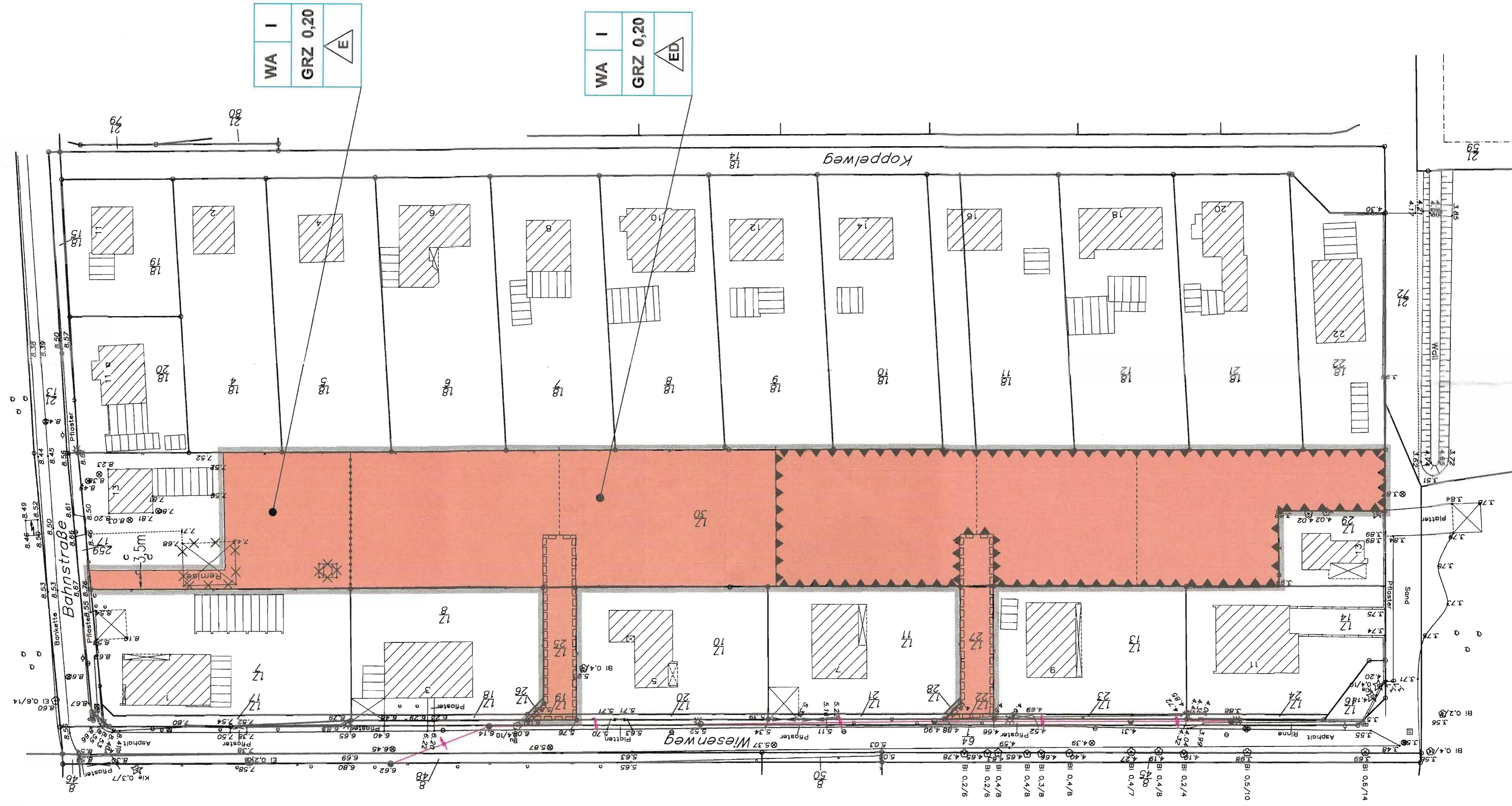


# PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500



# ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die BauNVO und die PlanzV in zuletzt geänderter Fassung

## FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete § 9 (1) 1. BauGB u. § 4 BauNVO

GRZ 0,20 Grundflächenzahl § 9 (1) 1. BauGB u. § 16 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) 1. BauGB u. § 16 BauNVO

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO

E Nur Einzelhäuser zulässig

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Eigentümer § 9 (1) 21. BauGB

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24. BauGB  
Siehe auch Text Teil B, Ziff. 6.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten § 4 (1) Bau NVO

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Geplante Flurstücksgrenzen

Vorhandene Flurstücksnummern

Abbruch

## TEXT (TEIL B)

1. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) 3. BauGB  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser 400 m<sup>2</sup>, je Haus (=Doppelhaushälfte).

2. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE § 9 (1) 4. BauGB  
Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6. BauGB  
Auf den Grundstücken mit der Festsetzung ED:  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist bei Doppelhäusern auf 1 Wohnung und bei Einzelhäusern auf 2 Wohnungen je Haus begrenzt.  
Auf dem Grundstück mit der Festsetzung E:  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist auf 1 Wohnung je Haus begrenzt.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON BODEN UND WASSER § 9 (1) 20. 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.  
Die privaten Zufahrten und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindermäße Beistellung wie Betonunterbau, Fugenvergüt, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.  
Die privaten Zufahrts- und Stellplatzflächen sind außerdem mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu befestigen ( Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen o.ä. )  
Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücksflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.  
Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwassers führen, sind unzulässig.  
Tausatz und tauszahaltige Mittel dürfen auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden.  
Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungs- und Bodenentseuchungs mitteln ist außerhalb von Gebäuden untersagt.

5. ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) 25.a) BauGB  
Carports und Garagen sind durch Kleiler- und Schlingpflanzen (je 2 m türlose Wandlänge mind. 1 Pflanze ) zu begrünen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 (1) 24. BauGB  
Auf den drei Baugrundstücken der südlichen Plangebietshälfte sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Hier wird der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) festgesetzt.  
Die Außenbauteile an den südlichen, westlichen und östlichen Seiten der Gebäude müssen im Lärmpegelbereich III eine Schalldämmung von mindestens erf. R<sub>w,red</sub> = 35 dB aufweisen.  
Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R<sub>w,red</sub> gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß erf. R<sub>w,red</sub> ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) zu führen.  
Zum Schlafen genutzte Räume sind im Lärmpegelbereich III mit Schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissgestaltung keine Fensterbelüftung von den der A25 abgewandten nördlichen Gebäudesseiten zulässt.

7. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.10.2004 durchgeführt.

8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

9. Die Gemeindevertretung hat am 14.10.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text -Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.11.2004 bis zum 03.01.2005 während der Sprechstunden nach § 3 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, in der Zeit vom 05.11.2004 bis zum 22.11.2004 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

11. Bormsen, den 05.01.2005

12. Der katastermäßige Bestand am 31.03.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

13. Schwarzenbek, den 31.03.2005

14. öffentl. best. Vermessungs-Ing.

15. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.10.2004 und am 08.03.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

16. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text -Teil B, am 08.03.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

17. Bormsen, den 10.03.2005

18. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.

19. Bormsen, den 04. April 2005

20. Der Beschluss, des Bebauungsplanes 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 vom 07. April 2005 bis zum 22. April 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verzögerung von Verfahren in der Bekanntmachung und von Mängeln der Abgabe einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 22. April 2005 in Kraft getreten.

21. Bormsen, den 25. April 2005

# SATZUNG DER GEMEINDE BÖRNSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23

GEBIET: ÖSTLICH WIESENWEG SÜDLICH BAHNSTRASSE 13

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.03.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Östlich Wiesenweg, südlich Bahnstraße 13" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.05.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.06.2004 bis zum 17.06.2004 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.10.2004 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 14.10.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text -Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.11.2004 bis zum 03.01.2005 während der Sprechstunden nach § 3 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, in der Zeit vom 05.11.2004 bis zum 22.11.2004 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

6. Bormsen, den 05.01.2005

7. Der katastermäßige Bestand am 31.03.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

8. Schwarzenbek, den 31.03.2005

9. öffentl. best. Vermessungs-Ing.

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.10.2004 und am 08.03.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text -Teil B, am 08.03.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

12. Bormsen, den 10.03.2005

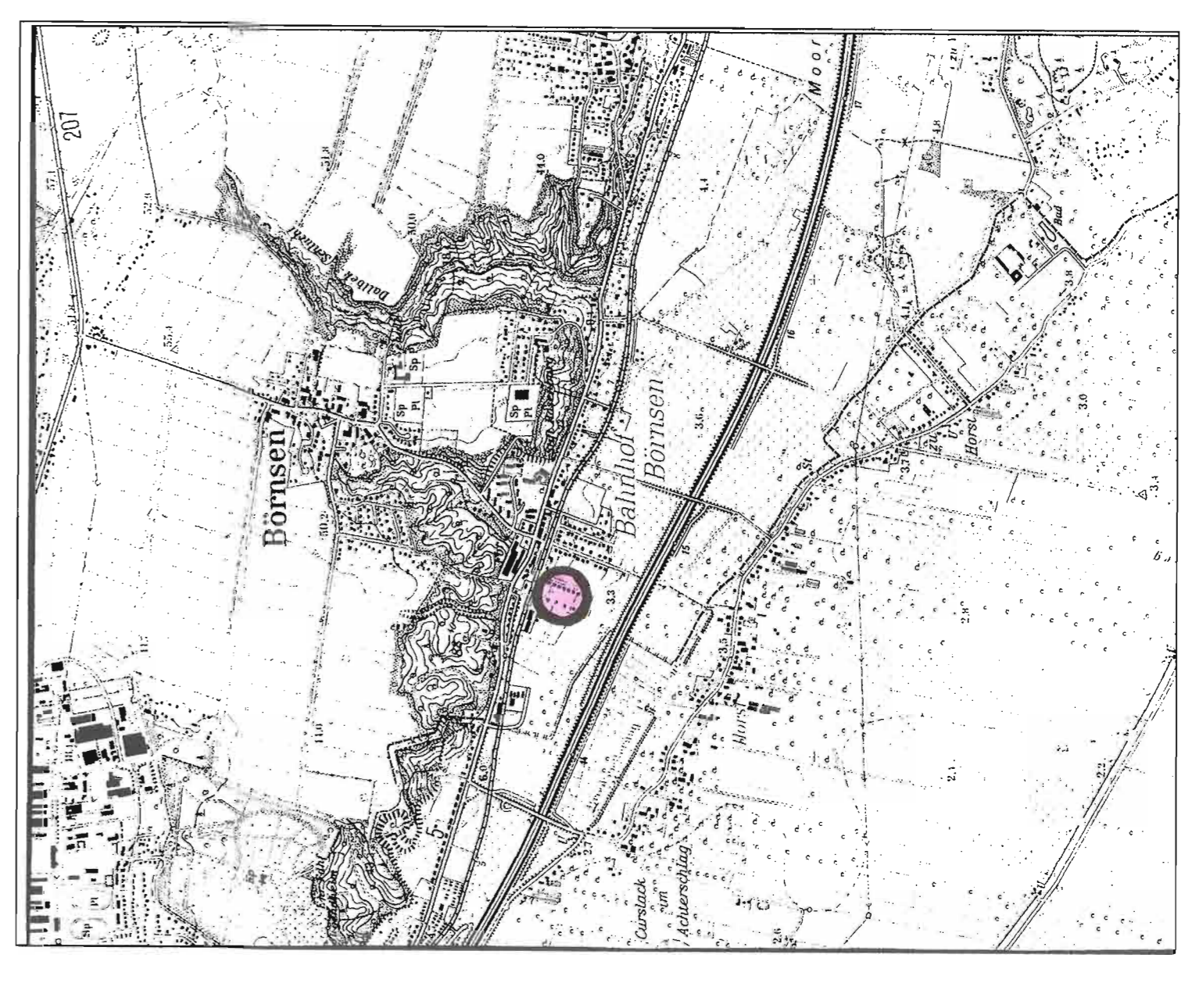
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.

14. Bormsen, den 04. April 2005

15. Der Beschluss, des Bebauungsplanes 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 vom 07. April 2005 bis zum 22. April 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verzögerung von Verfahren in der Bekanntmachung und von Mängeln der Abgabe einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 22. April 2005 in Kraft getreten.

16. Bormsen, den 25. April 2005

## ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25000



## GEMEINDE BÖRNSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23