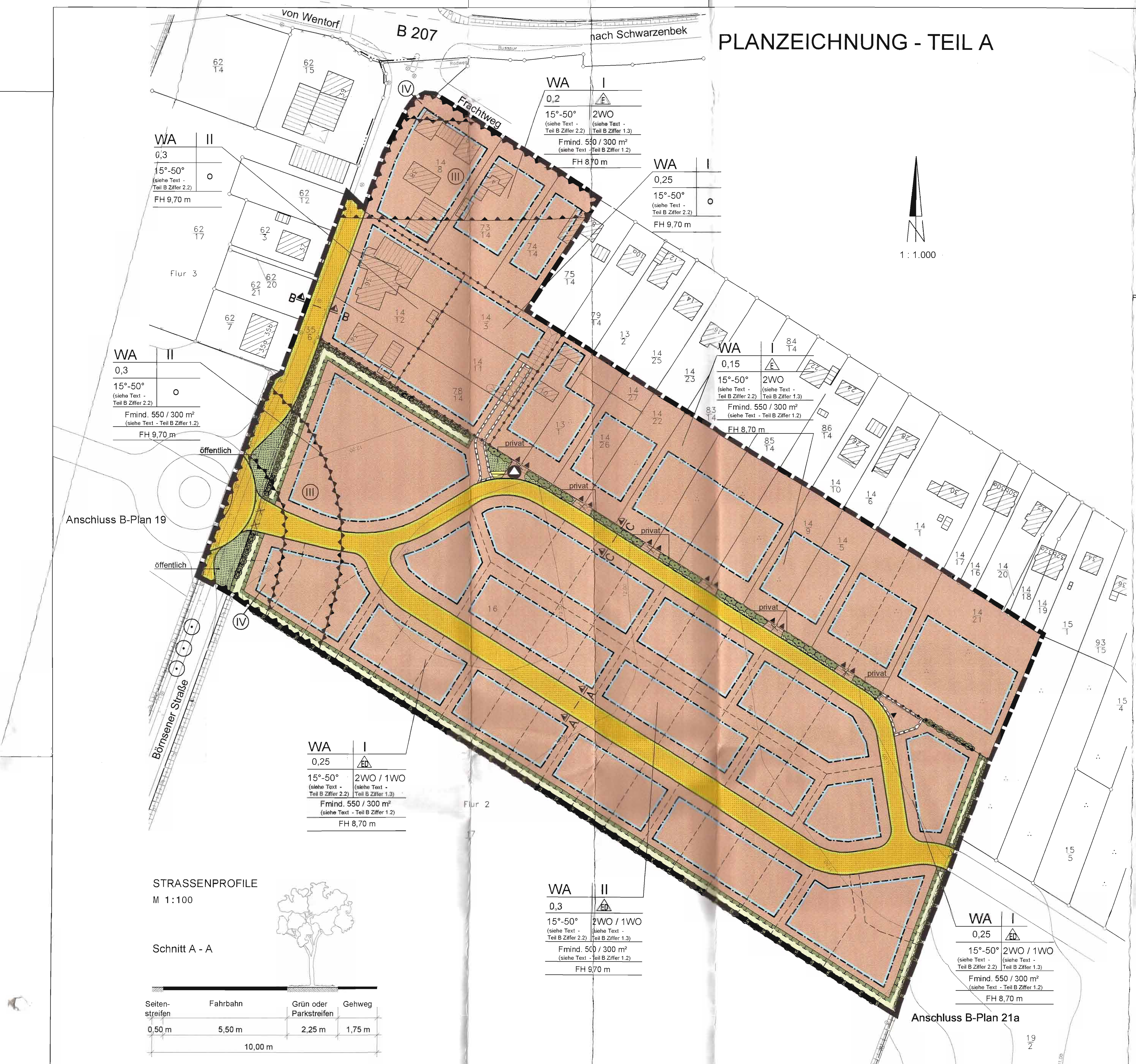
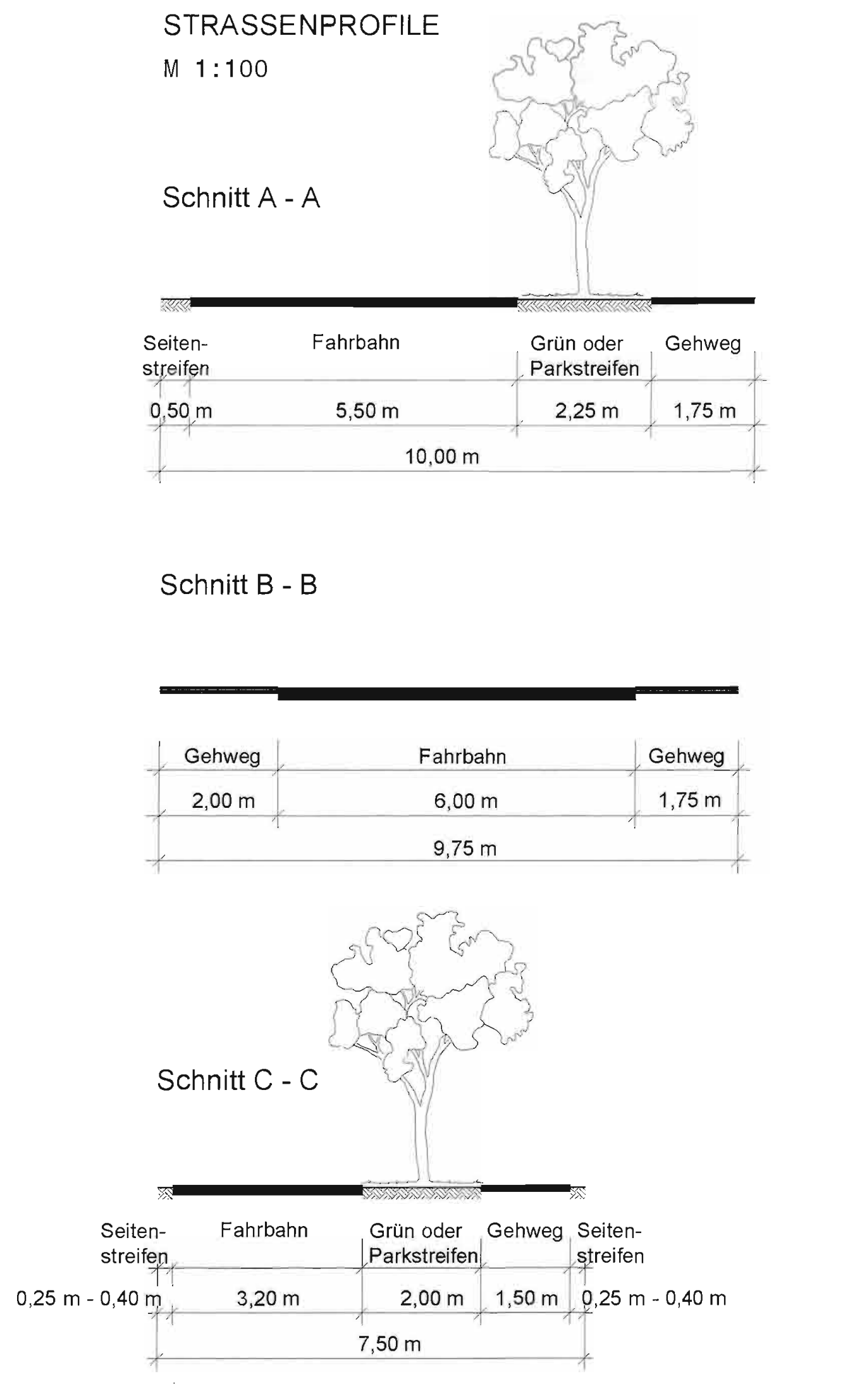
PLANZEICHNUNG - TEIL A


von Wentorf
B 207
nach Schwarzenbek
Frachtweg
Flur 3
Flur 2
öffentlich
privat
Börnsener Straße
Anschluss B-Plan 19
Anschluss B-Plan 21a
1 : 1.000
WA | II
0,3
15°-50° (siehe Text - Teil B Ziffer 2.2)
o
FH 9,70 m
WA | I
0,2
15°-50° (siehe Text - Teil B Ziffer 2.2)
2WO (siehe Text - Teil B Ziffer 1.3)
Fmind. 550 / 300 m² (siehe Text - Teil B Ziffer 1.2)
FH 8,70 m
WA | I
0,25
15°-50° (siehe Text - Teil B Ziffer 2.2)
o
FH 9,70 m
WA | II
0,3
15°-50° (siehe Text - Teil B Ziffer 2.2)
o
Fmind. 550 / 300 m² (siehe Text - Teil B Ziffer 1.2)
FH 9,70 m
WA | I
0,15
15°-50° (siehe Text - Teil B Ziffer 2.2)
2WO (siehe Text - Teil B Ziffer 1.3)
Fmind. 550 / 300 m² (siehe Text - Teil B Ziffer 1.2)
FH 8,70 m
WA | I
0,25
15°-50° (siehe Text - Teil B Ziffer 2.2)
2WO / 1WO (siehe Text - Teil B Ziffer 1.3)
Fmind. 550 / 300 m² (siehe Text - Teil B Ziffer 1.2)
FH 8,70 m
WA | II
0,3
15°-50° (siehe Text - Teil B Ziffer 2.2)
2WO / 1WO (siehe Text - Teil B Ziffer 1.3)
Fmind. 500 / 300 m² (siehe Text - Teil B Ziffer 1.2)
FH 9,70 m
WA | I
0,25
15°-50° (siehe Text - Teil B Ziffer 2.2)
2WO / 1WO (siehe Text - Teil B Ziffer 1.3)
Fmind. 550 / 300 m² (siehe Text - Teil B Ziffer 1.2)
FH 8,70 m
III
IV
B
16

STRASSENPROFILE

M 1:100



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO von 1990.

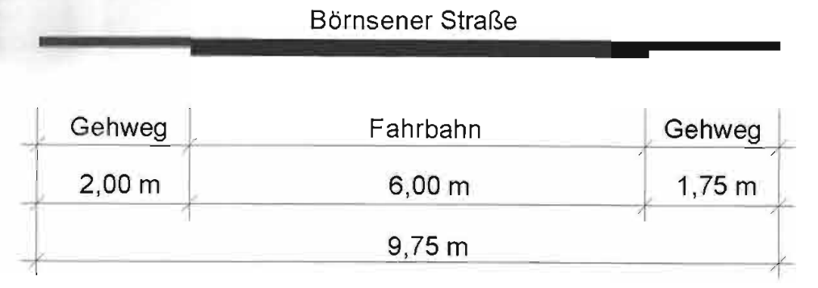
⬚	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21	§9 (7) BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§9(1)1 BauGB/§4 BauNVO
I/II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
15°-50°	Dachneigung	§9(4) BauGB
0,25	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
2WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B Ziffer 1.3)	§9(1)6 BauGB
E	nur Einzelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
o	offene Bauweise	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
Fmind. 550/300 m²	Mindestgröße der Baugrundstücke (siehe Text (Teil B) Ziffer 1.2)	§9(1)3 BauGB
FH 8,70 m	Firsthöhe (siehe Text (Teil B) Ziffer 1.4)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23 (1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
▲	Einfahrt	§9(1)4 BauGB
	Grünflächen / öffentlich / privat	§9(1)15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: hier Knickschutzstreifen	§9(1)20 BauGB
	Erhaltung von Sträuchern	§9(1)25b BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Berechtigte: Anlieger und Gemeinde	§9(1)21 BauGB
	Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§9(1)14 BauGB
▲	Zweckbestimmung: Abfall	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§9(1)24 BauGB
(III) - (IV)	Lärmpegelbereiche III - IV	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Erhaltung eines Knicks	§15b LNatSchG/§9(6) BauGB
	Erhaltung eines Knicks einschließlich Knickschutzstreifen	§15b LNatSchG/§9(6) BauGB

STRASSENPROFIL

M 1:100



III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

16	Flurstücksnummern
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene bauliche Anlagen
✕	entfallender Knickabschnitt / Knickdurchbruch, nach entsprechender Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde
12.50	Höhenlinie
	Flurgrenze

TEXT - TEIL B

1. ALLGEMEINES

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

1.2 Die Grundstücksmindestgrößen werden für den inneren Bereich, d.h. zwischen den neuen Erschließungsstraßen für ein Einfamilienhaus mit 500 m² Mindestgröße und für eine Doppelhaushälfte mit mindestens 300 m² festgelegt. Im restlichen Bereich, der mit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt ist, gilt für ein Einfamilienhaus 550 m² und für eine Doppelhaushälfte ebenfalls 300 m² (§ 9 (1) 3 BauGB).

1.3 In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In Wohngebäuden als Doppelhaus ist pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.4 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist, wie in der Planzeichnung festgesetzt, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes an der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Grundstückes.

1.5 Die zur Straße liegende Seite von Carports, Garagen und Stellplätzen muss mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung sind nicht in dem 5 m - Bereich, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnbegrenzungslinie, zu errichten.

1.6 Innerhalb des gesamten Gemeindegebietes sind Neubaubereiche an das Versorgungsnetz der Nahwärmeversorgung anzuschließen, sowie die Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 21. Es gelten die Anschlussbedingungen der Gas- und Wärmedienst Börnsen GmbH.
Eine Wärme- und Warmwasserversorgung mit anderen Energiequellen, Ausnahme ist Solarenergie, sind unzulässig (§ 9 (1) 23 BauGB).

1.7 Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

2. GESTALTUNG (§ 92 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

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

2.2 Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Pult- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 15° - 50° sowie Mansarddächer mit 15° - 60° zulässig. Ausnahmsweise sind bei zweigeschossigen Gebäuden auch Zeltdächer, ohne zu Wohnungen ausgebautes Dachgeschoss, mit einer Dachneigung von 15°- 35° zugelassen.

Für die Dacheindeckung sind nicht glasierte Pfannen der Farbtöne nur Rot, Rot/Braun, Schwarz und Anthrazit zu verwenden. Hochglänzend glasierte Pfannen sind ausgeschlossen, glasierte Pfannen die nicht hochglänzend sind, sind zugelassen.

Die Summe der Länge der Dachaufbauten der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 1/2 der Trauflänge betragen.

2.3 Die Außenwände der Gebäude sind nur in Ziegelmauerwerk (Farbe Rot - Rotbraun, Weiß) oder nur in Putz in den Farben Weiß und in den Farben des Farbregisters RAL 840-HR: 1021 (Rapsgelb), 1023 (Verkehrsgelb), 1018 (Zinkgelb), 3015 (Hellrosa), 3009 (Oxidrot), 3016 (Korallenrot), 3031 (Orientrot) zulässig. Die genannten RAL-Farben sind als reine Farbe oder in Mischung mit der Farbe Weiß zulässig.

Für die Giebelflächen der vorgenannten Außenwände ab der Traufhöhe kann auch Holz verwendet werden.

Holzfassaden sind zulässig in den o.g. Ziegelmauerwerks- und Putzfarben und in Natur. Ausgeschlossen werden Holzfassaden in Blockbauweise (Blockhäuser).

2.4 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.
Bei Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sind auch Flachdächer zulässig.
Satteldächer und Walmdächer auf Carports und Garagen sind in der gleichen Farbe wie die Hauptkörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Gründächer zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE (§ 15b LNatSchG)

Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch Arten des heimischen Knickartenspektrums zu schließen (Arten und Qualitäten: siehe GOP).

Die fachgerechte Pflege der vorhandenen, mit Erhaltungsgebot belegten Knicks wie auch der neuangelegten Knicks ist gemäß § 15b LNatSchG zu gewährleisten (Pflege der Knicks siehe GOP).

Mit Erschließungsbeginn sind die zu erhaltenden Knicks und Knickschutzstreifen gegenüber den baulichen genutzten Grundstücksflächen dauerhaft auszuzäunen und von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten (Erhaltung und Pflege der Knicks und Knickschutzstreifen siehe GOP).

Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen für die Erschließungsstraßen und Zufahrten sind keine weiteren zulässig. Leitungsanschlüsse und -verlegungen durch vorhandene Knicks sind nur in den festgesetzten Leitungs- und Straßentrassen zulässig. Ausnahmsweise zulässige Leitungsverlegungen außerhalb dieser Trassen sind durch Unterpressung bzw. Unterminieren vorzunehmen.

Die bei der Knickbeseitigung neu entstehenden Knickenden sind mit Oberboden abzuböschen. Freiliegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen.

Der zu verschiebende Knick ist vorher fachgerecht auf den Stock zu setzen. Die Fristen des § 24 (4) LNatSchG sind zu berücksichtigen. Etwaige Schäden an Wall und Vegetation sind nach Verschiebung des Knicks auszubessern.

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.

Maßnahmen innerhalb der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume sind gemäß GOP durchzuführen.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV 939) ist zu berücksichtigen.

ANPFLANZUNGSGEBOTE (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Arten und Mindestqualitäten siehe GOP).

Die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraßen kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten variabel vorgenommen werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist gemäß GOP einzuhalten.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (Arten und Qualitäten: siehe GOP).

Für alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum und auf Stellplätzen sind Anpflanzungen, Pflege u.a.nd gemäß GOP vorzunehmen.

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

Für festgesetzte Anpflanzungen sind Arten und Qualitäten gemäß GOP zu verwenden.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) 20 BauGB)

Zur vollständigen Deckung des errechneten Defizits im B-Plan 21 von 10.730 m² für das Schutzgut Boden sowie 390 m Knicks für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird auf die bilanzierte Überkompensation im Bereich der benachbarten B-Pläne Nr. 19 und Nr. 21a zurückgegriffen und eine Zuordnung zu den Eingriffen im B-Plan Nr. 21 wie folgt vorgenommen:

- eine Teilfläche der Ausgleichsfläche im B-Plan Nr. 21a mit einem Ausgleichsflächenwert von 9.580 m² für das Schutzgut Boden
- eine Teilfläche der Ausgleichsfläche im B-Plan Nr. 19 mit einem Ausgleichsflächenwert von 2.080 m² für das Schutzgut Boden
- 412 lfm Knickneuanlage im B-Plan Nr. 21a für Eingriffe in Knicks
- eine Teilfläche der Ausgleichsfläche im B-Plan Nr. 19 mit einem Ausgleichsflächenwert von 1.260 m² für Eingriffe in Knicks

SCHUTZMASSNAHMEN FÜR BODEN UND WASSERHAUSHALT (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

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.

Tausalze und tausalzhaltige Mittel dürfen auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungs- und Bodenentseuchungsmitteln ist außerhalb von Gebäuden untersagt.

REALISIERUNG

Die Straßenbäume sind im Anschluss an die Fertigstellung der Erschließungsabschnitte zu pflanzen.

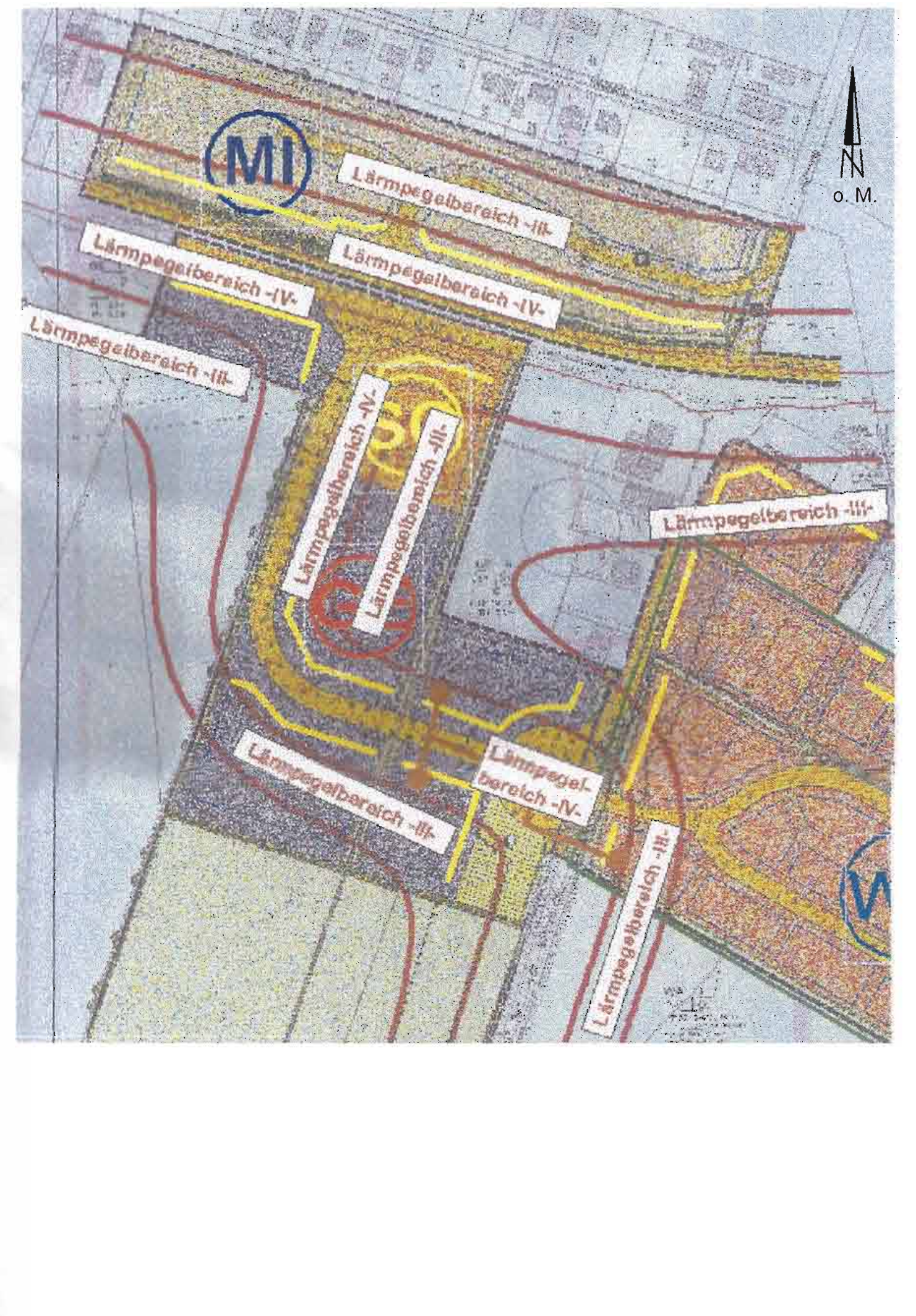
4. SCHALLSCHUTZ (§9 (1) 24 BauGB)

In den Lärmpegelbereichen ist durch die Bauausführung der Gebäudeaußenbauteilemente sicherzustellen, dass die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen in der Summe der Bauelemente (Wand, Dachschräge, Fenster, Türen etc.) das resultierende Schalldämmmaß $R_{w,res}$ der folgenden Tabelle als Mindestwert einhalten. Für die straßenabgewandte Gebäudeseite gelten um 5 dB geringere Werte. Für Schlaf- und Kinderzimmer ab einem Wert von 35 dB sind Fenster mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszurüsten. Außenwohnbereiche (Balkone, Terassen ect.) sind gegen Verkehrslärm abgeschirmt zu errichten.

Da die Anforderungen für die Lärmpegelbereiche I, II und teilweise III bereits durch bauübliche Ausführungen nach dem Stand der Wärmeschutzverordnung erfüllt werden, ergeben sich erhöhte Anforderungen auf Grund der Außenbeschallung erst ab Lärmpegelbereich III bzw. IV nach folgender Aufstellung:

Tabelle: Anforderungen an passiven Schallschutz

Lärmpegel-bereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
	erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB	
III	35	30
IV	40	35
V	45	40



SATZUNG DER GEMEINDE BÖRNSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21

Für das Gebiet östlich der Börnsener Straße, südlich der Bebauung Frachtweg

Aufgrund des § 10 BauGB (Baugesetzbuch), sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.02.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, für das Gebiet östlich der Börnsener Straße, südlich der Bebauung Frachtweg, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.11.2001 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.05.2006 bis 24.05.2006.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist am 02.11.2004 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.01.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text -Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.01.2005 bis 07.02.2005 während folgender Zeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 21.12.2004 bis 05.01.2005 bekanntgemacht worden.

Börnsen, den 14.02.2005

- Bürgermeister -

6. Die Gemeindevertretung hat am 24.11.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text -Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.12.2005 bis 20.01.2006 während folgender Zeiten nach § 3 Abs.2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.12.2005 bis 16.12.2005 bekanntgemacht worden.

Börnsen, den 23.01.2006

- Bürgermeister -

8. Der katastermäßige Bestand am 22.02.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 06.06.2006 Siegel P. Kummer

Kerstin Kummer

- ÖBVI Kummer -

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.02.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am 23.02.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Börnsen, den 06.03.2006

- Bürgermeister -

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

Börnsen, den 19.06.2006

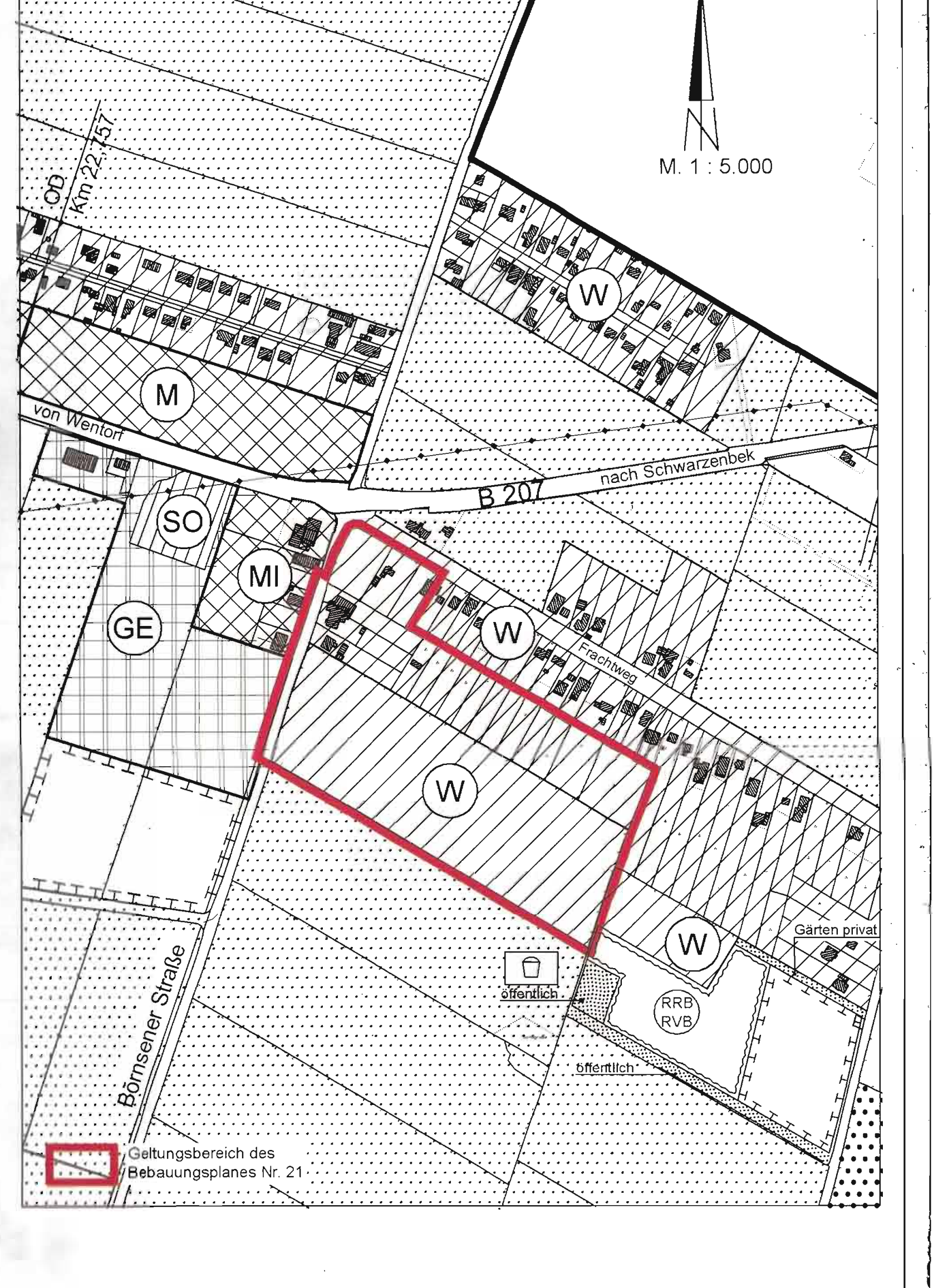
- Bürgermeister -

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 21 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind ~~am~~ * ortsüblich bekanntgemacht 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. * vom 28.06.2006 bis 11.07.2006
Die Satzung ist mithin am 12.07.2006 in Kraft getreten.

Börnsen, den 13.07.2006

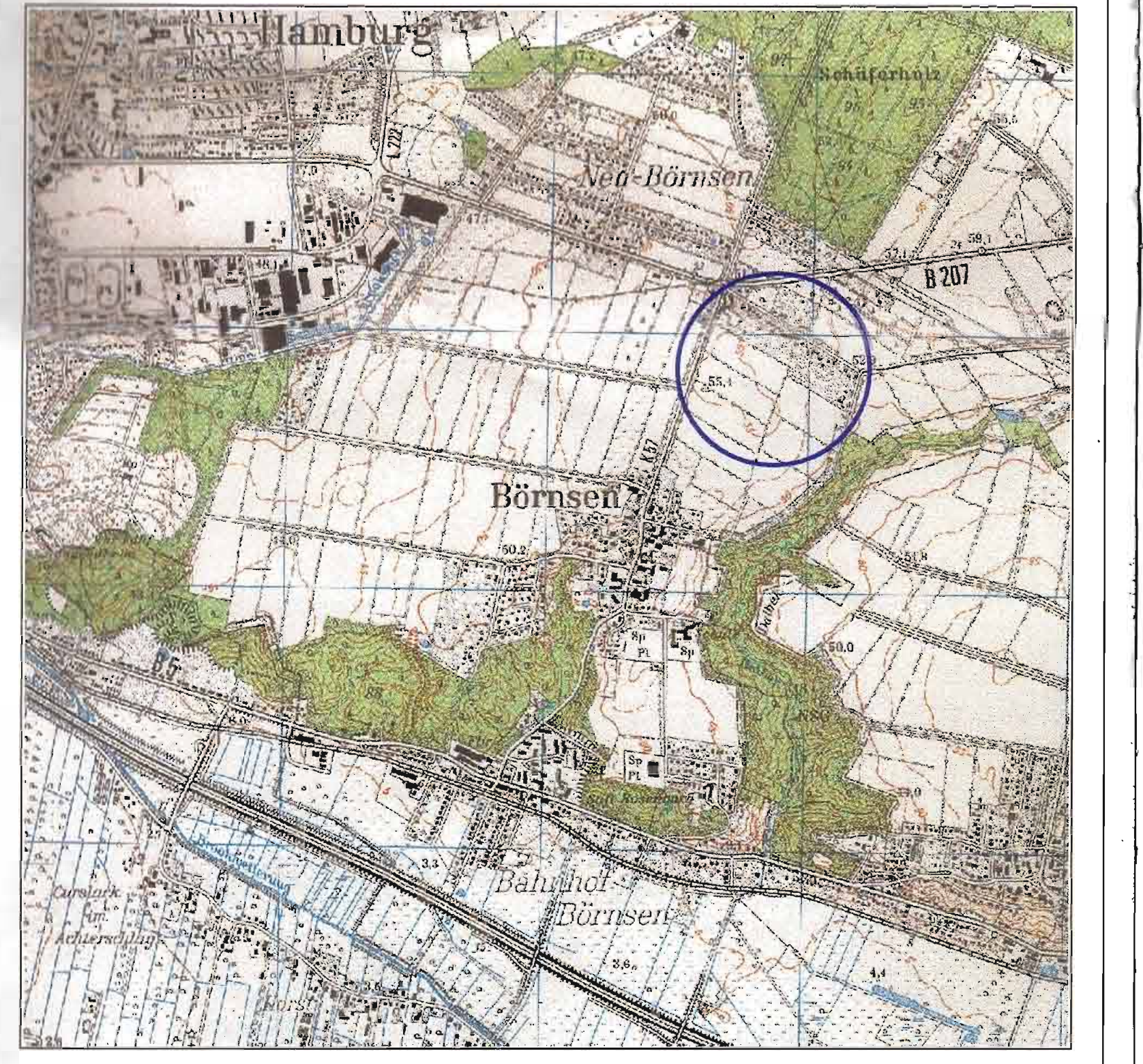
- Bürgermeister -

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan einschließlich der Änderungen
Maßstab 1 : 5.000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21

Übersichtskarte 1 : 25.000



Gemeinde Börnsen	BSK Am Mühlenplatz 23879 Mölln BAU + STADTPLANER KONTOR ARCHITEKTEN - INGENIEURE Tel.: 04542/8494-40 Fax: 04542/6281

PROJEKT :

Gemeinde Börnsen
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 21

PROJEKT NR.:	B 718-01	Mölln im	Dezember 2004
Maßstab :	1 : 1000	geändert.:	Januar 2005 März 2005 April 2005 Juli 2005 August 2005 September 2005 Oktober 2005 November 2005 Februar 2006 März 2006
gezeichnet :	Apel/Schilf		
bearbeitet :	Kühl		