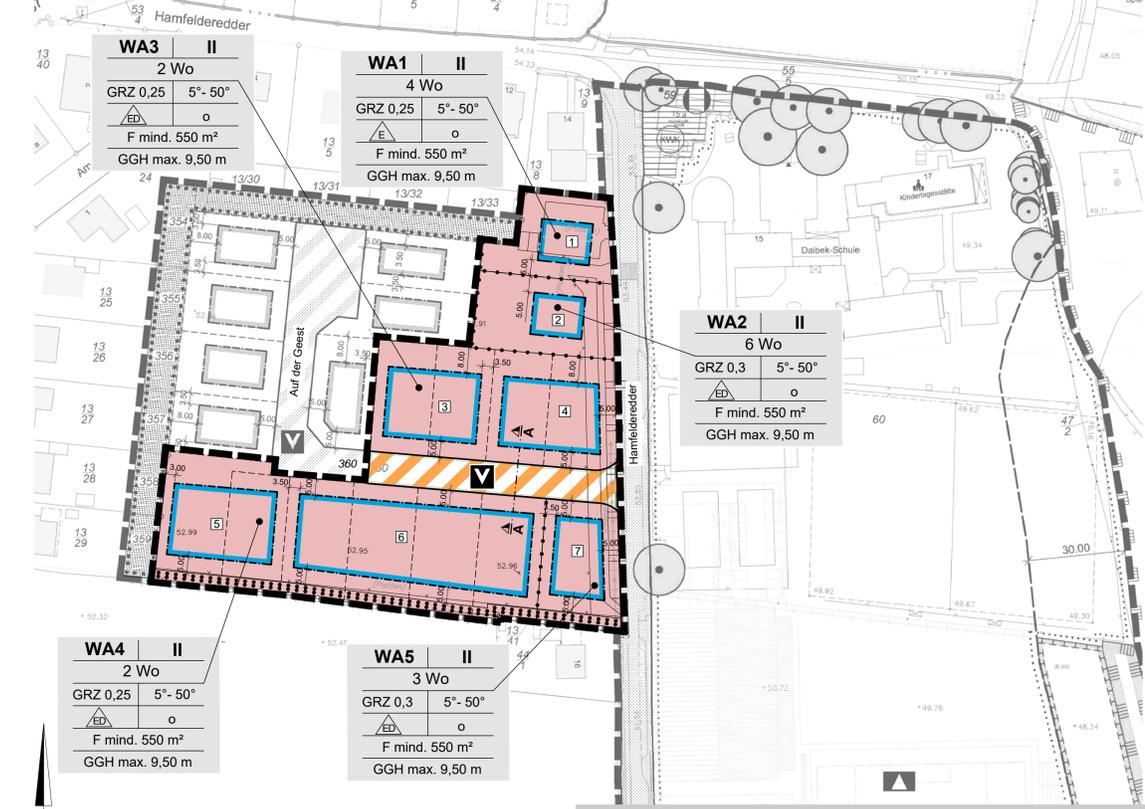


PLANZEICHNUNG - TEIL A

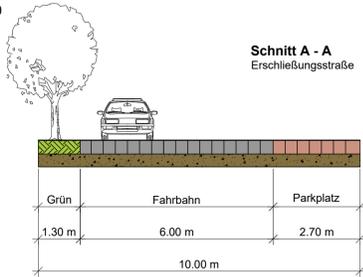


M. 1:1000

Es gilt die Bauzonierungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

STRASSENPROFIL (nicht bindend)

M 1:100



Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 4 BauNVO
6 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 (1) 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,25	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
5°- 50°	Dachneigung (siehe Text-Teil B Ziffer 3.1)	§ 9 (4) BauGB
F mind. 550 m²	Mindestgröße der Baugrundstücke (siehe Text-Teil B Ziffer 3.2)	§ 9 (1) 3 BauGB
GGH max. 9,50 m	maximale Gesamtgebäudehöhe	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 BauNVO

E	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (1) BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsberuhigter Bereich	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für § 9 (1) 25a/b BauGB Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
---	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24	§ 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

13/42	Flurstücksnummern
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
—	vorhandene Gebäude
—	in Aussicht genommene Grundstücke
30,00	Maßangabe
1	Grundstücksnummern
—	Darstellung des Ursprungsplanes Bebauungsplan Nr. 24

TEXT - TEIL B

ALLGEMEINES

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 (Ursprungsplan)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 Ziffer 2.2
3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 Ziffer 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12
4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN
5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN
 sind neben den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 verbindlich und anzuwenden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen in fester, flüssiger oder in Gasform, namentlich Heizöl, Erdgas, Kohle, für die Raumheizung und/oder Warmwasserbereitung unzulässig. Unberührt bleibt der Anschluss an ein Blockheizkraftwerk (§ 9 (1) 23 BauGB).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO)

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
4. Gartenbaubetriebe
- Ausgeschlossen sind gemäß § 4 Abs.3 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 5. Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 2.1 Die Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist die Oberkante des fertigen Daches. Oberster Bezugspunkt der baulichen Anlage beträgt maximal 9,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF).
- 2.2 Auf der nachfolgenden Liste sind die maximal zulässigen Höhen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) festgesetzt.
- | | | | |
|---|---------------------|---|---------------------|
| 1 | OKFF 53,95 m ü. NHN | 2 | OKFF 53,95 m ü. NHN |
| 3 | OKFF 53,90 m ü. NHN | 4 | OKFF 53,70 m ü. NHN |
| 5 | OKFF 54,20 m ü. NHN | 6 | OKFF 53,90 m ü. NHN |
| 7 | OKFF 53,60 m ü. NHN | | |

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO)

- 3.1 Als Dachformen sind Walmdach-, Krüppelwalmdach- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 5-50° zulässig. Giebeln sind zulässig, sie müssen aber 1,50 m vom Ortsgang entfernt beginnen oder enden. Die gesamte Länge der Giebeln darf nur 1/2 der Gesamtlänge der jeweiligen Traufseite betragen. Die Länge eines Giebels maximal 1/3 der Gebäudelänge der jeweiligen Traufseite betragen. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die minimale Grundstücksgröße 550 m². Für eine Doppelhaushälfte sind mindestens 400 m² erforderlich.
- 3.3 In den Wohngebäuden als Einzelhaus, auf der überbaubaren Grundstücksfläche 1, sind wie in den Festsetzungen vorgeschrieben, maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Für die überbaubare Grundstücksfläche 2 sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen 3 bis 6, sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Für die überbaubare Grundstücksfläche 7 sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. In Wohngebäuden die als Doppelhäuser errichtet werden, ist pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
- 3.4 Auf den Flächen für Einzel- und Doppelhäuser sind für die 1. Wohneinheit zwei Stellplätze erforderlich. Für die 2. Wohneinheit ist ein Stellplatz erforderlich.

4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

- 4.1 **Externer Ausgleich für die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Wasser**
 Der erforderliche Ausgleich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Börnsen von zusätzlich 306 m² für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Wasser ist extern, auf dem gemeindeeigenen Flurstück 10/4 der Flur 2, der Gemarkung Börnsen, nordöstliche Gemeindegrenze zur Gemeinde Kröppelshagen hin, direkt südlich der B 207, zu erbringen. Die gesamte Fläche ist als extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln.

HINWEISE

1. **Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
 Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.
 Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffer 3.1 bis 3.4 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.
2. **Ursprungsplan**
 Für nicht dargestellte Festsetzungen gilt der Ursprungsplan der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Börnsen.
3. **Dachgauben**
 Die erlaubte Anordnung der Dachgauben innerhalb des Plangeltungsbereiches wird innerhalb der Begründung unter Punkt 3.1 erläutert.

PRÄAMBEL

Satzung der Gemeinde Börnsen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Hamfelderredder/Schule/Sportplatz" für den Teilbereich: Westlich des "Hamfelderredders" gegenüber der Grundschule Börnsen bis zur vorhandenen Bebauung "Am Hang"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Hamfelderredder/Schule/Sportplatz" für den Teilbereich: Westlich des "Hamfelderredders" gegenüber der Grundschule Börnsen bis zur vorhandenen Bebauung "Am Hang", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom _____ bis zum _____ erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde im Rahmen der Einwohnerversammlung am _____ und durch Auslegung der Planung vom _____ bis zum _____ durchgeführt.
- 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 _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ auf der Internetseite "www.boernsen.de" in der Rubrik Bauleitplanung veröffentlicht. Als weitere Zugangsmöglichkeit wurden die Unterlagen im Amt Hobe Elbgeest 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 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten per Mail, schriftlich per Brief oder per Fax oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom _____ bis zum _____ bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.boernsen.de" in das Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Börnsen, den _____ Siegel - Bürgermeisterin -

Ahrensburg, den _____ Siegel - ObvI -

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

12. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Börnsen, den _____ Siegel - Bürgermeisterin -

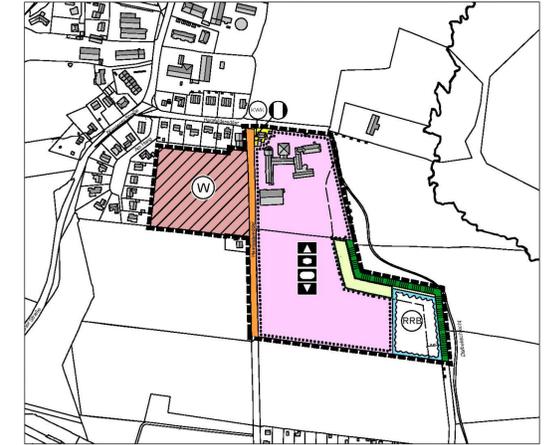
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Börnsen, den _____ Siegel - Bürgermeisterin -

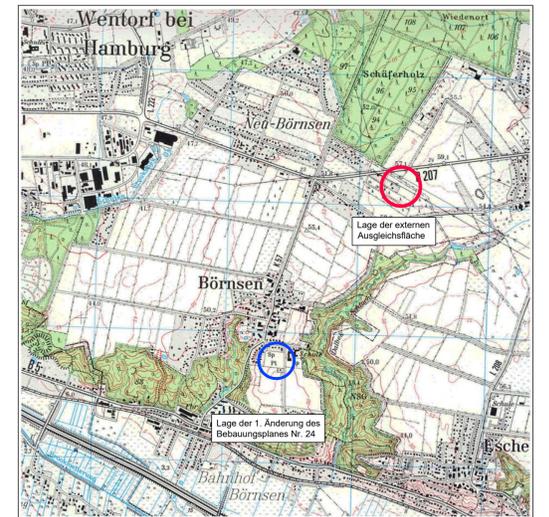
14. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom _____ bis _____ 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 _____ in Kraft getreten.

Börnsen, den _____ Siegel - Bürgermeisterin -

10. Änderung des Flächennutzungsplanes M. 1: 5000



Übersichtskarte o.M.



SATZUNG DER GEMEINDE BÖRNSEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 "HAMFELDERREDDER/SCHULE/SPORTPLATZ"

_____ für den Teilbereich:
 Westlich des "Hamfelderredders" gegenüber der Grundschule Börnsen bis zur vorhandenen Bebauung "Am Hang"

Stand	Planungsbüro
Oktober 2023	
Januar 2024	
Februar 2024	

