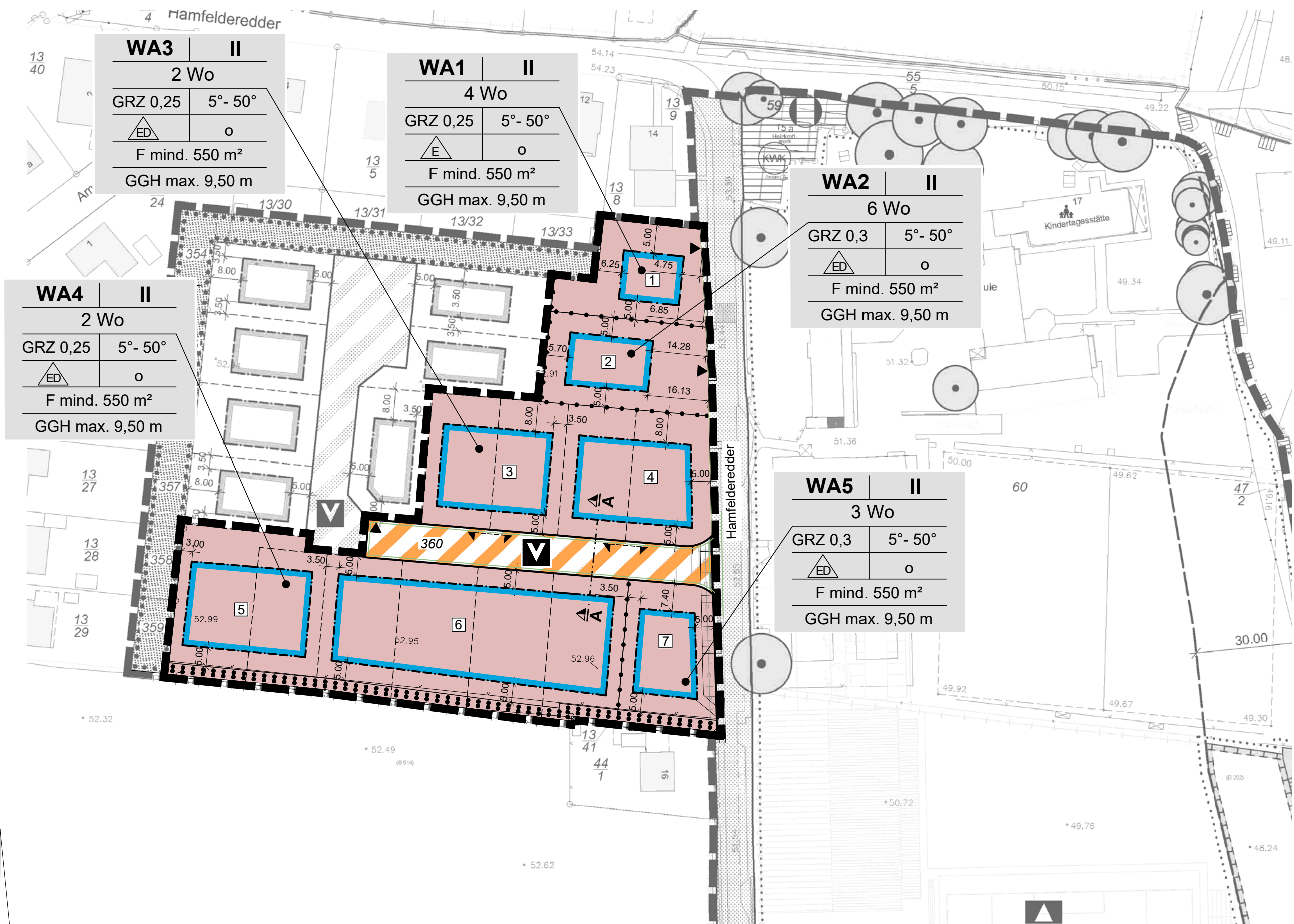
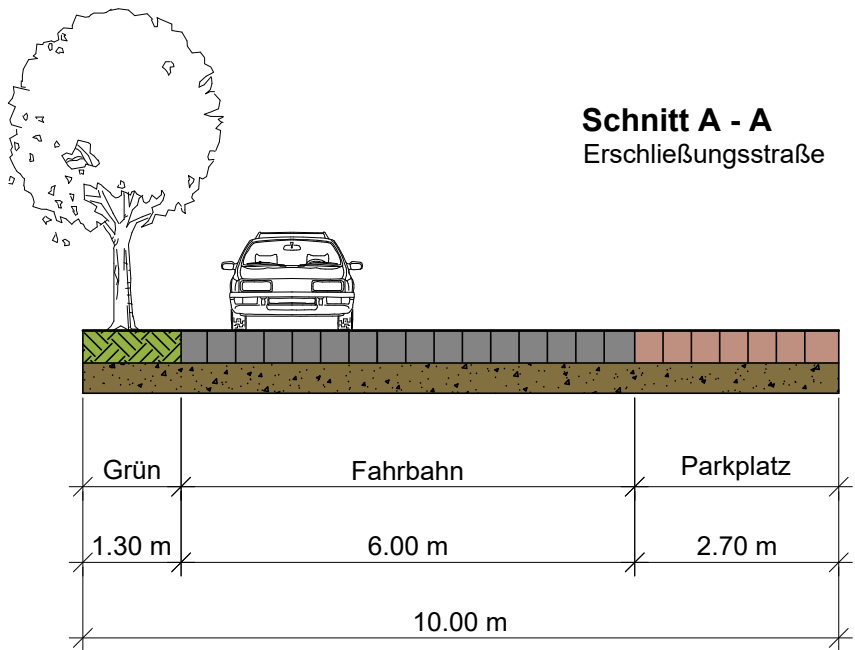


PLANZEICHNUNG - TEIL A



M. 1:1000

STRASSENPROFILE (nicht bindend)
M 1:100



Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 4 BauNVO
6 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 (1) 6 BauGB
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ 0,25	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
5°- 50°	Dachneigung (siehe Text-Teil B Ziffer 3.1)	§ 9 (4) BauGB
F mind. 550 m²	Mindestgröße der Baugrundstücke (siehe Text-Teil B Ziffer 3.2)	§ 9 (1) 3 BauGB
GGH max. 9,50 m	maximale Gesamtgebäudehöhe	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 BauNVO

SATZUNG DER GEMEINDE BÖRNSEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24

TEXT - TEIL B

1. ALLGEMEINES

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 (Ursprungsplan)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Ziffer 2.2
3. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
Ziffer 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12
4. **GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN**
5. **ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN**
sind neben den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 verbindlich und anzuwenden.

- Innerhalb des gesamten Gemeindegebietes sind Neubaubereiche an das Versorgungsnetz der Nahwärmeversorgung anzuschließen, auch die Gebäude innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24.
Es gelten die Anschlussbedingungen der Gas- und Wärmedienst Börnsen GmbH.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung anderer Energiequellen unzulässig. Ausnahme ist Solarenergie, für eine Wärme- und Warmwasserversorgung gemäß § 9 (1) 23b BauGB.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
4. Gartenbaubetriebe

- Ausgeschlossen sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
5. Tankstellen.

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

- Die Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist die Oberkante des fertigen Daches. Oberster Bezugspunkt der baulichen Anlage beträgt maximal 9,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF).
- Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,25 (WA1, WA3 und WA4) und 0,3 (WA2 und WA5) festgesetzt.
- Innerhalb des Gebietes WA1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 110% überschritten werden.

- Innerhalb des Gebietes WA2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 80% überschritten werden.

- Innerhalb des Gebietes WA5 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 60% überschritten werden.

Sollte im WA3 und WA4 die zweite Wohneinheit in einem Einzelhaus eine Größe über 60 m² haben, so gilt die Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße analog für Doppelhaushälften.

- Auf der nachfolgenden Liste sind die maximal zulässigen Höhen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) festgesetzt.

1	OKFF 53,95 m ü. NHN	2	OKFF 53,95 m ü. NHN
3	OKFF 53,90 m ü. NHN	4	OKFF 53,70 m ü. NHN
5	OKFF 54,20 m ü. NHN	6	OKFF 53,90 m ü. NHN
7	OKFF 53,60 m ü. NHN		

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die minimale Grundstücksgröße 550 m². Für eine Doppelhaushälfte sind mindestens 400 m² erforderlich.

- In den Wohngebäuden als Einzelhaus sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche 1 in WA1, wie in den Festsetzungen vorgeschrieben, maximal 4 Wohnungen zulässig. Für die überbaubare Grundstücksfläche 2 in WA2 sind maximal 6 Wohnungen zulässig. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen 3 bis 6 in WA3 und WA4 sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. Für die überbaubare Grundstücksfläche 7 in WA5 sind maximal 3 Wohnungen zulässig. In Wohngebäuden die als Doppelhäuser errichtet werden, ist pro Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO)

- Als Dachformen sind Walml-, Krüppelwalml- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 5°-50° zulässig. Giebeln sind zulässig, sie müssen einen Mindestabstand von 1,50m zum Ortsgang haben. Die gesamte Länge der Giebeln darf nur 1/2 der Gesamtlänge der jeweiligen Traufseite betragen. Die Länge eines Giebels maximal 1/3 der Gebäudelänge der jeweiligen Traufseite betragen. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig. (Erläuterungen, siehe Begründung unter Punkt 2 - örtliche Bauvorschriften)

- Auf den Flächen der WA3 und WA4 sind für die 1. Wohneinheit zwei Stellplätze und für die 2. Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Auf den Flächen der Gebiete WA1, WA2 und WA5 sind für die 1. Wohneinheit zwei Stellplätze und für alle folgenden Wohneinheiten je ein Stellplatz nachzuweisen.

HINWEISE

- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.
Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffer 3.1 bis 3.6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.
- Ursprungsplan**
Für nicht dargestellte Festsetzungen gilt der Ursprungsplan der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Börnsen.
- Externer Ausgleich**
Der erforderliche Ausgleich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Börnsen von zusätzlich 500 m² für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Wasser ist extern, auf dem Ökoto von der Gemeinde Börnsen (Flurstück 10/4 der Flur 2, der Gemarkung Börnsen), an der nordöstlichen Gemeindegrenze zur Gemeinde Kröppelshagen hin, direkt südlich der B 207, zu erbringen. Das Entwicklungsziel des Ökoto ist die Ausbildung von artenreichen mesophilen Grünland frischer Standorte. 500 m² erforderlicher Ausgleich entspricht 400 Ökopunkte.

PRÄAMBEL

Satzung der Gemeinde Börnsen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Hamfelderredder/Schule/Sportplatz" für den Teilbereich: Westlich des "Hamfelderredders" gegenüber der Grundschule Börnsen bis zur vorhandenen Bebauung "Am Hang"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Hamfelderredder/Schule/Sportplatz" für den Teilbereich: Westlich des "Hamfelderredders" gegenüber der Grundschule Börnsen bis zur vorhandenen Bebauung "Am Hang", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde im Rahmen der Einwohnerversammlung am ... und durch Auslegung der Planung vom ... bis zum ... durchgeführt.
- 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 ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... auf der Internetseite "www.boernsen.de" in der Rubrik Bauleitplanung veröffentlicht. Als weitere Zugangsmöglichkeit wurden die Unterlagen im Amt Hohe Elbezeit 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 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten per Mail, schriftlich per Brief oder per Fax oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.boernsen.de" in das Internet eingestellt.

Börnsen, den ... Siegel - Bürgermeisterin -

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom ... , in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den ... Siegel - ÖbVI -

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

- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Börnsen, den ... Siegel - Bürgermeisterin -

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

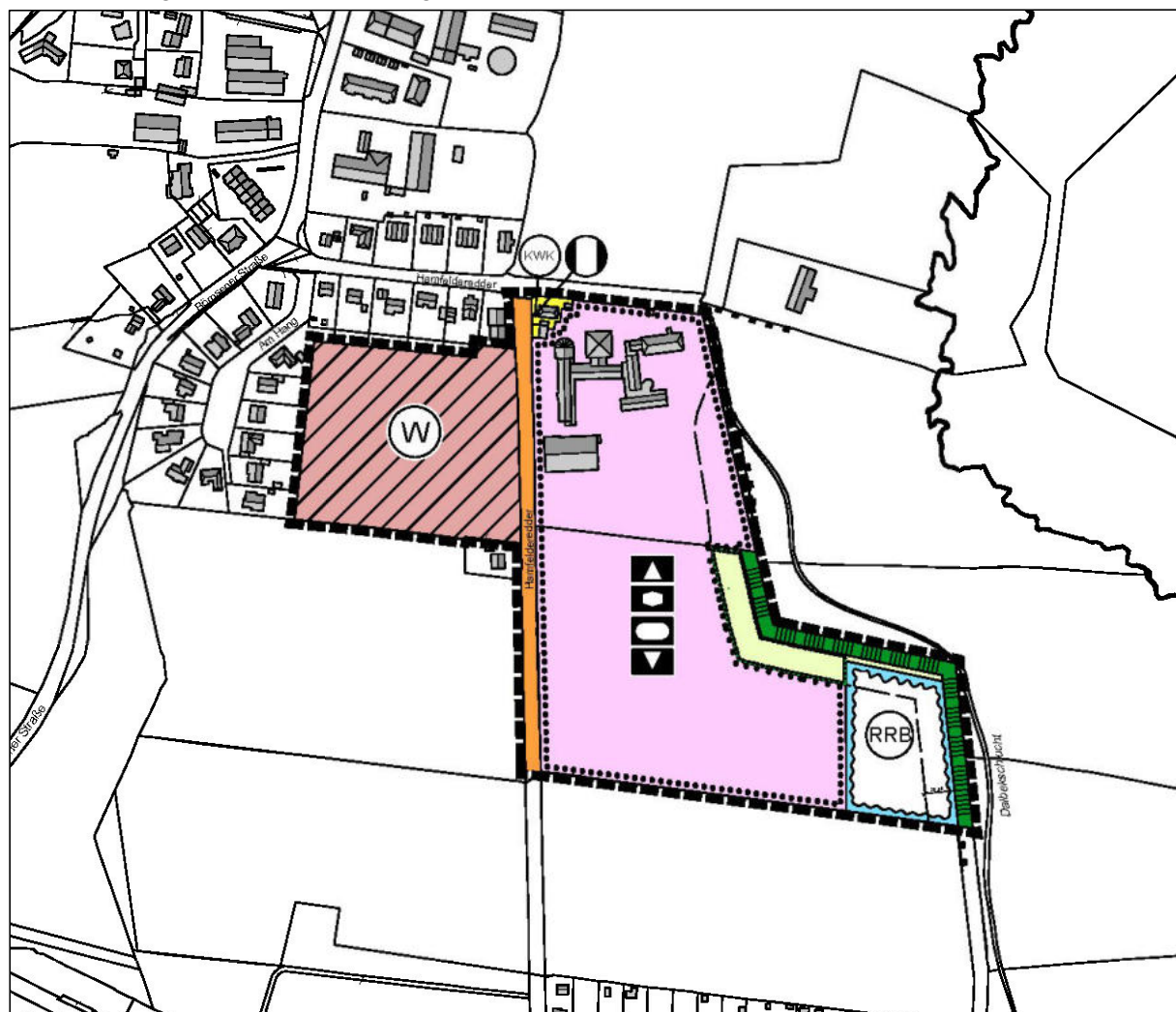
Börnsen, den ... Siegel - Bürgermeisterin -

- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 ... bis ... 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 ... in Kraft getreten.

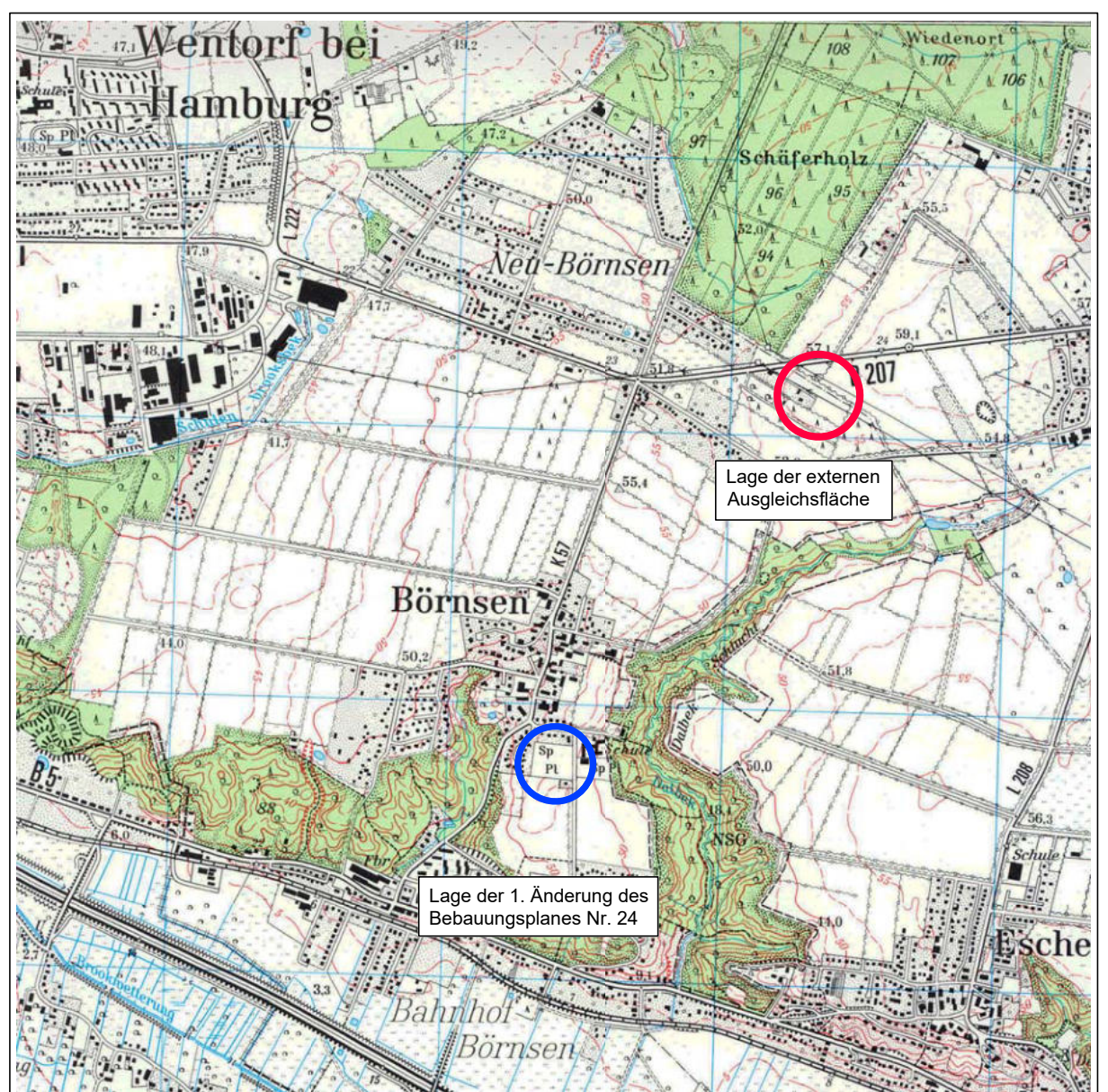
Börnsen, den ... Siegel - Bürgermeisterin -

Entwurf für:
Beteiligung und Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

10. Änderung des Flächennutzungsplanes o.M.



Übersichtskarte o.M.



SATZUNG DER GEMEINDE BÖRNSEN über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Hamfelderredder/Schule/Sportplatz"

für den Teilbereich:
Westlich des "Hamfelderredders" gegenüber der Grundschule Börnsen bis zur vorhandenen Bebauung "Am Hang"

Stand: Januar 2026

Entwurf für die:
Beteiligung und Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Hauptstraße 83
23879 Mölin