

# PLANZEICHNUNG - TEIL A

WA 1  
0,25  
15°-50° 2WO/1WO  
Fm.ind. 550/300 m²  
FH 8,70 m



# ZEICHENERKLÄRUNG

**I. FESTSETZUNGEN**  
Es gilt die BauNVO von 1990.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21a
- Algemeines Wohngebiet §9(7) BauGB
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §9(11) BauGB/§4 BauNVO
- Dachneigung 15°-50° §9(4) BauGB
- Grundflächenzahl 0,25 §9(11) BauGB/§16 BauNVO
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig §9(18) BauGB
- Fm.ind. 550/300 m² Mindestgröße der Baugrundstücke §9(12) BauGB/§22 BauNVO
- FH 8,70 m §9(13) BauGB
- Baugrenze §9(11) BauGB/§16 BauNVO
- §9(12) BauGB/§23(1) BauNVO
- §25(3) LNatSchG/§9(6) BauGB

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Erhaltung eines Knicks einschließlich Knickschutzstreifen



## III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHAARAKTER

- Flurstücksnummern
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene bauliche Anlagen
- entfallender Knickabschnitt / Knickdurchbruch, nach entsprechender Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde
- Höhenlinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21a (siehe Ausschnitt aus den Flächennutzungsplanungen)

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Planzeichnung - Teil A und des Text - Teil B des Bebauungsplanes Nr. 21a einschließlich der Änderungen.

# TEXT - TEIL B

- ALLOEMEINES**
  - 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 Flurstöße 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.
  - 1.6 Nebenanlagen gem. § 14 BauNutzungsverordnung sind nicht in dem 5 m - Bereich, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnbegrenzungslinie, zu errichten.
  - 1.6 Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
  - 1.7 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den "Grünlflächen / Gärten privat" zulässig.
- GESTALTUNG (§ 9 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)**
  - 2.1 Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,5 m über der mittleren Höhe des Geländes an der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Grundstückes liegen.
  - 2.2 Alle Dachformen sind Sattel-, Walim-, Pult- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 15° - 50° sowie Mansarddächer mit 15° - 60° zulässig.

Für die Dachendeckung sind Platten der Farbnote nur Rot, Rotbraun, Schwarz und Anthrazit zu verwenden. Hoeglänzend glasierte Platten sind ausgeschlossen, glasierte Platten, die nicht hochglänzend sind, sind zugelassen. Die Summe der Länge der Dachaufbauten der jeweiligen Gebäudesite darf nicht mehr als 1/2 der Traufhöhe 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 640-RR-1021 (Reisgelb), 1023 (Verkehrsgelb), 1018 (Zinngelb), 3015 (Hellrosa), 3016 (Koralenrot), 3031 (Olivrot) 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. Ziegelmauerwerk- und Putzfärbungen und in Natur. Ausgeschossen 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 Carports 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 Grunddächer 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 Terrassenüberdachungen).

## 3. GRÜNDUNGSPLANUNG

**Gestrichelt gestrichelte Knicks (§ 25 (3) LNatSchG)**  
Für zu errichtende Knicks sind bei Abgang Ersatzplanungen und Auszubereiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken der zu errichtenden Knicks sind durch Arten des heimischen Knickartenspektrums zu schließen (Arten und Qualitäten: vgl. Ziffer 3.1 des GOP).

Die lichtgerechte Pflege des vorhandenen, mit Erhaltungsgebot belegten Knicks ist gemäß § 25 (3) LNatSchG zu gewährleisten. Er ist alle 10-15 Jahre abschmitten auf den Stock zu setzen. Die Fristen des § 34 (6) LNatSchG sind zu berücksichtigen. Vorhandene Überhälter sind zu erhalten. Ein Knicken vor oder während der Bauzeit darf nicht erfolgen.

Mit Baubeginn ist der zu errichtende Knick inkl. eines ab Weillfuß gemessenen 2 m breiten Schutzstreifens gegenüber dem baulich genutzten Grundstücksfeld auszuzeichnen und von jeglichem Ba-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten. Innerhalb des festgesetzten privaten Knickschutzstreifens von 16 m Breite (gemessen ab Grundstücksgrenze) sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Errichtung von baulichen Nebenanlagen - mit Ausnahme eines Gartenweges im Abstand von 2 m zum Knickweillfuß - unzulässig.

**Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**  
Alle Grundstücksfeldchen, die nicht von Gebäuden, Zäunen 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. Grundstückszufahren und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindermte Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

Tausatz und tausatzähnliche Mittel dürfen auf den privaten Grundstück nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungs- und Bodenentsuchungsmitteln ist außerhalb von Gebäuden untersagt.

**Ausgleichsmaßnahmen**  
Zur vollständigen Deckung des errechneten Kompensationsdefizits von 150 m² für das Schutzgut Boden wird auf die planierte Überkompensation im Bereich des benachbarten B-Plans 19 zurückgegriffen und eine Zuordnung zu den Eingriffen im B-Plan 21a, 3. Änderung wie folgt vorgenommen:  
- eine 150 m² Teilfläche der Ausgleichsfläche im B-Plan 19 (Flurstücke 61/1 und 62/19, Flur 3, Gemarkung Börnsen) wird den Eingriffen in das Schutzgut Boden der 3. Änderung B-Plan 21a zugeordnet. Damit ist der Ausgleich für das Schutzgut Boden vollständig erbracht.

Im Übrigen gilt der gründerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 21a einschließlich der Änderungen.

# SATZUNG DER GEMEINDE BÖRNSEN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 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 30.10.2007 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes 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.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.2007.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2007 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21a mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21a, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.09.2007 bis 17.09.2007 während der Dienststunden nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 der Gemeindeverwaltung am 07.08.2007 bis 07.08.2007 bekanntgemacht.



Börnsen, den 01.11.2007  
- Bürgermeister

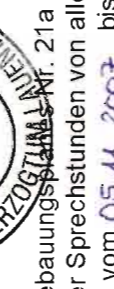
Die Gemeindevertretung hat die vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.10.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21a, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am 30.10.2007 an Saug beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Börnsen, den 01.11.2007  
- Bürgermeister

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



Börnsen, den 01.11.2007  
- Bürgermeister

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21a, durch die Gemeindevertretung und die Stelle der Plan- und Bauaufsicht der Stadt Bielefeld, ist durch die Gemeindevertretung und die Stelle der Plan- und Bauaufsicht der Stadt Bielefeld, im Hinblick auf die Sachverhalte von allen Interessierten eingesehen worden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind von 05.11.2007 bis 13.11.2007 erteilt 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 13.11.2007 in Kraft getreten.

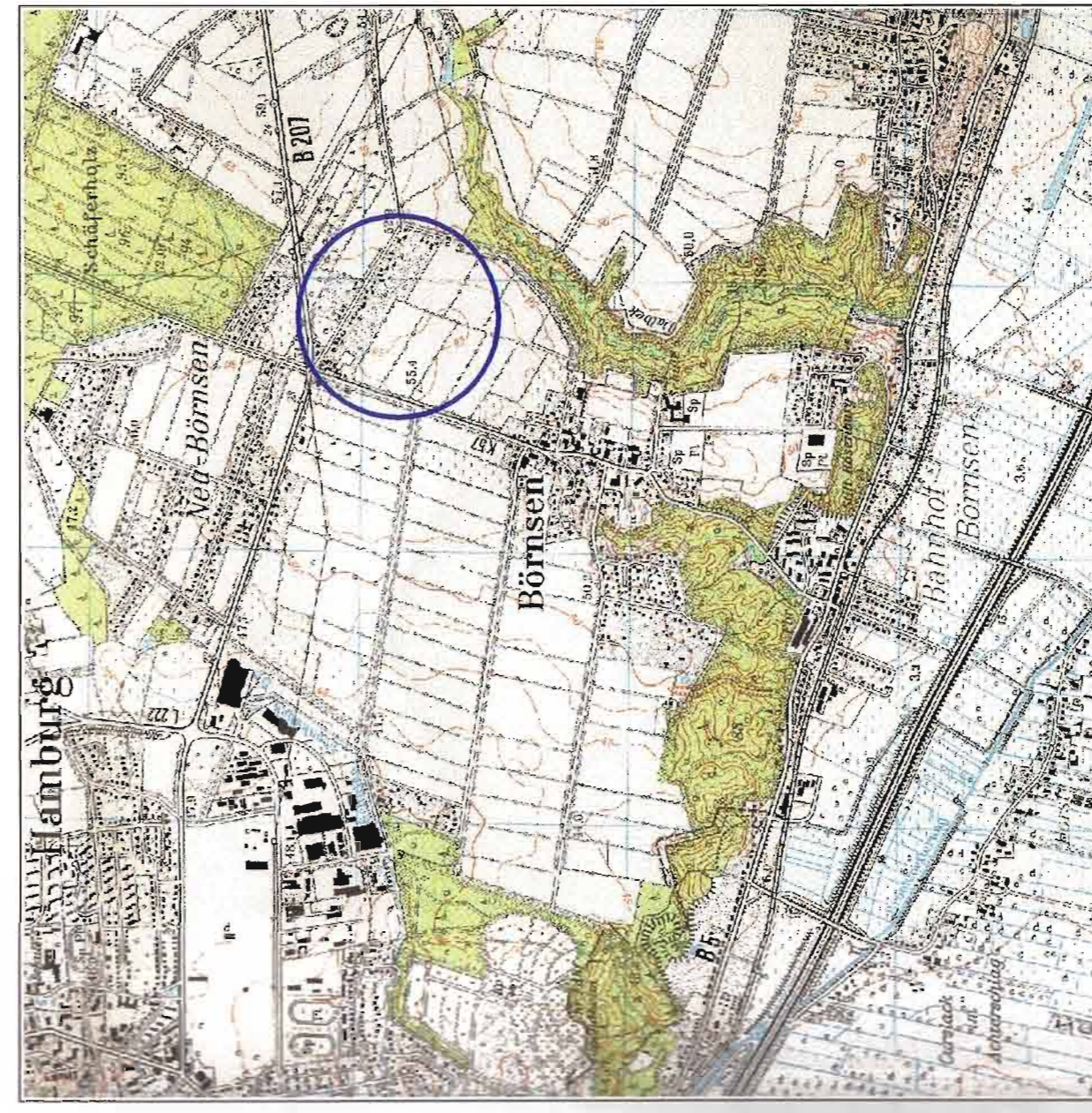


Börnsen, den 01.11.2007  
- Bürgermeister



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan einschließlich der Änderungen  
Maßstab 1 : 5.000

Übersichtskarte 1 : 25.000





**Gemeinde Börnsen**



**BSK Am Mühlentplatz**  
2 8 8 7 9 Müllin  
BUNDE-STRATIPANIER KONTOUR TEL. 04529264-40  
ARCHITECTEN - INGENIEURE FAX: 0452926281

PROJEKT : **Gemeinde Börnsen**  
Kreis Herzogtum Lauenburg

---

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21a**

PROJEKT NR. :	B 955-07	Möbliert im	August 2007
Maßstab :	1 : 1000	geändert:	Oktober 2007
gezeichnet:	Apfel/Schiff		
bearbeitet:	Kuhl		