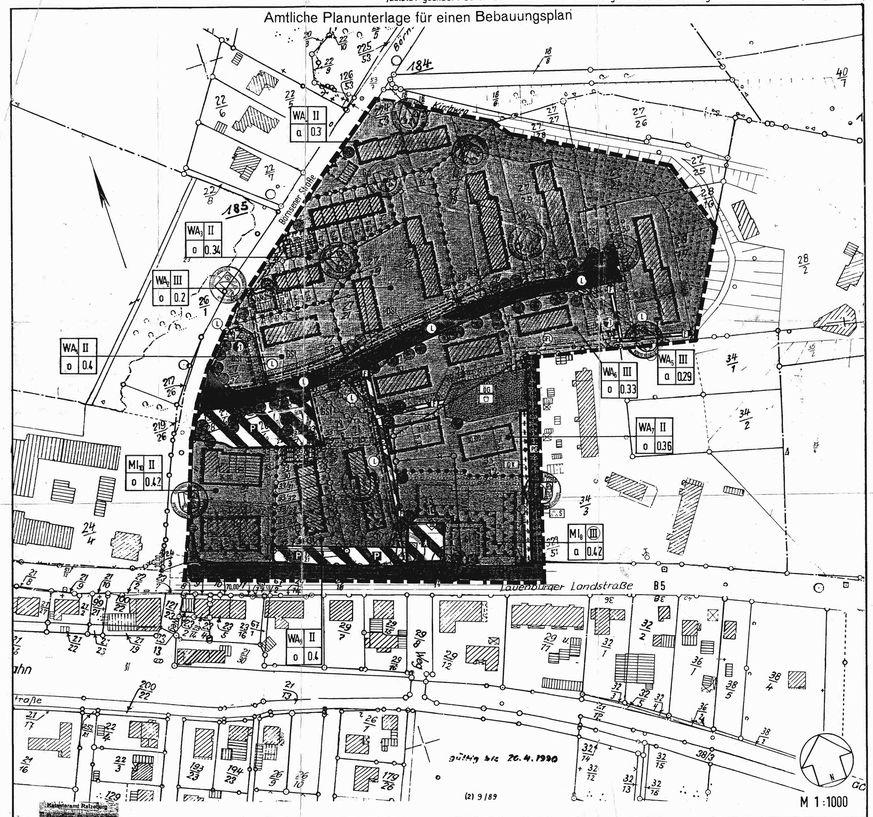
SATZUNG DER GEMEINDE BÖRNSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "HEIMSTÄTTENGELÄNDE"

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER B 5 (LAUENBURGER LANDSTRASSE), ÖSTLICH DER K 57 (BÖRNSENER STRASSE), SÜDLICH DES KIRCHWEGES, WESTLICH DER FLURSTÜCKE 34/1, 34/2 UND 34/3 (ABITZSIEDLUNG)

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) ,zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan



PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanVO 1990

Plan-zeichen	Erläuterung Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	
z.B. 0.3	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 20 BauNVO
(III)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 20 BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
	Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrs-flächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F	Fußweg und Notzufahrt für die Feuerwehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungs-anlagen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**
EJ	Elektrizität (Trafo)	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Grünflächen	
	Grünflächen öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
S	Schutzgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Flächen für den Wald	**§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB**
	Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	
	Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
GK	Maßnahmen: magere Gras- und Krautflur	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Be-pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Plan-zeichen	Erläuterung Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	Sonstige Planzeichen	
	Flächen für Nebenanlagen, und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und BauGB
St	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Ga	Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
M	Abfallbehälterstandort	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungs-rechte zugunsten der Gemeinde Börnsen für die Allgemeinheit und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
L	Leitungsrechte zugunste der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Art u.o. Maß baulicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen und Zusammen-fassung unterschiedlicher Lärm-pegelbereiche gemäß DIN 4109	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
28	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (November 1989)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Gebäude	
34/2	Flurstückbezeichnung	
	Vorhandene Flurstücks-grenzen	
	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenzen	
	in Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke	
5.00	Vermaßung in m	
	Sichtdreieck	
	Teilgebietsbezeichnung	
	Nachrichtliche Übernahmen	
	Knick	§ 15b LNatSchG
	30 m Mindestabstand zum Wald (Waldschutzstreifen)	§ 32 Abs. 5 LWaldG

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**
(1) In den Teilgebieten 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig.

(2) In den Teilgebieten 8 und 9 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. **Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**
In den Teilgebieten 7 und 8 dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, errichtet werden. Darüber hinaus sind im Teilgebiet 7 Gartenbaubetriebe sowie eine Sozialstation ausnahmsweise zulässig.

3. **Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedungen, gärtnerische Anlagen und sonstige Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von Fahrbahnoberkante.

TEIL B: TEXT / FORTSETZUNG

4. **Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche darf durch die unter § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

5. **Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB)**
In den Teilgebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

6. **Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

7. **Natur- und Umwelt (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 LNatSchG und § 8 a Abs. 1 BNatSchG)**
Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz der geplanten Eingriffe in die Natur werden die landschaftspflegerischen Maßnahmen des "Grünordnungsplanes" zum Bebauungsplan Börnsen Nr. 1 von [illegible] festgesetzt.

Zu pflanzende Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer Pflanzgröße von 14 - 16 cm und 16 - 18 cm (je 10 %) Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität mit durchgehendem Leittrieb zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Au: den Flächen der Gemeinschaftsstellplätze und auf den öffentlichen Parkflächen sind Bäume so zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, daß eine Beschattung der Anlagen erreicht wird. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene, vegetationsfähige Bodenfläche im Sinne der "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85) zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen und die öffentlichen Parkflächen sind zusätzlich zur Bebauung und zur Straße hin durch Baum- und Strauchpflanzung geschlossen einzugrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbaubaren Flächen unteragt.

Der Wurzel- und Lebensraum der zur Erhaltung festgesetzten Gehölze darf entsprechend der DIN 18920 höhengleich und in seiner Bodengestalt nicht verändert werden. Es sind alle baulichen Anlagen unterhalb, die zu Schäden an den Gehölzen führen können.

8) **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Zum Schutze der innerhalb des Geltungsbereichs des Plan[illegible]ungsbereiches befindlichen Wohnungen vor durch zu erwartenden Schallimmissionen des Straßenverkehrs der Bundesstraße Nr. 5 werden die Maßnahmen der "Lärmsanierung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Börnsen vom August/September 1991" festgesetzt.

2) In den Teilgebieten 8,9 und 10 sind für Büroräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, sowie für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien passive Lärmschutzmaßnahmen für die betreffende Gebäudefront entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche erforderlich, wenn durch Maßnahmen der Grundrißgestaltung kein ausreichender Schutz erreicht werden kann.

3) Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben sich in Abhängigkeit von festgesetzten Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Tabelle 8.

Der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind bei entsprechenden Neu- und Erweiterungsbauvorhaben durchzuführen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

Grundstücksfreiflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

2. **Befestigte Flächen**
(2) Gemeinschaftsstellplatzanlagen, öffentliche Parkflächen, Zufahrten und Vorflächen der Gemeinschaftsgaragen, Fuß- und sonstige Wegeflächen sowie Spielplatz- und Freizeitflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit die Bodenverhältnisse eine unschädliche Versickerung des Wassers zulassen.

2) Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beeinträchtigende Verfestigungen wie z.B. Beton-Unterbau, Fugenverguß, Asphaltierung sind unzulässig.

3. **Einfriedungen**
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m bezogen auf Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Sie sind als Laubholzhecken oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung auszuführen.

4. **Gebäudegestaltung**
Die Außenwände sind an der Lauenburger Landstraße (B 5) und der Börnsener Straße bis zum Rudolf-Donath-Weg mit rotem Ziegelmauerwerk auszuführen oder entsprechend zu verblenden. Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 30-60° auszubilden; es sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden.

5. **Dachbegrünung**
Dächer von Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen (Carports) sind flächendeckend zu begrünen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.11.1985. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang erfolgt. 1991

Börnsen, 15. Aug. 94 — Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 17.09.1992 durchgeführt worden.

Börnsen, 15. Aug. 94 — Bürgermeister

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

Börnsen, 15. Aug. 94 — Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Börnsen, 15. Aug. 94 — Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.10.93 bis zum 26.11.93 während der folgenden Zeiten

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18.10.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

durch Aushang

Börnsen, 15. Aug. 94 — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 27.7.93 bis zum 26.8.93 während folgender Zeiten

erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 27.7.93 bis zum 26.8.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Börnsen, 15. Aug. 94 — Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der 2. öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis ... 19.9.94 während folgender Zeiten

erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt werden, daß Bedenken und Anregungen nur den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 12.9.94 bis 28.9.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Börnsen, 15. Aug. 94 — 28. Dez. 96 — Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand vom April 1994 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 05. Aug. 1994 — Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.8.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Börnsen, 15. Aug. 94 — Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.10.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.10.94 gebilligt.

Börnsen, 15. Aug. 94 — 20. Dez. 96 — Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 BauGB am 7.11.96 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG zur Genehmigung vorgelegt worden. Diese ist mit Erlaß vom 21.2.1996 Az.: IV 884.522.00 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Börnsen, 20. Dez. 96 — Bürgermeister

Die mit der Genehmigung verbundenen Nebenbestimmungen und Hinweise wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.10.96 erfüllt. Das wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 21.11.1996 Az.: IV 884.522.00 bestätigt.

Börnsen, 18. Feb. 97 — Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung sowie die Planzeichnung (Teil A) und der Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Börnsen, 18. Feb. 97 — Bürgermeister

13. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und zur Auslegung bestimmt ist, über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.03.97 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtswirkung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 07.03.97 in Kraft getreten.

Börnsen, 08. April 1997 — Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Inkrafttreten durch die Gemeindevertretung vom 28.11.1997 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Heimstättengelände" der Gemeinde Börnsen für das Gebiet nördlich der B 5 (Lauenburger Landstraße), östlich der K 57 (Börnsener Straße), südlich des Kirchweges, westlich der Flurstücke 34/1, 34/2 und 34/3 (Abitzsiedlung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:50000

SATZUNG DER GEMEINDE BÖRNSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 "HEIMSTÄTTENGELÄNDE"

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER B5 (LAUENBURGER LANDSTRASSE), ÖSTLICH DER K57 (BÖRNSENER STRASSE), SÜDLICH DES KIRCHWEGES, WESTLICH DER FLURSTÜCKE 34/1, 34/2 UND 34/3 (ABITZSIEDLUNG)