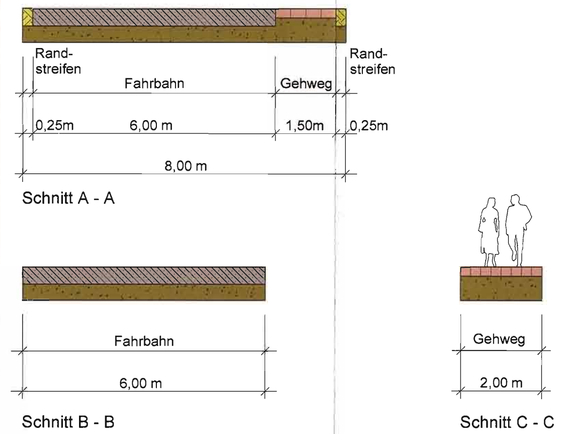
# PLANZEICHNUNG - TEIL A

**STRASSENPROFILE** (nicht bindend)
M 1:100




# ZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

| | | |
|---|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 | §9(7) BauGB |
| GE | eingeschränktes Gewerbegebiet | §9(1)1 BauGB/§8 BauNVO |
| MI | Mischgebiet | §9(1)1 BauGB/§6 BauNVO |
| II / III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO |
| 15°- 45° | Dachneigung | §9(4) BauGB |
| GRZ 0,7 | Grundflächenzahl | §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO |
| GFZ 1,4 | Geschossflächenzahl | §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO |
| a | abweichende Bauweise | §9(1)2 BauGB/§22 BauNVO |
| GGH 12,0m | Gesamtgebäudehöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 2.2) | §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO |
| TH 6,0m | Traufhöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 2.3) | §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO |
| | Baugrenze | §9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO |
| | Straßenbegrenzungslinie | §9(1)11 BauGB |
| | Straßenverkehrsfläche | §9(1)11BauGB |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | §9(1)11 BauGB |
| | Fuß- und Radweg | |
| ▼▲ | Ein- und Ausfahrt | §9(1)4 BauGB |
| | Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken | §9(1)14 BauGB |
| | Elektrizität | |
| | Abfall | |
| | Grünfläche / privat | §9(1)15 BauGB |
| RRB | Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltebecken | §9(1)16 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | §9(1)20 BauGB |
| | Erhaltung von Bäumen | §9(1)25b BauGB |
| | Anpflanzung von Bäumen | §9(1)25a BauGB |
| | Anpflanzung sonstiger Bepflanzung hier: Knicknneuanlage und Heckenpflanzung | §9(1)25a BauGB |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Leitungsrecht | §9(1)21 BauGB |
| | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | §9(1)10 BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | §16(5) BauNVO |

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

| | | |
|---|---|---|
| | Hauptversorgungsleitungen oberirdisch | §9(6) BauGB |
| | Hauptversorgungsleitungen unterirdisch | §9(6) BauGB |
| OD Km 22,757 | Ortsdurchfahrt | §29(1 u. 2) StrWG/§9(6) BauGB |
| | Erhaltung des vorhandenen Knicks mit Knickschutzstreifen | §30(2)2 BNatSchG/§21(1)4 LNatschG |

## III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|---|---|
| 128 | Flurstücksnummer |
| | Flurstücksgrenzen |
| | vorhandene bauliche Anlagen |
| 8 m | Maßangaben in Meter |

## 6. SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB

6.1 Es dürfen auf GE-Flächen nur betriebliche Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, deren immissionswirksamen Geräusche das folgende Emissionskontigent $L_{EK}$ gemäß DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dez. 2006, nicht überschreiten:
$L_{EK}$ Tag: 60 dB pro m² in der Tagzeit (6 - 22 Uhr)
$L_{EK}$ Nacht: 45 dB pro m² in der Nachtzeit (22 - 6 Uhr)
Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jedes Betriebsgrundstück im Plangebiet nachzuweisen. Der Nachweis ist auch in Bezug auf die MI-Fläche im Plangebiet zu führen.

6.2 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_r$ den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

6.3 Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterungen der Immissionssituation eintritt.

*Anmerkung:*
*Grundsätzlich können für Himmelsrichtungen ohne nahe Wohnnutzungen winkeldefinierte Zusatzkontingente festgesetzt werden, die eine erhöhte Geräuschabstrahlung zu unkritischen Seiten hin erlauben. Dies erfordert aber eine weitere Bearbeitung zu dortigen Immissionsorten und deren Ist-Belastung.*

# TEXT - TEIL B

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiet
Die Ausnahmen § 8 (3) 3. sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Mischgebiet
Die Ausnahmen § 6 (2) 8. sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB / § 16 BauNVO)

2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen.
Ausnahmsweise sind Apotheken und andere Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 150 m² Verkaufsfläche, wenn sie
- nicht nur mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Herstellungs- bzw. Weiterverarbeitungs-, Wartungs- oder Reparaturbetrieb stehen und
- diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.2 Die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes des jeweiligen Gebäudes - bei Gebäuden mit geneigten Dächern bis Firsthöhe und bei Flachdachbauten bis Oberkante des Gebäudes - darf 12,00 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe des jeweiligen Gebäudes, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

2.3 Die Traufhöhe innerhalb des Gewerbegebietes hat maximal 6,00 m zu betragen. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe innerhalb der bebaubaren Fläche, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut.

2.4 Bei einer Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

## 3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich darf die Gebäudelänge bei ansonsten offener Bauweise abweichend von § 22 (2) BauNVO mehr als 50 m betragen.

## 4. GESTALTUNG (§ 92 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

4.1 Reflektierende Farben an den Fassaden oder an den Fassadenteilen, sowie reflektierend beschichtete Fenster und Türen sind unzulässig.

4.2 Die Dacheindeckung ist zulässig in den Farben Anthrazit, Rot oder Braun, Gründächer sind ebenfalls zulässig.
Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zur eigenen Nutzung .

4.3 Reklame- und Werbeschilder und ähnliche Einrichtungen, die nicht direkt zur Erschließungsstraße und zur B 207 ausgerichtet sind, sind unzulässig.

4.4 Werbeeinrichtungen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe (die Höhe der geplanten und der vorhandenen Gebäude) nicht überschreiten.
Freistehende Schriftzüge auf Dächern und Fassaden sowie beleuchtete Werbeeinrichtungen mit Wechsel- und Blinkschaltungen sind unzulässig.

## 5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)
*Erhalt von Knicks und Einzelbäumen*
Der Knick mit Überhältern an der südlichen Ostgrenze des Plangebietes und die markierten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. In den Wurzelbereichen von Gehölzen darf nicht eingegriffen werden.Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
(Fachgerechte Pflege siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung)

5.2 Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)
*Bodenschutzmaßnahmen*
Mit dem vorhandenen Oberboden (Mutterboden) ist während der Baumßanhamen fachgerecht umzugehen. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern.

*Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes*
Die Beseitigung des Regenwassers für den Bereich nördlich der Erschließungsstraße erfolgt über eine entsprechende Regenrückhalte- und versickerungsvorrichtung.
Für den Bereich südlich der Erschließungsstraße erfolgt die Beseitigung über Vernässungsflächen südlich des Baugebietes.

*Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna*
Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln der Gehölze sowie von Brutvögeln der Gras- und Staudenflur zu vermeiden, müssen mögliche Eingriffe in dichte Vegetationsstrukturen zwischen Ende September und Mitte März stattfinden, dabei ist vorsichtiges Abbreiten erforderlich.

5.3 Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a BauGB)
*Baumpflanzungen auf den Grundstücken*
Zur Untergliederung geplanter Stellplätze auf den Grundstücken ist innerhalb von Stellplatzflächen je vier angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18915 und die DIN 18916 zu beachten.
(Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung)

*Baumpflanzungen an der nördlichen Ostgrenze*
Als Ersatz der zu fällenden Großbäume sind an der nördlichen Ostgrenze mindestens 6 mittel- bis großkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18915 und die DIN 18916 zu beachten.
(Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung)

*Heckenpflanzung an der nördlichen Ostgrenze*
An der nördlichen Ostgrenze ist als Ersatz des zu entfernenden Knicks und als Abgrenzung des Gewerbe- und Mischgebietes in Richtung Osten, eine zweireihige, freiwachsenden Hecke von insgesamt ca. 95 m Länge aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Um der geplanten freiwachsenden Hecke ausreichend Entwicklungsraum zu geben, sind baulche Anlagen (Stellplätze, Garagen, Carports usw.) erst in einem Abstand von 2 m von der Hecke zulässig.
(Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung)

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
*Extensive Gras- und Krautflur mit Feldgehölzgruppen*
Im südlichen Bereich des Plangebietes, ist eine ca. 155 m tiefe, insgesamt ca. 12828 m² große Fläche durch die Entwicklung einer extensiven Gras- und Krautflur mit Feldgehölzgruppen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen. Dabei sind die auf der Fläche wachsenden, nicht standortheimischen Koniferen, inklusiv der Stubben, bodenschonend zu roden und zu entsorgen. Die Fläche soll anteilig durch standortheimische Feldgehölze bepflanzt werden. Für die Gehölzinitialpflanzung sind auf 20% der Fläche truppartig standortheimische Gehölze zu pflanzen. Ein Streifen von 15 m Breite entlang der Westseite und 5 m Breite entlang der Nordseite, sowie an der Ostseite der Fläche sind von Gehölzaufwuchs freizuhalten.
(Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung)

*Knickneuanlage*
Im nördlichen sowie im östlichen Bereich der Maßnahmenfläche ist entlang des geplanten Fußweges insgesamt eine 220 m lange (665 m²) Knickanlage anzulegen. Der Knick ist in einem Abstand von 3 m zum Fußweg anzulegen.
(Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung)

*Knickschutzstreifen*
Entlang des vorhandenen Knicks an der Westgrenze des Plangeltungsbereiches bzw. direkt außerhalb, sowie entlang des Knicks an der Ostgrenze des Plangeltungsbereiches, ist zur Straße bzw. zum Fußweg und zum Mischgebiet hin, eine 2 m breite (gerechnet ab Knickfuß) Schutz- und Pufferzone, die gleichzeitig der Pflege des Knicks dient, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Knickschutzstreifen unzulässig. Die Schutzstreifen sind alle 3 -5 Jahre ab September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

*Nebenflächen*
Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden.

5.5 Anlage des Regenrückhaltebeckens (§ 9 (1) 16 BauGB)
*Regenrückhaltebecken*
Im nordwestlichen Plangeltungsbereich ist ein weitgehende naturnah, unbeeinflusstes, ungenutztes Kleingewässer mit Rückhalte- und Klärfunktion für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gewerbe- und Mischgebiet herzustellen. Näherer Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren (Gestaltung, Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung)

*Externer Ausgleich*
Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeit die vorstehenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Fauna durch das Bauvorhaben, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit muss gemäß § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes durchgeführt werden. Der Ausgleich im Schutzgut Boden wird auf einer Teilfläche des Ökokontos der Gemeinde Börnsen "Sukzessionsfläche im Pferdehagen" erbracht. Die Fläche befindet sich auf dem Flurstück 2/5 der Flur 2 in der Gemarkung im Pferdehagen und wird mit der Laufnummer 2 im Kataster der gemeindlichen Ausgleichsflächen für den Naturschutz der Gemeinde Börnsen geführt. Die restlichen 50 m Knickausgleich werden auf dem Ökokonto "Fuhlenhagen Ost" in der Gemeinde Fuhlenhagen erbracht.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB ( Baugesetzbuch ), sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.06.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27, für das Gebiet westlich der Strasse "Zwischen den Kreiseln", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1548).

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.07.2013.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.08.2013 bis zum 25.08.2013 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 04.07.2011 durchgeführt.

3. 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 13.08.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.02.2014 bis zum 05.03.2014 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 ausgelegen. 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 28.01.2014 bis zum 03.02.2014 bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 04.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Börnsen, den 25. Sep. 2014 - Bürgermeister -

7. Der katastermaßige Bestand am 24.07.14 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Lübeck, den 07.08.2014 - ÖBVI Kummer -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am 25.06.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Börnsen, den 25. Sep. 2014 - Bürgermeister -

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

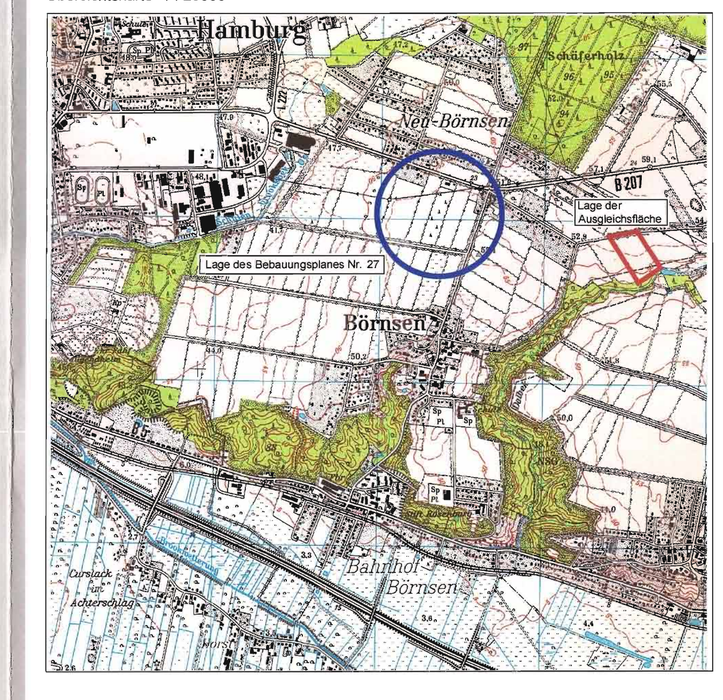
    Börnsen, den 25. Sep. 2014 - Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 27 durch die Gemeindevertretung und die 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 30.09.2014 bis 06.10.2014 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 07.10.2014 in Kraft getreten.

    Börnsen, den 27.10.2014 - Bürgermeister -

Ausschnitt aus der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 1 : 5000

Übersichtskarte 1 : 25000




# SATZUNG DER GEMEINDE BÖRNSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27

für das Gebiet
westlich der Straße "Zwischen den Kreiseln"

Stand: Dezember 2013
Juni 2014

Planungsbüro:

BSK