SATZUNG DER GEMEINDE AUMÜHLE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "OBERFÖRSTERKOPPEL"

FÜR DAS GEBIET
- IM NORDEN BEGRENZT DURCH DIE BAHNSTRECKE HAMBURG–BERLIN
- IM OSTEN DURCH DIE L 314
- IM SÜDEN DURCH DIE SÜDLICHE RANDBEBAUUNG DER WALDSTRASSE, DIE SACHSENWALDSTRASSE UND DIE BERGSTRASSE (K 18) UND
- IM WESTEN DURCH DIE WESTLICHE RANDBEBAUUNG DER LINDENSTRASSE

RECHTSGRUNDLAGE :

Aufgrund des § 10 und des § 173 des Baugesetzbuches (alte Fassung vor dem 20.07.2004) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, "Oberförsterkoppel" für das Gebiet
- im Norden begrenzt durch die Bahnstrecke Hamburg–Berlin
- im Osten durch die L 314
- im Süden durch die südliche Randbebauung der Waldstraße, die Sachsenwaldstraße und die Bergstraße (K 18) und
- im Westen durch die westliche Randbebauung der Lindenstraße

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs – und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.07.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 26.07.2001 erfolgt .

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 22.05.2002 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert .

4. Die Gemeindevertretung hat am 25.04.2002 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 dazu gehörige Begründung hat in der Zeit vom 15.08. bis 16.09.2003 während folgender Besuchszeiten: Montags, Donnerstags, Freitags von 8.30– 12.00 Uhr und Dienstags von 15.00 – 18.00 Uhr öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis , daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen interessierten schriftlich oder zur Niederschrift gltend gemacht werden können, am 05.08.2003 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht .

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.04., 13.05. und 09.12.2004 geprüft . Das Ergebnis wurde mitgeteilt .

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.09. bis 01.10.2004 während folgender Besuchszeiten: Montags, Donnerstags, Freitags von 8.30–12.00 Uhr und Dienstags von 15.00 – 18.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegen . Dabei wurde bestimmt , daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis , daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.09.2004 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Aumühle, den 10.12.2004

– Bürgermeister –

8. Der katastermäßige Bestand am 3.2.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt .

Ratzeburg, den 7.1.2005

– Leiter des Katasteramtes –

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.12.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

Aumühle, den 10.12.2004

– Bürgermeister –

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

Aumühle, den 10.12.2004

– Bürgermeister –

11. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen interessierten eingesehen werden kann, und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.03.2005 (vom ... bis ...) ortsüblich bekanntgemacht worden . Der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich des Entschädigungsanspruchs (§ 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 11.03.05 in Kraft getreten .

Aumühle, den 14.03.2005

– Bürgermeister –

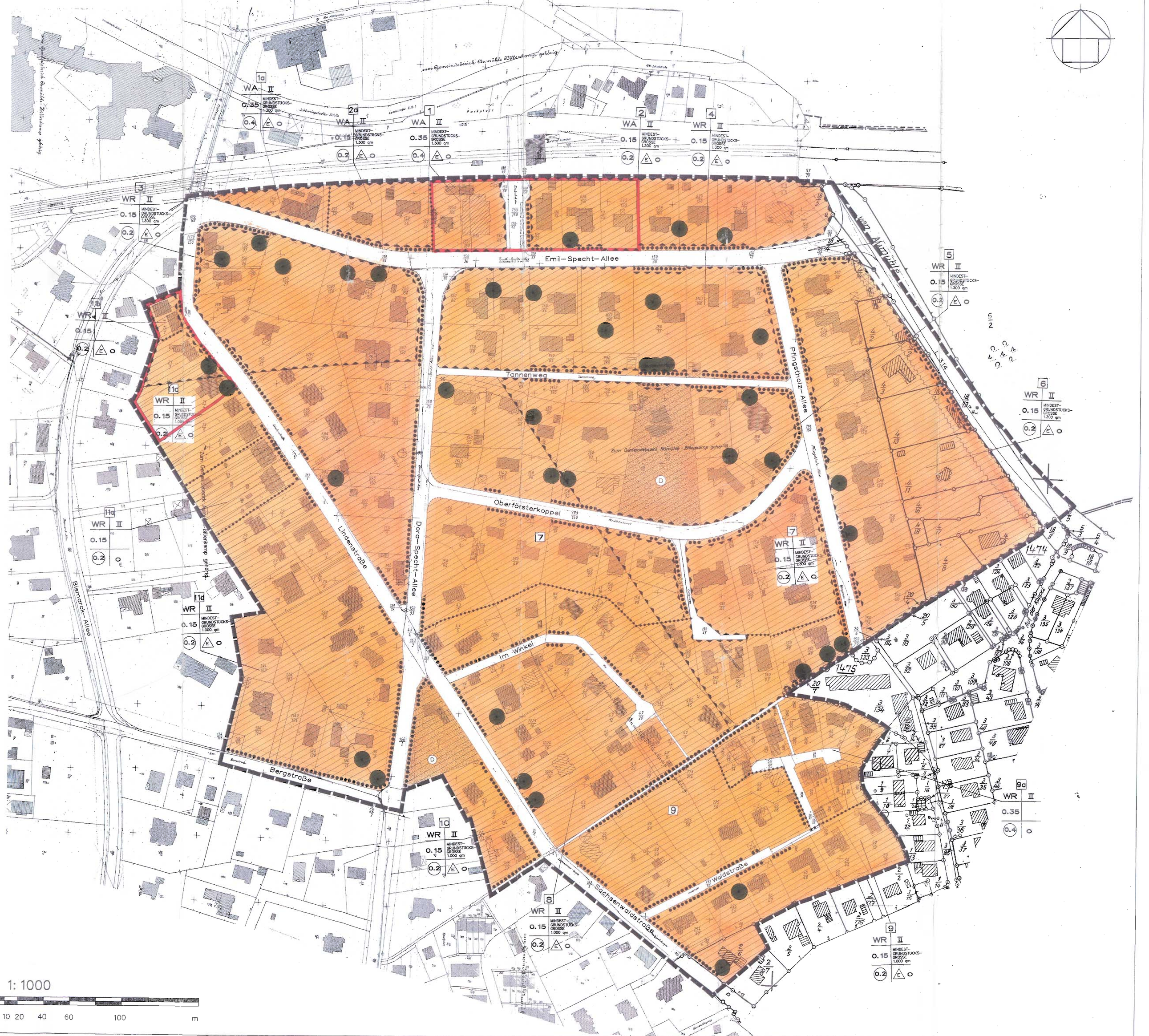
PLANVERFASSER :

BECKER MÜLLER WERNER TENNERT
HEGEWISCHSTRASSE 2 TEL. 0431 / 5 19 66 – 0 FAX 0431 / 5 19 66 – 66
DATEI KIEL

KIEL, DEN 30.11.2004

ARCHITEKT BDA + STADTPLANER SRL

TEIL A : PLANZEICHNUNG



M 1: 1000

0 10 20 40 60 100 m

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 und § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO)

   Für die Baugrundstücke, die mit Wohngebäuden (alte Villen) bebaut sind die vor dem 31.12.1939 errichtet worden sind und deren Maß der baulichen Nutzung bei mindestens einem der nachfolgenden Kriterien (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse) die Festsetzungen übersteigt, sind zur Wahrung des Bestandes Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung ist die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung dieser Anlagen im jeweils festgesetzten Baugebiet. Dabei darf die vorhandene Zahl der Vollgeschosse nicht vermindert werden. Erweiterungen werden nur bis zu 10% der vorhandenen Grundfläche i.S. § 19 Abs.2 BauNVO zugelassen, höchstens jedoch 30m².

2. Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

   Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach– und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

   3.1 Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind in einem Abstand von mind. 5 m zur Grundstücksgrenze von Bebauung freizuhalten.

   3.2 Für die Hauptgebäude ist ein Mindestabstand von 5.0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

4. Stellplätze, Garagen, Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

   4.1 Pro Wohneinheit sind maximal 3.0 qm für Stellplätze und/oder Garagen zulässig.

   4.2 Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig.

   4.3 Garagen, Stellplätze, Carports und sonstige Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 1.5 m von der Grundstücksgrenze einhalten; zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3.0 m einzuhalten.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

   Gewerbliche Antennenanlagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich unzulässig.

6. Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

   Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume sowie Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenzen in Form von Wällen sind unzulässig. Die Bestimmungen der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, September 1990" sind zu beachten.

7. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

   In einem Abstand von 290 m, gemessen vom Fahrbahnrand der L 314 sowie in einem Abstand von 140 m ab Grundstücksgrenze Bahngelände, werden zum Schutz vor dem Verkehrslärm auf der L 314 sowie der Bahnlinie Hamburg–Berlin für Räume zum Aufenthalt von Menschen (Wohn–, Schlaf–, Unterrichts– und Büroräume), die nicht auf der schallabgewandten Seite liegen, passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 vorgeschrieben. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109) und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, zu führen.

   Werden die Fenster von Schlafräumen an Fronten mit passivem Lärmschutz angeordnet, dann sind diese Räume mit entsprechend schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

II. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO)

1. Befestigte Flächen

   Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser– und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

2. Einfriedigungen

   2.1 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.

   2.2 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht sind Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Oberkante der zugehörigen Strasse (Fußweg) zulässig.

3. Antennen

   Antennen auf und an Gebäuden sind 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.

4. Dächer

   In allen Baugebieten sind nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung der Hauptgebäude muß mindestens 20° und höchstens 48° betragen.

5. Fassaden

   Die Außenwände sind in zusammenhängendem Sichtverbauwerk, Putzflächen oder Holzfachwerk mit Putzausfachungen auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG)

Auf den nach § 5 Abs.2 DSchG geschützten Flächen (historische Gärten) ist eine Bebauung unzulässig bzw. eine Genehmigung für die Veränderungen gem. § 9 DSchG bei der Denkmalschutzbehörde einholen. Dies betrifft auch baurechtlich genehmigungsfreie Vorhaben.

IV. ERHALTUNGSSATZUNG (§ 172 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf es zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung sowie bei Abbruch baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder (an ihrer Stelle) eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4	§ 9 Abs. 7 BauGB
WR	Reine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 3 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
0,15	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
0,2	Geschoßflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 16 Abs. 5 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Mindestgrundstücksgröße 1.300 qm	Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (anbaufreier Streifen)	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besonders Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Erhaltung von straßenraumbegleitenden Hecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von straßenraumbegleitenden Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

7	Teilgebietsbezeichnung
	vorhandene Gebäude
	vorhandene Nebengebäude
24/11	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenzen

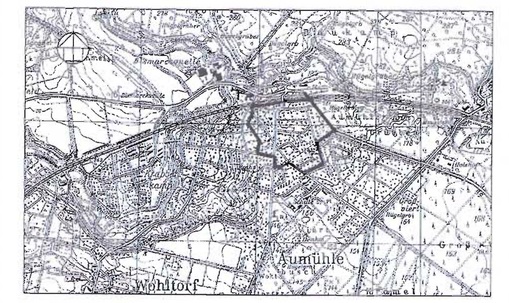
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D	Geschützte Garten– und Parkanlagen	§ 5 Abs.2 DSchG
	Umgrenzung Umgebungsschutzbereich Baudenkmal	§ 9 Abs.1 Nr. 3 DSchG

SATZUNG DER GEMEINDE AUMÜHLE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "OBERFÖRSTERKOPPEL"

FÜR DAS GEBIET
- IM NORDEN BEGRENZT DURCH DIE BAHNSTRECKE HAMBURG–BERLIN
- IM OSTEN DURCH DIE L 314
- IM SÜDEN DURCH DIE SÜDLICHE RANDBEBAUUNG DER WALDSTRASSE, DIE SACHSENWALDSTRASSE UND DIE BERGSTRASSE (K 18) UND
- IM WESTEN DURCH DIE WESTLICHE RANDBEBAUUNG DER LINDENSTRASSE

ÜBERSICHTSPLAN M . 1 : 25.000



2. AUSFERTIGUNG

AUM – 3 – 4.DCB