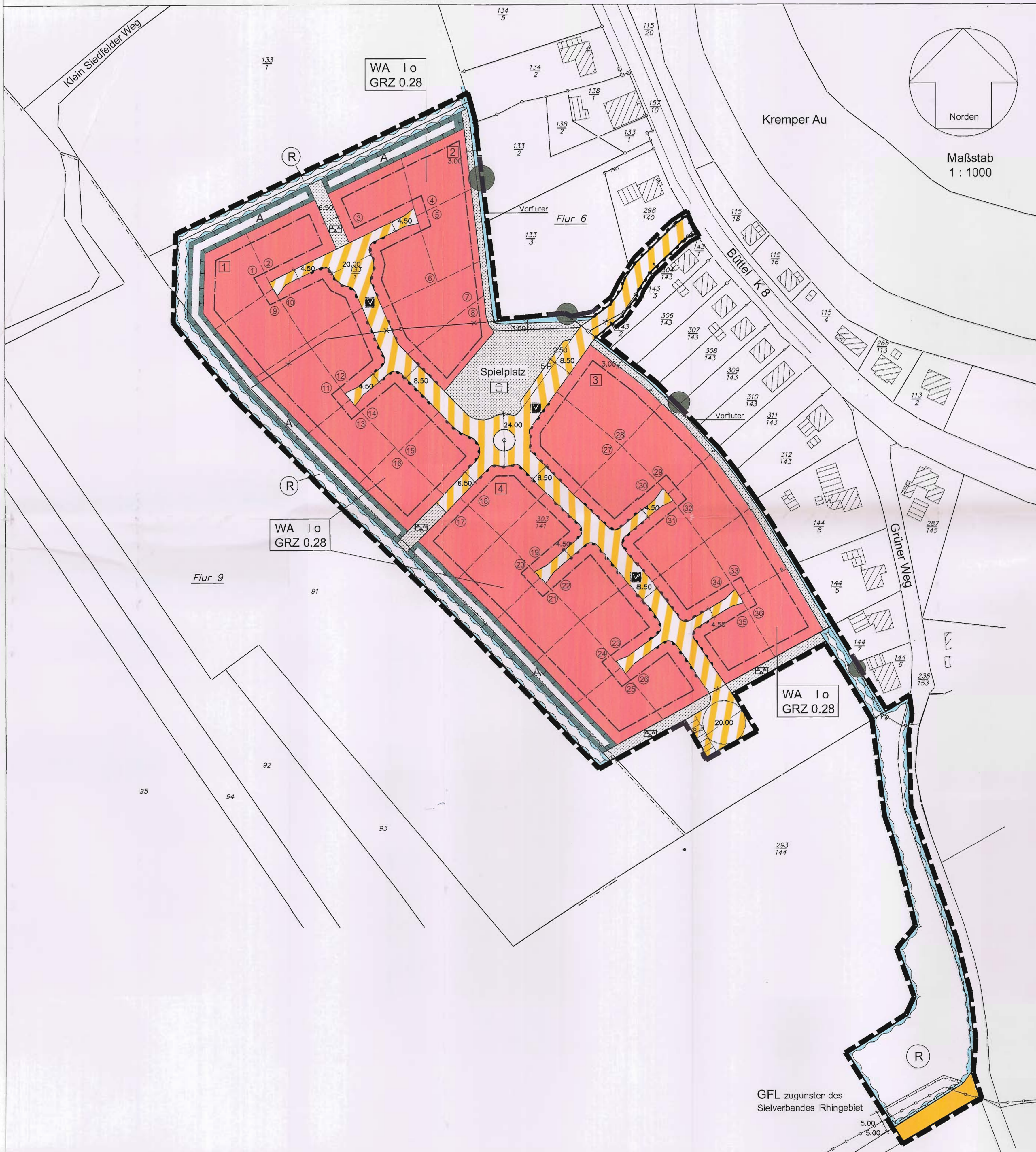


Satzung der Gemeinde Borsfleth über den Bebauungsplan Nr. 5

für das Gebiet südwestlich der Straße Büttel, zwischen dem Klein Siedfelder Weg und dem Grünen Weg - Gemarkung Borsfleth Flur 6 -

Planzeichnung Teil A

Es gilt die Bauutzungsverordnung 1990 (BauNVO 90)



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerverordnung (PlanzVO 1990)

- I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)
 1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
 2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - GRZ 0.28** Grundflächenzahl, z.B. 0.28 § 16 u. 17 BauNVO
 - I** Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO
 3. **Bauweise, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - o** Offene Bauweise § 22 BauNVO
 - Baugrenze § 23 BauNVO
 6. **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - P** Öffentliche Parkfläche
 - V** Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 9. **Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Öffentliche Grünflächen
 - Spielplatz
 - Parkanlage
 10. **Flächen für die Wasserwirtschaft und für Regelung des Wasserabflusses** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - Regenrückhaltebecken
 13. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Erhalten von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 15. **Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- II. Darstellung ohne Normcharakter
 - Flurgrenze
 - 35/2** Flurstücksnummern
 - Bebauung vorhanden
 - In Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke
 - Flurstücksgrenze
 - Künftig fortfallende Grundstücksgrenze
 - 2** Blocknummer, z.B. Nr. 2
 - 3** Hausnummer, z.B. Nr. 3
 - ±-5.00-±** Angabe in Meter
 - Böschung
 - Böschung
 - unterirdische Abwasserleitungen (Sammelleitungen Sielverband Rhingebiet)
- III. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB
 - Vorluter

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 0.6.07.06 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet südwestlich der Straße Büttel, zwischen dem Klein Siedfelder Weg und dem Grünen Weg - Gemarkung Borsfleth Flur 6 -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Text Teil B

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 **Allgemeine Wohngebiete - WA -**

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden in Punkt 4 und 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

 - 4. Gartenbaubetriebe
 - 5. Tankstellen.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - 1.2 Es ist in jedem Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese gegenüber der ersten Wohnung in der Wohnfläche untergeordnet ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2. **Höhen der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
 - 2.1 Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens beträgt maximal 0,60 m über der mittleren Höhe der Fahrbahnoberfläche der vor dem Baugrundstück liegende Straße.
 - 2.2 Die Traufhöhe beträgt minimal 1,50 m und maximal 3,75 m, sie ist das Maß zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, siehe 2.1, und dem Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dacheindeckung an den Traufseiten des Gebäudes.
 - 2.3 Die Firsthöhe beträgt maximal 9,00 m. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und der Außenhaut des Dacheindeckung des Firstes.
3. **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO)
 - 3.1 **Dachformen**

3.1.1 Dächer über Hauptgebäuden sind in einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 48° auszubilden. Abweichend hiervon können als Ausnahmen geringere Dachneigungen von mindestens 15° zugelassen werden, wenn diese konstruktiv aus dem Einsatz von begrünten Dachflächen erforderlich werden.

Gegenüber den Hauptdachflächen können untergeordnete Dachaufbauten hiervon abweichend ausgeführt werden. Untergeordnete Dachaufbauten sind Gebäudeteile, die die Dachflächen überragen. Dachaufbauten dürfen:

 - in ihrem oberen Dachabschluss nicht höher als 0,5 m an die lotrechte Firsthöhe des Hauptdaches herangeführt werden, und
 - in der Summe ihrer Gesamtbreite höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden, und
 - höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluss (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden.
 - 3.2 **Außenwände**

3.2.1 Außenwände an Hauptgebäuden sind als ungeputzte Mauerwerksfassade herzustellen. Teilflächen können aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der Mauerwerksflächen in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung muß mindestens 35 % betragen. Die vom Mauerwerk umschlossenen Wandöffnungen werden als Teil der Wandfläche übermessen.

Im Baublock 2 und 3 können die Außenwände auch in Holz oder Holzbaustoffen hergestellt werden.
4. **Nebenanlagen und Garagen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

An allen Grundstückseiten, die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und den jeweils straßenseitigen Baugrenzen liegen, sind Nebenanlagen und Garagen bzw. Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen bis zu 1,00 m können als Ausnahme zugelassen werden.
5. **Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Ausgleich für die **Schutzgüter Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)**

 - 5.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleichsflächen entsprechend des Grünordnungsplanes in der Anlage zur Begründung mit heimischen Laubgehölzen und Laubsträuchern in Gruppen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
 - 5.2 Auf jedem Grundstück ist 1 standortgerechter Baum zur Auswahl nach Art und Größe der in der Begründung aufgeführten Liste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzqualität:
 Laubbaum: Solitär, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm,
 Obstbaum: Solitär, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.12.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau am 10.12.2001 erfolgt.
 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 09.04.2003 durchgeführt.
 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 4. Die Gemeindevertretung hat am 03.05.2006 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 18.05.2006 bis einschließlich 20.06.2006 während folgender Zeiten Mo - Fr von 8.00 - 12.00 Uhr und Do von 15.00 - 18.00 Uhr 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, am 10.05.2006 in der Holsteiner Allgemeine ortsüblich bekanntgemacht.
- Borsfleth, den 06.07.06
- Der Bürgermeister
- Norderstedt, den 20.6.2006
- Öffent. best. Vermessungsgenießer
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.07.06 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.07.06 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntgemacht.
 10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 06.07.06 ortsüblich bekanntgemacht. 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 mit hin am 13.07.06 in Kraft getreten.
- Borsfleth, den 13.07.06
- Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Borsfleth über den Bebauungsplan Nr. 5

für das Gebiet südwestlich der Straße Büttel, zwischen dem Klein Siedfelder Weg und dem Grünen Weg - Gemarkung Borsfleth Flur 6 -

Planverfasser Klaus Kunert Architekt - Stadtplaner
 Feldschmiedekamp 33 25524 Itzehoe
 Tel. 04821 / 604620 Fax. / 604629