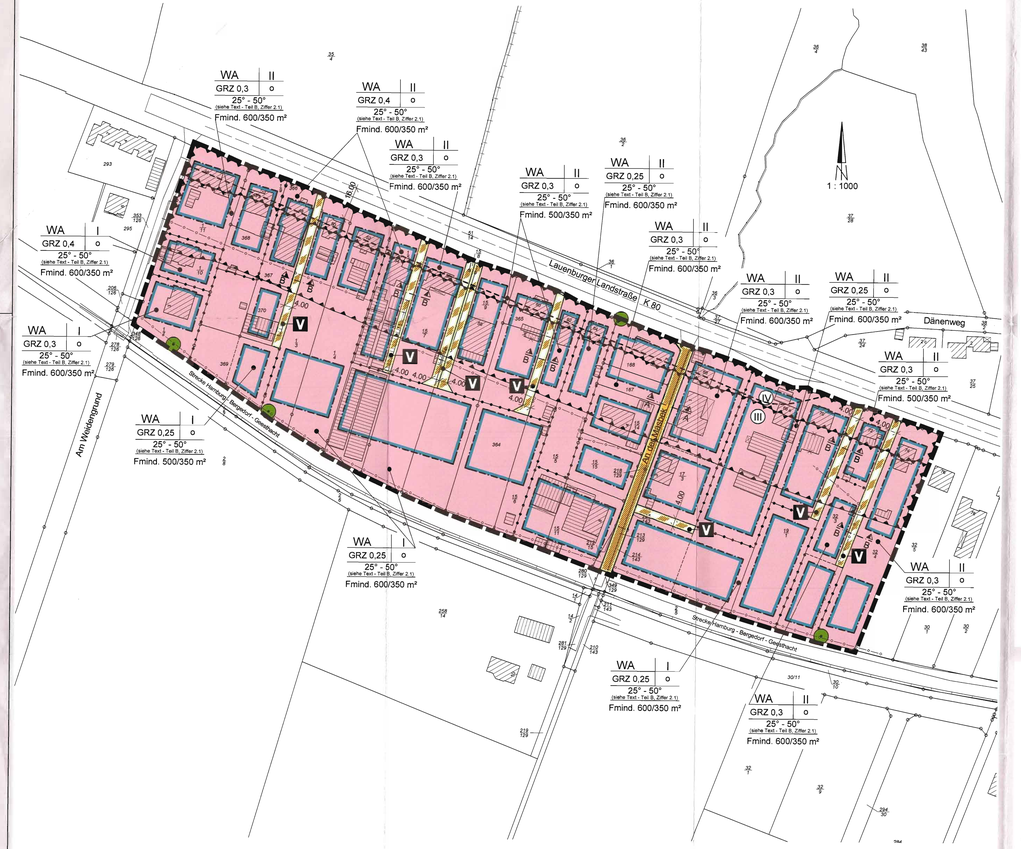
PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO von 1990.

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28	§9(7) BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§9(1)1 BauGB/§4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
25° - 50°	Dachneigung (siehe Text - Teil B, Ziffer 2.1)	§9(4) BauGB
o	offene Bauweise	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
Fmind. 500/350m²	Mindestgröße der Baugrundstücke (siehe Text - Teil B, Ziffer 1.2)	§9(1)3 BauGB
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§9(1)11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Erhaltung von Bäumen	§9(1)25a/b BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§9(1)24 BauGB
III - IV	Lärmpegelbereiche (siehe Text - Teil B Ziffer 3)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Hauptversorgungsleitungen unterirdisch	§9(6) BauGB
	Waldabstand	§24(2) LWaldG/§9(6) BauGB

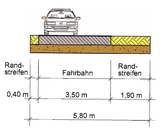
III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

12	Flurstücksnummern
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
	vorhandene bauliche Anlage mit Hausnummer
4,00	Maßangaben in Meter

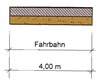
STRASSENPROFILE (nicht bindend)

M. 1:100

Schnitt A - A, An der Mäsbek



Schnitt B - B



TEXT - TEIL B

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

1.1 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauGB).

1.2 Für neu zu bildende Grundstücke hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 500 m² bzw. 600 m², pro Doppelhaushälfte mindestens 350 m² zu betragen (§ 9 (1) 3 BauGB).

1.3 Je Wohneinheit ist eine Mindestnettostellplatzfläche von 30 m² nachzuweisen.

2. GESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 84 LBO)

2.1 Als Dachformen sind Walm-, Krüppelwalm-, Mansard-, Pult-, Zelt- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 50°, hiervon sind Abweichungen für Gebäudeteile bis zu ±15° zulässig. Bei Errichtung von Zeltdächern ist eine Dachneigung von max. 25° zulässig. Bei Errichtung von 2-geschossigen Gebäuden ab einer Traufhöhe von 6,00 m (Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe der bebaubaren Fläche, oberere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut) ist nur eine Dachneigung von max. 25° zulässig.
Für Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen.

2.2 Das Aufstellen oder Anbringen von Antennen zur gewerblichen Nutzung ist unzulässig.

3. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

3.1 Werden in den im Teil A Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen schutzbedürftige Räume errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109, Ausgabe 1989, entsprechen.
Für den Schlaf dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

3.2 Lärmschutz für Außenwohnbereiche in der 1. Baureihe an der K 80
Für einen Außenbereich einer Wohnung / eines Hauses ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten) sicher zu stellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

4.1 Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)

Zu erhaltende Einzelbäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften fachgerecht zu sichern.
Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Im Kronentraufbereich zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifen, der zum Erhalt festgesetzten Bäume, sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie bauliche Anlagen z. B. Garagen, Carports, Schuppen usw. unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen.

Für die zum Erhalt festgesetzten Gehölze ist bei deren Abgang pro Baum mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum, Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm vorzunehmen. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

4.2 Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

Carports sowie sonstige Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° von mehr als 20 qm Größe sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen.

4.3 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

Private Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

Unbelastetes Oberflächenwasser (Regenwasser) ist möglichst auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Aus Artenschutzgründen sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:
Unvermeidbare Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März vorzunehmen.
Im Hinblick auf das potenzielle Vorkommen von Fledermäusen in und/oder an Gebäuden ist vor tatsächlichen Abriss der Gebäude ein etwaiges Fledermausvorkommen zu überprüfen.

Die Eingriffe des B-Plans Nr. 28 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 2.500 qm für das Schutzgut Boden. Den zusätzlichen Eingriffen des B-Plans 28 werden im Bereich des gemeindlichen Ökokontos Nr. 6 auf der Sukzessionsfläche des Bebauungsplans Nr. 19 noch eine Fläche von 945 m², Flurstück 87/0 und 94/0 der Flur 3, Gemarkung Börnsen, zugeordnet. Die übrige Fläche von 1.555 m² wird dem Ökokonto "Rühlauer Forst" der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein zugeordnet.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB (Baugesetzbuch), sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.07.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28, für das Gebiet, südlich der Lauenburger Landstraße, 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. G am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1548).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.02.2013.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.04.2013 bis zum 09.04.2013 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Auslegung vom 13.03.2014 bis zum 28.03.2014 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 11.03.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 20.11.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.02.2015 bis zum 11.03.2015 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 03.02.2015 bis zum 09.02.2015 bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Börnsen, den 19.11.2015 - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 27.08.15 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Schwarzenbek, den 29.08.2015 Siegel - Wolfgang Boysen -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.07.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am 30.07.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Börnsen, den 19.11.2015 - Bürgermeister -

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

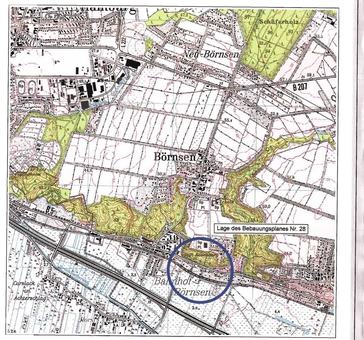
    Börnsen, den 19.11.2015 - Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 28 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 30.11.2015 bis 30.11.2015 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 30.11.2015 in Kraft getreten.

    Börnsen, den 04.12.2015 Siegel - Bürgermeister -

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1 : 5000

Übersichtskarte 1 : 25000



SATZUNG DER GEMEINDE BÖRNSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28

für das Gebiet
südlich der Lauenburger Landstraße

Stand: Januar 2014
Januar 2015
Juli 2015

Planungsbüro:

BSK BAU+STADTPLANER KONTOR, MÖHLENPLATZ 1, 23879 MÖLLN, TEL. (04542) 8494-40, www.bsk-moelln.de