

# Satzung der Gemeinde Bornhöved über den Bebauungsplan Nr. 17 für die Fläche in Verlängerung des Johannes-Rauert-Weges zwischen Feldstraße und A 21.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom , folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für die Fläche in Verlängerung des Johannes-Rauert-Weges zwischen Feldstraße und A 21 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil B – Text

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)**  
In dem Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 die Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen, Nr. 8 Vergnügungsstätten und § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
2. **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
  - 2.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über dem Gelände angeordnet werden. Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhenlagen baulicher Anlagen bildet die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege (§ 18 Abs. 1 BauVNO).  
Bezugspunkt ist
    - a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
    - b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäude-seite,
    - c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäude-seite.
  - 2.2 Werden Garagen in Verbindung mit Einzelhäusern errichtet, so bezieht sich der Garagenfußboden auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
3. **Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche (Sichtdreieck) ist jegliche sichtbehindernde Nutzung 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig.
4. **Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse und der festgesetzten GRZ (§ 31 Abs. 1 BauGB)**  
Eine Überschreitung der GRZ von 0,3 auf 0,45 und eine Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse ist ausnahmsweise zulässig, wenn es für die Ansiedlung von sonstigen Gewerbebetrieben erforderlich werden sollte und wenn die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.

## **5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

5.1 Pro Grundstück ist eine Überfahrt über die vorhandenen öffentlichen Parkflächen für die Erschließung zulässig.

## **6. Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

6.1 Je Einzelhaus muß die Grundstücksgröße mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen.

## **7. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)**

7.1 Je Einzelhaus ist höchstens eine Wohnung zulässig.

Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnung zulässig, wenn ihre Wohnfläche nicht mehr als 70 % der Hauptwohnung umfasst.

## **8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Abs. 4 LBO)**

8.1 Flachdächer und glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

8.2 Garagen sind in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind.

Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.

8.3 Die beiden Hälften eines Doppelhauses sind hinsichtlich Konstruktionsprinzipien, Materialwahl und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

## **9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

9.1 Stellplätze und ihre Zufahrten, befestigte Gartenwege, Hauszugänge, die für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen und sonstige Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.

9.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

9.3 An der öffentlichen Verkehrsfläche sind Grundstückseinfriedungen als Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn) mit einer Pflanzdichte von 3 Pflanzen je lfd. Meter und/oder begrünte Gitterzäune zulässig.

9.4 Je Grundstück ist mind. ein heimischer standortgerechter Laubbaum (entlang der Straße in 1,00 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie) zu pflanzen und zu erhalten. Es ist ein 3x verschulter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 100 cm Höhe, über dem Erdboden einzubringen.

9.5 In den Knickschutzstreifen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

9.6 Bei der festgesetzten Bepflanzung des Lärmschutzwalles sind Arten des Schlehen-Hasel Knicks mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro qm und folgender Mindestqualität zu verwenden:

Baumarten: Heister 2x verpflanzt und eine Mindestpflanzhöhe von 125 cm,

Straucharten: Sträucher 2x verpflanzt und eine Mindestpflanzhöhe von 60 cm.

## **10. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

10.1 Zur Sicherstellung des passiven Lärmschutzes sind alle Fassaden der Gebäude im Erdgeschoss dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen und alle ausbaubaren Dachgeschoss-Fassaden bzw. Dachflächen dem Lärmpegelbereich IV.

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV vorzusehen.

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches /erf. $R'_{w,res}$	Büroräume und ähnliches /erf. $R'_{w,res}$
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (Ausgabe 11/89) zu führen.

Fenster von zum Schlafen vorgesehen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Ist eine solche Anordnung nicht möglich, so sind diese Räume bei Lage im Lärmpegelbereich IV mit schalldämmenden Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern zu versehen. Dabei ist das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

10.2 Das Gelände des Plangebietes ist im Süden des Plangebietes um mindestens 1,50 m abzusenken, um den Anschluß an die Straße herzustellen.

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 17 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Bornhöved

Bornhöved, den 26. 2. 2007



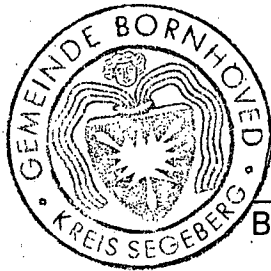
*[Handwritten signature]*

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß der Gemeinde Bornhöved zum Bebauungsplan Nr. 17 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 7.3.2007 (vom — bis zum — ) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 2.3.2007 in Kraft getreten.

Gemeinde Bornhöved

Bornhöved, den 2.3.2007



  
Bürgermeister