

Gemeinde Aumühle
Bebauungsplan Nr. 2
für das Gebiet: „Kuhkoppel“

B e g r ü n d u n g

Aufgestellt: Kiel, den 21. Oktober 1998

DHBT ARCHITEKTEN
BECKER MÜLLER WERNER TENNERT
Herderstraße 2 24116 Kiel
Tel. 0431/ 51966-0 fax: 0431/ 51966-66

Sachbearbeiterin: Dipl.-Ing. Andrea Thiessat

n:\aum\b\02b04w.doc

Inhaltsverzeichnis

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis, städtebauliche Zielsetzung**
- 3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestgröße der Baugrundstücke**
- 4. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung**
- 5. Verkehr**
- 6. Ver- und Entsorgung**
 - 6.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung**
 - 6.2 Trinkwasserversorgung**
 - 6.3 Strom- und Gasversorgung**
 - 6.4 Abfallbeseitigung**
 - 6.5 Telekommunikation**
- 7. Immissionsschutz**
- 8. Vor- und frühgeschichtliche Denkmäler**
- 9. Brandschutz**
- 10. Schutzzonen**
- 11. Ortsgestaltung**
- 12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Anlage:

- 1) Eigentümerverzeichnis**
- 2) Liste planungsrechtliche Daten**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden und Nordosten durch die vorhandene Wohnbebauung der Straße „Auf der Koppel“ sowie die Erschließungsstraße „Müllerkoppel“ mit angrenzender Landesstraße L 314, im Südosten durch einen Waldstreifen mit angrenzender Landesstraße L 208, im Südwesten durch die „Sachsenwaldstraße“. Der Plangeltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 259.372 qm, davon

234.532 qm Reines Wohngebiet (WR)
8.350 qm öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
16.490 qm Straßenverkehrsfläche.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis, städtebauliche Zielsetzung

Die Ortslage Aumühle der Gemeinde ist Teil der regionalen Siedlungsachse Hamburg - Schwarzenbek und grenzt an den Landschaftsraum Sachsenwald. Der Plangeltungsbereich steht mit diesem Landschaftsraum in direkter Beziehung.

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aumühle wird der Bebauungsplan Nr. 2 aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird seitens der Gemeinde bereits langjährig verfolgt, insbesondere durch den zunehmenden Teilungsdruck hinsichtlich der Baugrundstücke. Da nicht alle städtebaulichen Mindestfestsetzungen erforderlich werden, sondern auf die überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet wird, wählt die Gemeindevertretung das Instrument des „einfachen Bebauungsplanes“, d. h. Rechtsgrundlage für Baugenehmigungen bleibt der § 34 BauGB sowie - damit verbunden - das Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens.

Das Baugebiet ist in den Jahren 1950 - 55 entstanden. Die ursprünglichen Bauherren befinden sich überwiegend im Rentenalter, so daß ein zunehmender Teilungsdruck zu verzeichnen ist.

Gegenüber 104 Baugrundstücken Ende der 80er Jahre beträgt der Katasterbestand am 16.01.1996 = 123 Baugrundstücke.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestgröße der Baugrundstücke

Alle Baugebiete innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden - durch das Wohnen geprägt - als Nutzungstyp „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Aufgrund der Streuung der Grundstücksgrößen, der bereits durchgeführten Teilungen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, das durch umfangreichen Baumbestand und offene Bauweise in Form von Einzelhäusern geprägt ist, wird die Mindestgrundstücksgröße auf 1.100 qm festgesetzt. Diese Größe kann - auch in Ausnahmefällen - nicht unterschritten werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird beschränkt auf 0,15. Die Auflistung der Grundstücksflächen sowie der Grundflächen der Haupt- und Nebengebäude wird Anlage zur Begründung und dient der rechtlichen Nachprüfbarkeit. Zusätzlich wird im Teil B/Text II Ziff. 4 der seitliche Grenzabstand der geplanten Einzelhäuser auf mindestens 5 m festgesetzt, sodaß die vorgefundene aufgelockerte Bebauungsstruktur bewahrt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter eingeschränkt durch die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,2. Im Teil B/Text I Ziff. 1 wird ergänzt, daß bei der Berechnung der GFZ die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Die Firsthöhe der Gebäude wird im Teil B/Text I Ziff. 2 begrenzt auf maximal 10 m, gemessen über mittlerer Oberkante zugehöriger öffentlicher Verkehrsfläche.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades werden im Teil B/Text I Ziff. 3 die Flächen für Stellplätze und Garagen auf maximal 30 qm pro Wohneinheit begrenzt. Bei Grundstücksteilungen ist außer bei Pfeifenstielgrundstücken nur eine gemeinsame Zufahrt zulässig.

Zur Sicherung der charakteristischen Siedlungsstruktur sind nur Einzelhäuser zulässig mit maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus bzw. einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte, die im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes entstehen. Dazu erfolgt eine textliche Festsetzung unter Teil B/Text I Ziff 4. Planungsrechtlich liegt eine Doppelhaushälfte erst bei Grundstücksteilung vor; die Zahl der Wohneinheiten für Doppelhäuser wird deshalb lediglich aus Gründen der Eindeutigkeit festgesetzt.

Die Gemeinde plant, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes i. S. des § 30 Abs. 1 und 3 des BauGB durch Satzung zu bestimmen, daß die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB bedarf. So ist die Gemeinde nach Fortfall der Regelung des alten § 19 BauGB nunmehr genehmigende Behörde, bisher hat sie nur das Einvernehmen erteilt. Dies ist bei dem anstehenden Teilungsdruck innerhalb des Plangebietes dringend geboten, um die städtebauliche Eigenart des Wohngebietes zu erhalten und um bei zukünftigen Grundstücksteilungen lenkend einwirken zu können.

Seitens der Gemeinde kann nicht von vornherein abgeschätzt werden, welche Grundstücke zur Teilung anstehen. Um die zukünftige öffentlich-rechtliche Erschließung nach der Teilung von Baugrundstücken sicherzustellen, stellt die Gemeinde auf die Eintragung von Baulasten ab oder Realteilung (sog. Pfeifenstielgrundstücke, die bereits zahlreich vorhanden sind). Dadurch entfallen Festsetzungen für Straßenverkehrsflächen oder Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

4. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

Der Bebauungsplan behandelt das Thema „Planen im Bestand“. Zum Zeitpunkt der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes im Jahre 1993 war die Bebauung überwiegend vorhanden. Dadurch entfällt die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Ausgleich wird nur dann erforderlich, wenn die versiegelte Fläche bei eventuellen Teilungen und Neubaumaßnahmen wesentlich vergrößert wird. Der Siedlungs-Charakter wird durch umfangreiche Gehölzbestände, wie große Nadel- und Laubbäume, geprägt.

Straßenbegleitende öffentliche Grünflächen (Parkanlagen) entlang

- Kuhkoppel,
in einer Breite von ca. 14 m
- Müllerkoppel/L 314,
in einer Breite von ca. 3,00 m

Der Waldstreifen zwischen Plangebiet und L 208 kann als Laub-Mischwald bezeichnet werden, von dem eine gewisse Brandlast ausgeht. In einer Tiefe von 30 m, gemessen vom Waldrand sind daher folgende Sicherungsmaßnahmen erforderlich:

- Gebäude sind nur mit massiven feuerbeständigen Wänden zulässig. Dabei sind Teilflächenverkleidungen mit Holz und anderen Baustoffen zulässig.
- Die Dacheindeckung ist nur in nichtbrennbarer Hartbedachung zulässig.
- Schornsteine sind nur mit feuerbeständiger Abdeckplatte zulässig.
- Offene Feuer auf den Grundstücken sind nicht zulässig.
- Eine forstmäßige Bepflanzung ist nicht zulässig.

Da diese Forderungen durch Fachgesetze ausgelöst werden, können sie nur nach Maßgabe dieser sondergesetzlichen Bestimmungen festgelegt werden. Es handelt sich dabei nicht um Festsetzungen bodenrechtlicher Art (z. B. nach § 9, Absatz 1, Nr. 24 BauGB), sondern um nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan aufgrund des Waldgesetzes.

Bodenauf- und -abträge im Bereich der Baumstandorte innerhalb der Kronentraufen sind für die Gehölze äußerst schädlich und sind daher gemäß Teil B/Text I, Ziffer 6, unzulässig. Dazu zählen auch Erdwälle, insbesondere als straßenbegleitende Einfriedigungen, und entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen. Sie beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild ebenfalls negativ (zum Vergleich: Kap. 11 Ortsgestaltung).

5. Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich wird im Nordosten sowie Südwesten durch die klassifizierten Straßen L 314 und L 208 berührt, u. zw. außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen mit Geschwindigkeitsreduzierung. Zwischen L 208 und Baugebiet liegt ein im Mittel ca. 40 m breiter Grünstreifen, der durch dichten Baumbestand charakterisiert ist. Zwischen Fahrbahn L 314 und Baugebiet liegt eine gemeindliche Erschließungsstraße.

Direkte Zufahrten und Zugänge von den Baugrundstücken zu den freien Strecken der Landesstraßen L 208 und L 314 sind nicht vorhanden und auch nicht zulässig. Sichtdreiecke entfallen gemäß EAE 85/95, da die Geschwindigkeiten kleiner oder gleich 30 km/h betragen. Nur an der Einmündung der Sammelstraße Kuhkoppel in die Hauptsammelstraße Sachsenwaldstraße werden Sichtdreiecke nach Maßgabe der EAE erforderlich.

Der Charakter der landschaftsgebundenen Erschließungsstraßen und -wege soll erhalten werden. Dazu gehört das System der Stichstraßen mit Wendepunkten. Das Prinzip der Grundstücksentsorgung für die Abfallbeseitigung wird beibehalten. Zum Zeitpunkt der Neufassung der „Unfallverhütungsvorschriften für Müllfahrzeuge“ bestand das Erschließungssystem in seiner jetzigen Form bereits. Daher ist das Zurücksetzen von Müllfahrzeugen mit Einweisung im Bereich der Wendepunkte zulässig. Die Gemeindevertretung hat dabei geprüft, ob zugunsten von zentralen Sammelplätzen das Prinzip der Grundstücksentsorgung aufgegeben werden sollte. Nach eingehender Abwägung und unter Berücksichtigung der Wünsche der Betroffenen hält die Gemeinde an der Grundstücksentsorgung fest.

Ruhender Verkehr:

Die Straßenprofile sind so breit mit unbefestigten Seitenstreifen, daß keine Probleme mit etwa mangelndem Parkraum aufgetreten sind. An diesem Prinzip der Parkmöglichkeiten auf den unbefestigten Seitenstreifen soll ohne Einzelfestsetzungen festgehalten werden. Fremdnutzungen der Parkraumkapazitäten durch Sportplatzbenutzer und Wanderer sollen nach Möglichkeit vermieden werden.

Fahrgassen in den Anliegerstraßen beiderseits der Kuhkoppel sind mittig in Asphalt ausgeführt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zentrale Anlagen des Abwasserverbandes der Lauenburgischen Bille- und Geest-Randgemeinden. Über Druckrohrleitungen wird das Schmutzwasser den Klär- und Einleitungseinrichtungen der Freien und Hansestadt Hamburg zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird, soweit es am Ort des Niederschlags nicht aufgefangen oder versickert werden kann, über das Siel an der Sachsenwaldstraße den Regenwasser-Rückhaltebecken „Schlucht“ und „Billewiesen“ zugeführt und von dort in den Vorfluter Bille geleitet. Ein Regenwasserkanal liegt jeweils in Sachsenwaldstraße und Kuhkoppel. In den übrigen Straßen und Wegen befinden sich keine Regenwasser-leitungen und sind auch nicht geplant. Hier wird das Oberflächenwasser der Straßen z. T. über Sickerschächte gesammelt. Das Oberflächenwasser der Grundstücke wird dort selbst versickert.

Bei künftigen Baumaßnahmen werden zur Sicherstellung der Oberflächenversickerung verschiedene Maßnahmen zur Minimierung des Versiegelungsgrades in Teil B/Text II Ziff. 1 festgesetzt. Auf den privaten Grundstücksflächen müssen Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Der Versiegelungsgrad dieser befestigten Flächen darf maximal 50 % betragen. Eine Grundstückszuwegung von maximal 1,25 m bleibt hiervon unberührt. Beispiele für den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau sind:

- wassergebundene Decken, Schotter-/oder Grandbelag
- Rasengittersteine,
- Pflasterbeläge mit breiten Fugen bzw. kleinen Öffnungen
- Pflasterbeläge, die Wasser aufnehmen können

Die Auflistung ist nicht abschließend. Ebenso gelten Grundstückszufahrten, die nur in den Fahrspuren befestigt werden, als teilversiegelt.

Bei Bauanträgen ist dafür Sorge zu tragen, daß kein Regenwasser auf öffentliche Straßenverkehrsflächen gelangt.

6.2 Trinkwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über zentrale Einrichtungen und Anlagen der SCHLESWAG. Die Versorgung ist über eine Satzung geregelt.

Das Plangebiet liegt nach der Wasserschongebietskarte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem Trinkwasserschongebiet. Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die entsprechenden Vorschriften aus der Lagerbehälterverordnung vom 15.09.1970 (GVOBl. Sch.-H., S. 27), den dazugehörenden Verwaltungsvorschriften vom 12.09.1970 (Amtsblatt Sch.-H., S. 612) und den Heizölbehälterrichtlinien vom 04.11.1968 (Amtsblatt Sch.-H., S. 547) einzuhalten.

6.3 Strom- und Gasversorgung

Das Plangebiet wird durch die SCHLESWAG mit Strom versorgt. Auf den Bestand der Versorgungsanlagen der SCHLESWAG ist Rücksicht zu nehmen. Eine notwendige Trafostation besteht am nordöstlichen Ende der Straße „Kuhkoppel“.

Die Versorgung mit Heizgas erfolgt über Anlagen der Hamburgischen Gaswerke.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum-Lauenburg mbH als Träger. Dieser beauftragt eine private Firma mit der Durchführung. Es gilt die Abfallsatzung des Kreises.

Die Wertstoffsammlung erfolgt auf Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Wendeplätze der Anliegerstraßen haben in der Regel einen Durchmesser von 12 m und sind für PKW ausgelegt. Diese Anlagen bestanden bereits vor Einführung der Unfallverhütungsvorschriften für Müllfahrzeuge. Dreiachsige Müllfahrzeuge müssen und können in diesen Fällen zum Wenden mit Einweisung zurücksetzen.

6.5 Telekommunikation

Die Telekom AG versorgt das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes mit Fernmeldeeinrichtungen, Erdkabel sind vorhanden.

7. Immissionsschutz

Durch die Verkehrsbelastung auf den qualifizierten Straßen L 208 und L 314 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen entstehen Lärmimmissionen, die zum Teil über den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen; für "Reine Wohngebiete" tags 50 dB(A), nachts 40 dB(A).

Bauliche Maßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles scheiden aus, da sie den Grundsätzen der Erhaltung und Pflege von Natur und Landschaft widersprechen. Entlang der L 314 liegt zwischen Fahrbahn und der Gemeindestraße Müllerkoppel ein alter, vermutlich durchgewachsener Knickwall.

Zwischen L 208 und Baugebiet liegt ein 40 m breiter Waldstreifen. Die Gemeinde hat geprüft, daß ein etwaiger Lärmschutz z.B. in Form einer vegetativen Lärmschutzwand aus siedlungsästhetischen Gründen höchstens 2,50 m über Fahrbahnoberkante hoch sein dürfte. Diese Höhe reicht jedoch nicht aus, um straßenseitige Fenster in den Ober-/Dachgeschossen der nächstgelegenen Gebäude wirksam zu schützen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen sind jedoch möglich.

Die DIN 18005 führt im Beiblatt 1 zu bebauten Bereichen u. a. folgendes aus:
„Die Orientierungswerte haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schützbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene oder geplante schützbedürftige Nutzungen einwirken können. Da die Orientierungswerte allgemein sowohl für Großstädte als auch für ländliche Gemeinden gelten, können örtliche Gegebenheiten in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder unten erfordern.“

„Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

„Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung, Grundriß-gestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume -) vor-gesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Ungeachtet der Einschränkungen für den Lärmschutz, die die DIN 18005 für bebaute Gebiete zuläßt, legt die Gemeinde Aumühle großen Wert auf bauliche Maßnahmen zum Schallschutz, die bei Neu-/Umbau und Erweiterungsmaßnahmen zum Tragen kommen sollen. Die Überprüfung der Immissionssituation aus Verkehrslärm führt zu folgenden Ergebnissen:

L 314

Abstand zur nächsten Bebauung ca. 25 m

Geschwindigkeit 70 km/h

Verkehrsbelastung 8.543 Kfz (DTV)

L 208

Abstand zur nächstgelegenen Bebauung ca. 60 m

Geschwindigkeit gemittelt 70 km/h

Verkehrsbelastung 3.260 Kfz (DTV)

Den Mindestschutz vor Verkehrslärm regelt die 16. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BImSchV). Sie fordert für "Allgemeine Wohngebiete" als auch für "Reine Wohngebiete" lediglich einen Nachtwert von 49 dB(A). Dieser Wert wird bereits in einer Entfernung von 70 m eingehalten. Überschritten wird dieser Orientierungswert lediglich in den beiden Landesstraßen benachbarten ersten Grundstücksreihen.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ unterscheidet zwischen "Allgemeinen" und "Reinen" Wohngebieten. Die Orientierungswerte betragen für "Reine Wohngebiete" tags 50 dB(A), bzw. nachts 40 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A), bzw. nachts 45 dB(A).

L 314

Der Beurteilungspegel beträgt in einer Entfernung von 25 m gerechnet ab Fahrbahnkante der L 314 tags 63,7 dB(A), nachts 55 dB(A). Diese Werte bedeuten eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für "Reine Wohn-gebiete" um etwa 13,7 dB(A) tags, bzw. nachts um etwa 15 dB(A). Die Orientierungswerte werden im "Reinen Wohngebiet" tags in ca. 220 m Entfernung eingehalten, nachts in ca. 290 m.

Im Entwurf zum B-Plan werden in einem Bereich von 135 m, gemessen vom Fahrbahnrand der L 314 (Teilgebiete 3 und 7) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Diese Entfernung entspricht einer Pegelminderung von etwa 10 dB(A). Für den dahinterliegenden Bereich bis zu einer Entfernung von 290 m werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für "Allgemeine Wohngebiete" eingehalten, die Überschreitung der Orientierungswerte für "Reine Wohngebiete beträgt jedoch noch etwa 5 dB(A).

L 208

Der Beurteilungspegel beträgt in einer Entfernung von 60 m gerechnet ab Fahrbahnkante der L 208 tags 55,8 dB(A), nachts 48,7 dB(A). Für Gebäude auf dem Flurstück 2/134 ergeben sich aufgrund der Nähe zur Kreuzung um 2 dB(A) höhere Werte; Pegel-minderung durch Gehölzabschirmung kann nicht angesetzt werden. Diese Werte bedeuten eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für "Reine Wohngebiete" um etwa 5,8 dB(A) tags, bzw. nachts um etwa 8,7 dB(A). Die Orientierungswerte werden im "Reinen Wohngebiet" tags in ca. 70 m Entfernung eingehalten, nachts in ca. 110 m.

Im Entwurf zum B-Plan werden in einem Bereich von 100 m, gemessen vom Fahrbahnrand der L 208 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Diese Entfernung entspricht einer Pegelminderung von etwa 3,7 dB(A). Für den dahinterliegenden Bereich bis zu einer Entfernung von 110 m werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für "Allgemeine Wohngebiete" eingehalten, die Überschreitung der Orientierungswerte für "Reine Wohngebiete beträgt jedoch noch etwa 5 dB(A).

Von weiteren Festsetzungen für die hinterliegenden Bereiche der beiden Straßen L 314 und L 208 soll abgesehen werden, da auf der Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sowie der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" Außenbauteile i.d.R. mindestens der Schallschutzklasse II entsprechen, mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 dB(A). Dies wird bereits bei Einfachfenstern mit Isolierverglasung erreicht, die aus Wärmeschutzgründen ohnehin eingebaut werden.

8. Vor- und frühgeschichtliche Denkmäler

Im Plangeltungsbereich befinden sich drei vor- und frühgeschichtlichen Denkmäler mit den Nummern DB Nr. 2, 24 und 25.

9. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Aumühle gewährleistet. Die Feuerwache befindet sich an der Bergstraße. Das Löschwasser wird über Hydranten der zentralen Wasserversorgungsanlage entnommen. Zum Thema „Brandlast“ entlang der Waldfläche zwischen Plangebiet und L 208: siehe Kap. 4).

10. Schutzzonen

Der gesamte Siedlungsbereich und damit auch der gesamte Plangeltungsbereich ist Teil eines Wasserschongebietes. Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

11. Ortsgestaltung

Die Baugebiete werden durch umfangreichen Großbaumbestand geprägt. Diese waldartige Überlagerung der Gebäude erzeugt das Erscheinungsbild einer Waldsiedlung, unterstützt durch überwiegend nicht versiegelte Anteile der öffentlichen Straßen und Wege. Zu diesem landschaftsgebundenen Siedlungsbild passen keine Zäune und Sichtschutzwände mit optischer Barrierewirkung.

Die Gemeinde erläßt daher in Teil B/Text II „Örtliche Bauvorschriften“ Regelungen zur Ausführung von Einfriedigungen. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht sowie in einem 5 m breiten Streifen parallel zu den Grundstücksgrenzen sind Flechtzäune, Bretterzäune, Sichtschutzwände sowie Lärmschutzeinrichtungen in jeglicher Form unzulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht sind außerdem Zäune (ausgenommen den vorgenannten Einfriedigungen) lediglich bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig sowie Hecken nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m, aber nur aus einheimischen Laubgehölzen.

Auf und an Gebäuden sind Antennenanlagen nur bis zu einer Höhe von 2,50 m über Dachfirst, Parabolantennen nur bis zu einem Durchmesser von 1,0 m zulässig. Dies gilt auch für freistehende Antennenanlagen.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Baugebiet ist bebaut. Die Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Durch Teilung von großen Baugrundstücken zum Zwecke der Bebauung wird eine gewisse Verdichtung des Baugebietes erfolgen. Bodenordnerische Maßnahmen sind dafür nicht erforderlich.

Der Gemeinde Aumühle entstehen durch die Planung keine Erschließungskosten. Etwaige notwendige Maßnahmen werden nach den gesetzlichen Vorschriften finanziert und umgelegt.

Gemeinde Aumühle, den05.03.2001.....



Rietel Giese
- Bürgermeister

n:\aum\b\02b04w.doc