

PLANZEICHNUNG - TEIL A



MI	III
GRZ 0,7	GFZ 1,4
a	
GGH 12,0 m	
TH 6,3 m	
siehe Text - Teil B 1.	

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

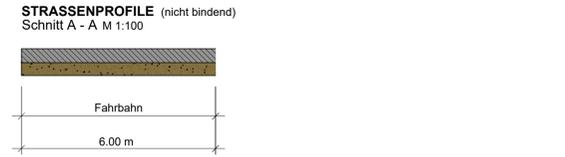
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27	§9(7) BauGB
	Mischgebiet	§9(1)1 BauGB/§6 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	Geschossflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	abweichende Bauweise	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	Gesamtgebäudehöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 2.1)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	Traufhöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 2.2)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
	Ein- und Ausfahrt	§9(1)4 BauGB
	Anpflanzung von Bäumen	§9(1)25a/b BauGB
	Anpflanzung sonstiger Bepflanzung hier: Knickneuanlage und Heckenpflanzung	§9(1)25a/b BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§9(1)10 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Hauptversorgungsleitungen 380-kV-Leitung oberirdisch	§9(6) BauGB
	Hauptversorgungsleitungen unterirdisch	§9(6) BauGB
	Freileitungsschutzstreifen (siehe Text - Teil B Ziffer 2.4)	
	Freileitungsbereich	
	Erhaltung des vorhandenen Knicks mit Knickschutzstreifen	

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenzen	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	Maßangaben in Meter	§30(2)2 BNatSchG/§21(1)4 LNatschG



TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1. Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe.,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
Ausgeschlossen sind
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB / § 16 BauNVO)
2.1 Die festgesetzten Gesamtgebäudehöhen (GGH) von 12,00 m, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes des jeweiligen Gebäudes - bei Gebäuden mit geneigten Dächern bis Firsthöhe und bei Pultdächern bis zum höchsten Punkt des Gebäudes - darf die festgesetzte Höhe des jeweiligen Festsetzungskreuzes nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe des jeweiligen Gebäudes, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.
2.2 Die Traufhöhe innerhalb des Mischgebietes ist die festgesetzte Höhe innerhalb des jeweiligen Festsetzungskreuzes. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe innerhalb der bebaubaren Fläche, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Oberkante der Dachhaut, im Bereich der Vollgeschosse oder der Oberkante einer Dachterrasse bzw. der Oberkante des Abschlusses des letzten Vollgeschosses.
2.3 Bei einer Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
2.4 Für jegliche Nutzungsänderung und auch Bauanträgen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen sowie im Freileitungsbereich und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum West, Standort Hamburg, Heggenredder 50, 22117 Hamburg (E-Mail: leitungs-auskunft-hamburg@50hertz.com) einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzung zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können. Die Zustimmung ist von allen Leitungsbetreibern einzuholen. Die Zustimmungen sind mit den jeweiligen Bauanträgen bzw. Bauanzeigen der Bauaufsicht vorzulegen.

Es gelten die Festsetzungen des Textes - Teil B des Ursprungsplanes und der in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Börnsen

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 BauGB (Baugesetzbuch), sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.03.2022 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, für das Gebiet westlich der Straße "Zwischen den Kreisel", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802).

VERFAHRENSHINWEIS
Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.09.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 21.12.2021 (geändert 15.07.2022) bis 29.12.2021 erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.09.2021 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2021 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.12.2021 bis 31.01.2022 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 ausgelegt. 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 21.12.2021 bis zum 29.12.2021 bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 21.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Börnsen, den 15.07.2022 Siegel gez. Tormählen - Bürgermeister -

Schwarzenbek, den 30.06.2022 Siegel

Börnsen, den 15.07.2022 Siegel gez. Tormählen - Bürgermeister -

Börnsen, den 15.07.2022 Siegel gez. Tormählen - Bürgermeister -

Börnsen, den 15.07.2022 Siegel gez. Tormählen - Bürgermeister -

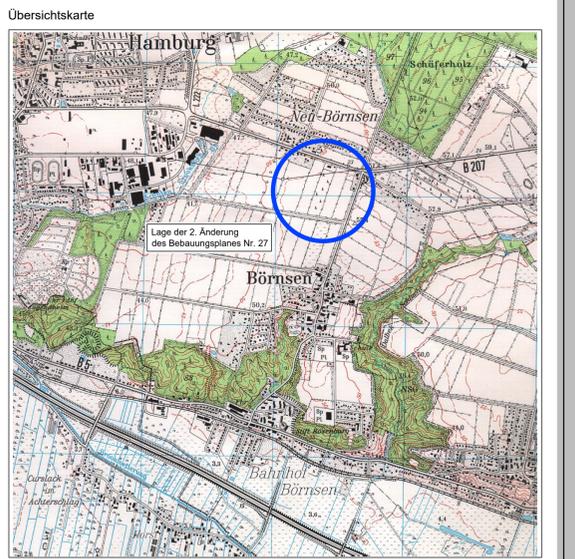
Börnsen, den 28.07.2022 Siegel gez. Tormählen - Bürgermeister -

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

AUTHENTIZITÄTSNACHWEIS
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Börnsen übereinstimmt.
Auf Anfrage beim Amt-Hohe-Elbgeest kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

HINWEIS, (ZWINGEND ERFORDERLICH)
Die Freileitungen erzeugen Schallmissionen, die in den Abend- und Nachtstunden nicht abnehmen. Es ist ein Schallschutzgutachten oder Schallschutzuntersuchungen nach TA-Lärm in Hinblick auf die Nutzung der Gebäude erforderlich.
Weiter ist die Erstellung eines EMV-Gutachten (EMV = Elektromagnetische Verträglichkeit) zur Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens erforderlich und bei 50Hertz Transmission GmbH, Heidestraße 2 | 10557 Berlin einzureichen.

16. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 gemäß § 13b BauGB



SATZUNG DER GEMEINDE BÖRNSEN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27
für das Gebiet westlich der Straße "Zwischen den Kreisel"

Stand: November 2021
Februar 2022
März 2022
Mai 2022

Planungsbüro: