 GOSCH & PARTNER
 Ingenieurbüro für Stadt- und Landschaftsplanung
 23063 Bad Döbeln
 Postfach 4
 Tel.: 0 45 31 60 07 - 0
 E-Mail: info@gosch-partner.de
 Internet: www.gosch-partner.de

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
(WA)	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II	
GH 8,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrbahn siehe Teil B Text, Ziffer 2	
Bauweise, Baumlinien, Baumgrenzen		
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
△	Nur Einzelhäuser zulässig	
H	Nur Hausgruppen zulässig hier: Reihenhauszeilen (Rh)	
DH	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	
B	Baugrenze	
Verkehrsfächen		
—	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	

	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußweg	
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Private Grünfläche Zweckbestimmung:	
	Zweckbestimmung:	
	Abstandsgrün	
	Retentionsfläche	
	Knicksaumstreifen	
	Offentliche Grünfläche Zweckbestimmung:	
	Spielplatz	
	Parkanlage	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzungen von Bäumen	

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
Sonstige Planzeichen		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Rechten zu belastende Flächen	
	Lietungsgerecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger	
	Geh-, Fahr- und Lietungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Maßangabe in Meter	
	Sichtdreieck	
Nachrichtliche Übernahmen		§ 9 Abs. 6 BauGB
	Geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BImSchG
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorh. Flurstücksgrenze	
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	

