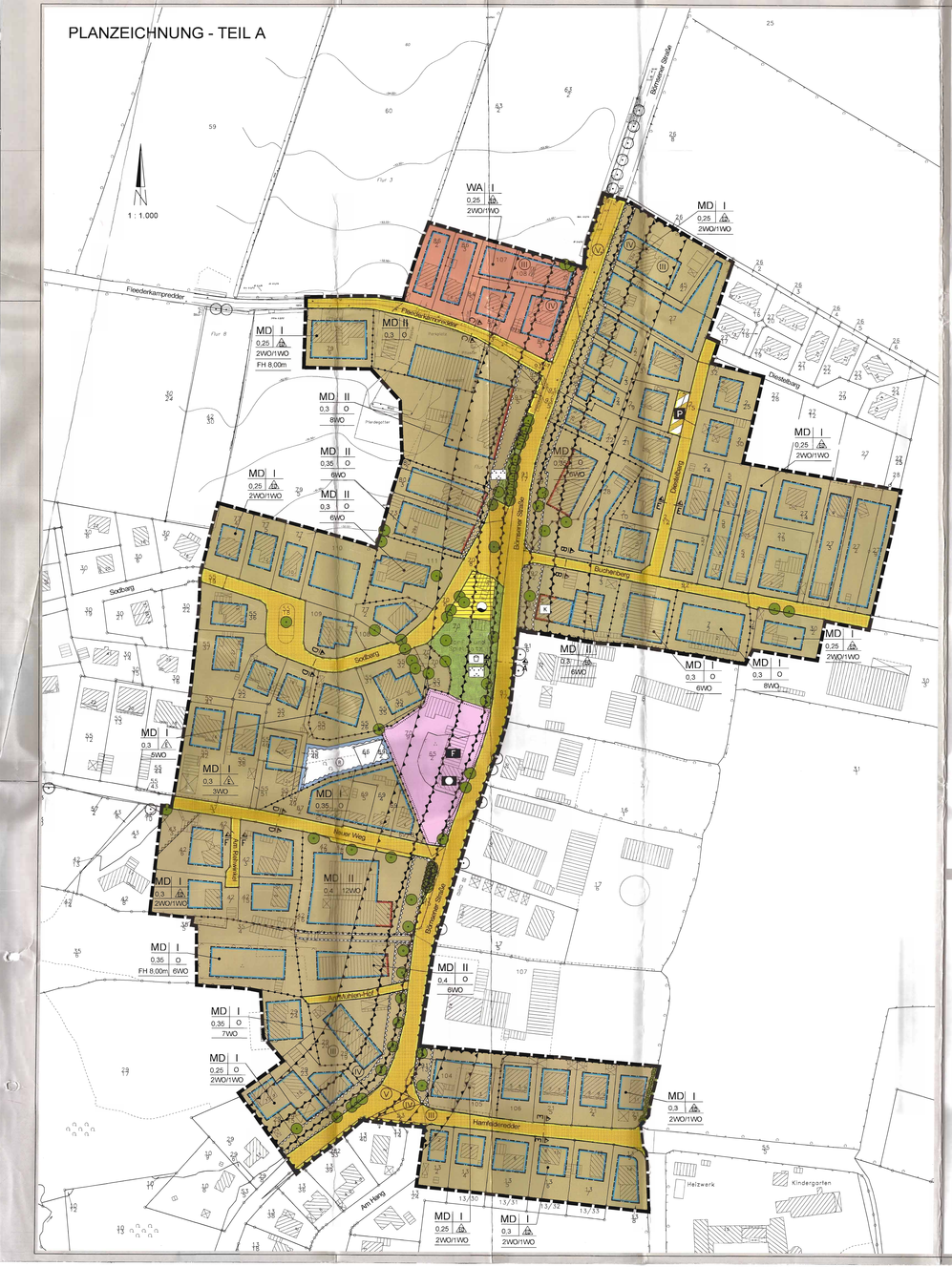
PLANZEICHNUNG - TEIL A



STRASSENPROFILE (nicht bindend)
M 1:100

Schnitt A - A / Börnsener Straße

Schnitt B - B / Am Buchenberg

Schnitt C - C / Fleederkamprredder

Schnitt D - D / Neuer Weg / Sodberg

Schnitt E - E / Diesteldamm / Hamfelderredder

Schnitt F - F / Am Rehwinkel

STÄDTEBAULICHER VORENTWURF
Maßstab 1 : 5.000

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN
Es gilt die BauNVO von 1990.

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9	§9(7) BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§9(1)1 BauGB/§4 BauNVO
MD	Dorfgebiet	§9(1)1 BauGB/§5 BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf	§9(1)5 BauGB
	Öffentliche Verwaltungen	
F	Feuerwehr	
I/II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
15°-50°	Dachneigung	§9(4) BauGB
0,25	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
2WO	*Beschränkung der Zahl der Wohnungen* (siehe Text - Teil B Ziffer I.3)	§9(1)6 BauGB
O	Offene Bauweise	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
FH 8,00m	max/male Firsthöhe	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
	Baulinie	§9(1)2 BauGB/§23(2) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§9(1)11 BauGB
P	Fußgängerbereich	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Text - Teil B Ziffer 4)	§9(1)10 BauGB
	Grünflächen / öffentlich	§9(1)15 BauGB
	Spielplatz	
	Parkanlage	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Berechtigte: Anlieger und Gemeinde	§9(1)21 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§9(1)25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§9(1)25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltebecken	§9(1)16 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§9(1)24 BauGB
III - V	Lärmpegelbereiche III - V (siehe Text - Teil B Ziffer 5)	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§9(1)12 BauGB
	Zweckbestimmung: Börnsener Wasserwerk	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

K	Kulturdenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt (siehe Begründung Ziffer 9)	§1DSchG/ §9(6) BauGB
	Waldschutzbereiten	§24(2) LWaldG/§9(6) BauGB

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

29	Flurstücksnummern
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene bauliche Anlage mit Hausnummer

TEXT - TEIL B

1. ALLGEMEINES
1.1 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO)

1.2 Für neu zu bildende Grundstücke hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 700 m², pro Doppelhaushälfte mindestens 400 m² zu betragen (§ 9 (1) 3 BauGB).

1.3 In Wohngebäuden, die im ***allgemeinem Wohngebiet*** liegen, als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In Wohngebäuden als Doppelhaus ist pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB).

1.4 In den Wohngebäuden für die die offene Bauweise festgesetzt ist und die im ***Dorfgebiet*** liegen, sind maximal Wohnungen in der Anzahl zulässig, wie sie in der Planzeichnung - Teil A angegeben sind.

2. GESTALTUNG (§ 84 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
2.1 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist, wie in der Planzeichnung festgesetzt, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes an der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Grundstückes.

2.2 Der Endgeschossrohfußboden darf maximal 0,5 m über der mittleren Höhe des Geländes an der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Grundstückes liegen.

2.3 Im ***allgemeinen Wohngebiet (WA)*** sind Dachformen als Walm-, Pult-, Krüppelwalm- und Mansarddächer mit einer Neigung von 15° - 50° zulässig.
Im ***allgemeinen Wohngebiet (WA)*** sind auch begrünte Dächer mit abweichender Dachneigung zugelassen.
Im ***Dorfgebiet (MD)*** sind nur Satteldächer zugelassen.

Für die Dacheindeckung sind nicht glasierte Pfannen nur der Farbtöne Rot, Rotbraun und Anthrazit zu verwenden. Glanz-engobierte und/oder glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Die Summe der Länge der Dachaufbauten der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 1/2 der Trauflänge betragen.
Die Festsetzungen beziehen sich nur auf die Bauhauptkörper.

2.4 Die Außenwände der Gebäude sind nur in Ziegelmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun und Braun zulässig. Außenwände in Putz sind nur in den Farben erdigen Rot- und Sandfarben zulässig.
Für die Giebelflächen der vorgenannten Außenwände ab der Traufhöhe kann auch Holz verwendet werden. Holzhäuser sind zulässig in den o.g. Ziegelmauerwerks- und Putzfarben und in Natur. Ausgenchlossen werden Holzhäuser in Blockbauweise (Blockhäuser).
Die Festsetzungen beziehen sich nur auf die Bauhauptkörper.

2.5 Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptkörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden.
Neben Satteldächer und Walmdächer, die eine Dachneigung von 15° - 50° aufweisen müssen, sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig.
Satteldächer und Walmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptkörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Gründächer zulässig.
Diese Festsetzungen gelten auch für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

TEXT - TEIL B

3. GRÜNORDNUNGSPLANUNG
Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25b BauGB)
Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Innerhalb der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Lagerung von Baumaterialien sind unzulässig. Zu erhaltende Einzelbäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV 939) ist zu berücksichtigen.

Die im grünplanerischen Fachbeitrag entfallenden Bäume dürfen nur im Falle einer Bebauung bzw. Versiegelung beseitigt werden, sie sind ersonsten zu erhalten.

Anpflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)
Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei denen Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
Sträucher: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm.

Für alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum und in Vorgärten sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raumes bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

Die festgesetzten Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der Grundstückszuwegungen gärtnerisch zu gestalten.

Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

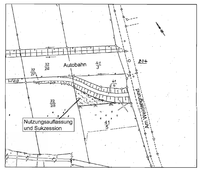
Freistehende Mülsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2 m tiefose Wandlänge mind. eine Pflanze) zu begrünen.

Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Qualitäten zu verwenden (Arten: vgl. grünplanerischen Fachbeitrag):
a) Straßenbäume und Einzelbäume (auf öffentlichen Verkehrsflächen und in privaten Vorgärten):
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
b) Anpflanzung von Hecken - heimische Laubgehölze
Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Die planexterne Ausgleichsfläche (Flurstück 41/5, Flur 6 in der Gemarkung Börnsen) ist entsprechend der gekennzeichneten Teilfläche aus der Nutzung zu nehmen; der natürlichen Entwicklung zu überlassen und gegenüber der verbleibenden Ackernutzung mit einem landschaftstypischen Zaun abzugrenzen.

Lage der Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)



Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt
Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und -wegen oder Stellplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und die öffentlich zugänglichen Wege sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

Tausatze und teausalhaltige Mittel dürfen auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungs- und Bodenentsecuchungsmitteln ist außerhalb von Gebäuden untersagt.

Realisierung
Die planexterne Ausgleichsfläche ist bei Erschließungsbeginn anzulegen.

4. FESTSETZUNGEN FÜR FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) 10 BauGB)
Innerhalb der Flächen (Vorgartenflächen) die von der Bebauung freizuhalten sind, entlang der Börnsener Straße sind zur städtebaulichen Gestaltung besondere Bepflanzungen und Grenzfestsetzungen gemäß grünplanerischen Fachbeitrag vorgesehen.

5. SCHALLSCHUTZ (§ 9 (1) 24 BauGB)
In den im Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Der passive Schallschutz ist für genehmigungspflichtige An.-Um- und Neubauten beurechtlich bindend. Eine Pflicht zur Nachrüstung an **Bestandsgebäuden besteht nicht.**
Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):

Lärmpegel-bereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Für vollständig von der Börnsener Straße abgewandte Gebäudeseiten innerhalb des Lärmpegel-bereiches III gelten keine Anforderungen. Für vollständig von der Börnsener Straße abgewandte Gebäudeseiten innerhalb des Lärmpegelbereiches IV kann das erforderliche resultierende Schall-dämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ um 5 dB verringert werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgrometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuläßt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

SATZUNG DER GEMEINDE BÖRNSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

für das Gebiet "Ortsmitte"

Aufgrund des § 10 BauGB (Baugesetzbuch), sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.02.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, für das Gebiet "Ortsmitte", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.08.2003 / 12.07.2006.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.10.2003 bis zum 06.11.2003 und vom 31.07.2006 bis zum 17.08.2006 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.05.2005 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 26.04.2005 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 18.10.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2007 bis zum 01.11.2007 während folgender Zeiten: montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr 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, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.09.2007 bis zum 25.09.2007 bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 27.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Börnsen, den 16.03.2010 Siegel - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 16.03.2010 der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Lübeck, den 16.03.2010 Siegel - ÖbVI Boysen -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.04.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.2008 bis zum 07.05.2008 während folgender Zeiten: montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.04.2008 bis zum 23.04.2008 bekanntgemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am 11.02.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

    Börnsen, den 18.03.2010 Siegel - Bürgermeister -

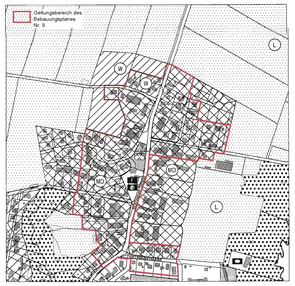
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

    Börnsen, den 18.03.2010 Siegel - Bürgermeister -

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 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/am 19.03.2010 und bis 25.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung 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 24.03.2010 in Kraft getreten.

    Börnsen, den 29.03.2010 - Bürgermeister -

Ausschnitt aus den Flächennutzungsplanungen
Maßstab 1 : 5.000



Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000

Gemeinde Börnsen

BSK Am Möhlenplatz 23879 Mölln
INGENIEURE ARCHITEKTEN
Tel. 04542/8844-0
Fax: 04542/8281

PROJEKT :

Gemeinde Börnsen
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 9

PROJEKT NR.:	B 787-03	Mölln im	Januar 2005
Maßstab :	1 : 1000	geändert:	September 2007
gezeichnet :	Apel/Schiff		Januar 2008
bearbeitet :	Kühl		Mai 2008
			Februar 2010