PLANZEICHNUNG - TEIL A

STRASSENPROFILE

M 1:100

Schnitt A - A

Seitenstreifen	Fahrbahn	Grün oder Parkstreifen	Gehweg
0,50 m	5,50 m	2,25 m	1,75 m
10,00 m			

Schnitt B - B

Verkehrsfläche
4,00 m

Schnitt C - C

Abpflanzung	Grünstreifen	Gehweg	Grünstreifen
	2,00 m	2,00 m	2,00 m

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Erlaßt die BauNVO von 1990:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21a	§9(7) BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§9(1)1 BauGB/§4 BauNVO
I	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 / 1WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B Ziffer 1.3)	§9(1)6 BauGB
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§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
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§9(1)11 BauGB
F	Fußgängerbereich	
	Grünflächen / Gärten privat	§9(1)15 BauGB
	Grünflächen / öffentlich	§9(1)15 BauGB
	Spielplatz	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Schutzbereich zum FFH-Gebiet und NSG Dalbeskchlucht	§9(1)20 BauGB
	Anpflanzung von Bäumen	§9(1)25a BauGB
	Anpflanzung sonstiger Bepflanzung hier: Knickneuanlage	§9(1)25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9(1)25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§9(1)25b BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Berechtigte: Anlieger, Gemeinde und Entsorgungsträger	§9(1)21BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Berechtigte: Gemeinde und Entsorgungsträger	§9(1)21BauGB
	Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§9(1)14 BauGB
	Zweckbestimmung: Pumpstation / Abwasser	
Kiki RVB	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltebecken, Regenwasserversickerungsbecken und Regenwasserverdunstungsbecken	§9(1)16 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Erhaltung eines Knicks	§15b LNatSchG/§9(8) BauGB

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

1/9	Flurstücksnummern
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene bauliche Anlagen
	entfallender Knickabschnitt / Knickdurchbruch, nach entsprechender Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde
	Höhenlinie

TEXT - TEIL B

1. ALLGEMEINES

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

1.2 Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 550 m², pro Doppelhaushälfte mindestens 300 m² zu betragen (§ 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 legende 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 außeren Rand der Fahrbahnbegrenzungslinie, zu errichten.

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

1.7 Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

1.8 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den "Gründflächen / Gärten privat" zulässig.

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 Satteln-, Walm-, Pult- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 15° - 50° zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Pfannen der Farbtöne nur Rot, Rotbraun, 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 Gliederflächen der vorgenannten Außenwände ab der Traufkante kann auch Holz verwendet werden.

Holzfassaden sind zulässig in den o.g. Ziegelmauerwerk- 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).

2.5 Die gestalterischen Festsetzungen sind nicht anzuwenden bei baulichen Anlagen, die sich den Hauptkörpern unterordnen (z. B. Wintergärten und Terassenüberdachungen).

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE (§ 15b LNatSchG)

1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufwertzarbeiten 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 § 10c LNatSchG zu gewährleisten (siehe GOP).

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

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

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

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.

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

Bei den entfallenden Obstbäumen entlang der Börnsener Straße ist eine Verpflanzung zu prüfen.

ANPFLANZUNGSGEBOTE (§ 9 (1) 25 a BauGB)

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

Der neu anzulegende Knick ist gemäß GOP herzustellen (Arten und Qualitäten: siehe GOP).

Die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße 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. 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 für Knicks, Bäume und truppenartige Gehölzanpflanzungen innerhalb der Maßnahmenflächen, gemäß GOP zu verwenden.

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

Die Ausgleichsfläche ist mit Erschließungsbeginn allseitig gegenüber den angrenzenden Flächen dauerhaft durch landschaftstypische Zäune auszuzäunen und gegen Betreten zu sichern (zulässige und unzulässige Maßnahmen siehe GOP).

Für die Ausgleichsfläche ist als Entwicklungszeit die Anlage einer Streuobstwiese aus alten, robusten Obstarten und -sorten vorgesehen, die extensiv als Wiesenfläche zu pflegen ist. Für die Anpflanzung der Ostbaume sind Arten, Qualität und Pflege gemäß GOP durchzuführen.

Für einen Teilbereich des ermittelten Kompensationsüberschusses im B-Plan Nr. 21a werden Zuordnungsfestsetzungen zu anderen Eingriffen wie folgt getroffen:
- eine Teilfläche der Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 21a mit einem Ausgleichsflächenwert von 2.800 m² für das Schutzgut Boden
- eine Teilfläche der Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 21 mit einem Ausgleichsflächenwert von 9.580 m² für das Schutzgut Boden
- 412 lfm Knickneuanlage für den B-Plan Nr. 21 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 herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens, wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflache sind in wasergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Schlichtwetterstreifen/ Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig.

Das geplante Regenrückhaltebecken (RRB / RVB) ist gemäß GOP anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

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

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die wegbegleitenden Säume innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche zu entwickeln. Die Flächen sind frühestens im August zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.
Der Kinderspielplatz ist durch weitere Anpflanzungen zu gliedern. Die Verwendung giftiger Pflanzen ist unzulässig.

REALISIERUNG

Die Knickverschiebung und Aufsetzung am Südrand des Plangebietes ist vor Erschließungsbeginn durchzuführen.
Die Fristen des § 24 (4) i.NatSchG sind zu berücksichtigen.

Die Ausgleichsfläche ist bei Erschließungsbeginn im benachbarten B-Plan Nr. 21 anzulegen.

Die festgesetzten Knickneuanlagen sind im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten durchzuführen.

Die Straßenbäume (Standorte siehe GOP) sind im Anschluss an die Fertigstellung der Erschließungsabschnitte zu pflanzen.

Die festgesetzten Anpflanzungen auf der Fläche für das Regenrückhaltebecken sind nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens in der nächstmöglichen Pflanzzeit durchzuführen.

Der Kinderspielplatz ist spätestens anzulegen, wenn ein Drittel der Grundstücke beider B-Pläne bebaut ist.

SATZUNG DER GEMEINDE BÖRNSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21a

für das Gebiet östlich der Börnsener Straße, südlich der B 207, im Anschluss an die vorhandene Bebauung südlich des Frachtweges gelegen

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. 21a, für das Gebiet östlich der Börnsener Straße, südlich der Bebauung Frachtweg, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

1. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3. Abs. 1 S. 1 BauGB ist vom 06.01.2005 bis 07.02.2005 durchgeführt worden.

2. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades gemäß § 2 Abs. 4. Satz 2 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Scoping-Termin am 25.01.2005.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21a, 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 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit den 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 17.12.2005 bekanntgemacht.

Börnsen, den 23.01.2006 - Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am 22.2.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 06.06.2006 Siegel - ÖBVI Kummer -

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

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 21a, 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 -

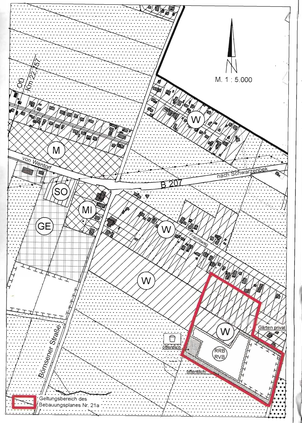
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Börnsen, den 13.03.2006 - Bürgermeister -

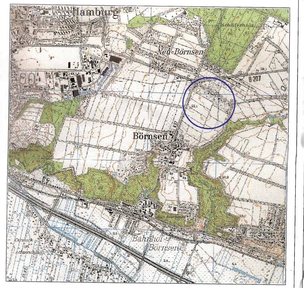
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 21a durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung 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. Die Satzung ist mithin am 12.04.2006 in Kraft getreten. Von 29.03.2006 bis 11.04.2006

Börnsen, den 13.04.2006 - Bürgermeister -

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan einschließlich der Änderungen
Maßstab 1 : 5.000



Übersichtskarte 1 : 25.000


Hamburg
Wohltorf
Reinbek
Wentorf
Schönningstedt
Glinde
Börnsen
Escheburg
Bergedorf
Bergfelde
Bergstedt
Lohbrügge
Kirchwerder
Curslack
Altengamme
Neuengamme
Allermöhe
Billwerder
Moorfleet
Tatenberg
Reitbrook
Kirchgemeinde
Ochsenwerder
Spadenland
Gleiszellen
Gleisdreieck
Bergedorf West
Bergedorf Ost
Sachsenwaldau
Sachsenwald
Reinbek
Wohltorf
Escheburg
Hohenhorst
Lohbrügge
Tonndeich
Moorfleet
Billwerder
Allermöhe
Neuengamme
Altengamme
Curslack
Kirchwerder
Ochsenwerder
Spadenland
Reitbrook
Tatenberg