

Gemeinde Aumühle

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

B e g r ü n d u n g

Aufgestellt: Kiel, den 09. Dezember 1998

Ergänzt: 02. 03. 1999

Ergänzt: 02. 11. 2001

Ergänzt: 26. 02. 2002

Ergänzt: 04. 04. 2002

Ergänzt: 17. 04. 2002

Ergänzt: 05. 02. 2004

Ergänzt: 29. 10. 2004

2. Ausfertigung

DHBT ARCHITEKTEN

BECKER MÜLLER WERNER TENNERT

Herderstraße 2 24116 Kiel

Tel. 0431/ 51966-0 Fax: 0431/ 51966-66

Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. Tobias Herold
Dipl.-Ing. Manfred Tennert

N:\AUMB\04B05W.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. Brandschutz
8. Schutzzonen
9. Immissionsschutz
10. Denkmalschutz
 - 10.1 Baudenkmäler
 - 10.2 Historische Garten- und Parkanlagen
11. Ortsgestaltung
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Anlagen:

- 1) Zusammenstellung Grundstücksgrößen
- 2) Flächenberechnung für den B-Plan Nr. 4 "Oberförsterkoppel" der Gemeinde Aumühle
- 3) Lageplan M. 1 : 5000

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 "Oberförsterkoppel" wird begrenzt

- im Norden 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.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 „Oberförsterkoppel“ umfaßt den nordöstlichen Bereich der Villensiedlung "Sachsenwald- Hofriede", die die Specht'sche Siedlung Hofriede mit überwiegend historischer Villenbebauung einschließt. Die B-Pläne Nr. 6b „Hofriedeallee“ und Nr. 7 „Alte Hege“ decken den nordwestlichen bzw. südlichen Bereich der Villensiedlung ab und werden zeitgleich mit dem B-Plan Nr. 4 "Oberförsterkoppel" aufgestellt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis, städtebauliche Zielsetzung

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 „Oberförsterkoppel“ ist die Entwicklung gekennzeichnet durch bauliche Verdichtungen und die Anlage von Stellplätzen und Garagen sowie zunehmend durch Nutzungsänderungen und die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Diese Entwicklung führt zu einer Beeinträchtigung, insbesondere

- dieses Bereichs, der erhaltenswert ist aufgrund seiner geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung,
- der Belange des Denkmal- und Umgebungsschutzes
- der erhaltenswerten Freiraumstrukturen.

Die erkennbare Entwicklung kann zu einer Änderung der besonderen städtebaulichen Situation dieses Bereichs führen. Für eine Steuerung reicht das rechtliche Instrumentarium, das gegenwärtig anwendbar ist, nicht aus. Die Gemeinde strebt daher eine grundlegende Überarbeitung des bestehenden B-Planes Nr. 4 "Oberförsterkoppel" an, der bisher keine Rechtskraft erlangt hat.

Der B-Plan Nr. 4 "Oberförsterkoppel" wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aumühle aus dem Jahre 1965 - ergänzt durch die 7. Änderung aus dem Jahre 2004 - aufgestellt. Da nicht alle städtebaulichen Mindestfestsetzungen erforderlich werden, sondern auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen und der 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.

Daneben will die Gemeinde Aumühle für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 "Oberförsterkoppel" eine gesonderte Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB erlassen.

Dem Bebauungsplan ist eine ausführliche Bestandsaufnahme für den gesamten Bereich der Villensiedlung Sachsenwald- Hofriede vorangegangen, die gegliedert ist in eine Aufnahme des baulichen Bestandes und einen Fachbeitrag Freiräume.

Die bauliche Bestandsaufnahme ist dokumentiert in den

- „Grundlagen für die Aufstellung einer Erhaltungssatzung, in Abstimmung mit der denkmalpflegerischen Zielplanung in Aumühle“, erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Aumühle durch die Architekten Martin Becker und Bernd Vögt, Kiel/Hamburg.

- Der Fachbeitrag „Freiräume“ wurde im Auftrag des Landesamtes für Denkmalpflege durch die Landschaftsarchitektin Mareile Ehlers bearbeitet. Der Auftrag beinhaltet die übergeordnete landschaftliche und gartenkünstlerische Bewertung der Villensiedlung.
- Außerdem wurde im Auftrag der Gemeinde Aumühle durch die Architekten DHBT, Kiel, exemplarisch für die gesamte Villensiedlung "Sachsenwald- Hofriede" im Jahre 1994 für den Bereich des B-Planes Nr. 6b „Hofriedeallee“ ein rahmenplanähnliches Gutachten erstellt, um an einem Testgebiet die geplanten Festsetzungen der einfachen B-Pläne zu prüfen.

Die Gemeinde Aumühle hat eine Baumschutzsatzung, die im gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 "Oberförsterkoppel" gilt.

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

Der überwiegende Teil der Baugebiete wird - durch das Wohnen geprägt - als Nutzungstyp „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Lediglich die Teilgebiete zwischen Bahnlinie und Emil-Specht-Allee werden als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt.

Aufgrund der Streuung der Grundstücksgrößen, der bereits durchgeführten Teilungen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, das durch umfangreichen Baumbestand und durch offene Bauweise in Form von Einzelhäusern geprägt ist, werden die Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt auf 1300 m² innerhalb der Grenzen der Specht'schen Siedlung Hofriede mit überwiegend historischer Villenbebauung, auf 1000 m² in den angrenzenden Gebieten (westlich Lindenstraße, Im Winkel und Waldstraße). Für die Grundstücke mit Reihenhausbauung westlich der Lindenstraße und am Ende der Waldstraße wird von der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße abgesehen. Diese Größen können - auch in Ausnahmefällen - nicht unterschritten werden. Eine Liste über Grundstücksgrößen ist der Begründung als Anlage beigefügt und dient der rechtlichen Nachprüfbarkeit. Durch Grundstücksteilungen können im Plangebiet maximal 18 neue Gebäude entstehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird beschränkt auf überwiegend 0,15. Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter eingeschränkt durch die Festsetzung der Geschosflächenzahl (GFZ) auf überwiegend 0,2. Für die Teilgebiete 1 und 1a (Sparkasse und Post) sowie 9a (Gebiet mit Reihenhäusern) ist durch die historische Entwicklung bedingt eine größere GRZ mit 0,35 erforderlich und eine GFZ von 0,4. In den Teilgebieten 1 und 1a ist durch umfangreiche Stellplatzanlagen das Maß der Versiegelung auch größer als in den übrigen Gebieten.

Die Post erfüllt seit ihrer Privatisierung keine hoheitlichen Aufgaben mehr, so dass sie nicht mehr typischerweise einer Fläche für den Gemeinbedarf zuzuordnen ist. Kleine "Postämter" sind den Anlagen für Verwaltungen zuzurechnen, das können Einrichtungen öffentlicher und privater Natur sein. Der Anlagenbegriff ist nur aus städtebaurechtlicher Sicht sinnvoll zu bestimmen, dazu zählen auch Anlagen im weitesten Sinne wie Abstellplätze für Fahrzeuge für den Postzustelldienst. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert mit Darstellung "Wohnbaufläche" für das Postgrundstück.

Im Teil B/Text I Ziff. 2 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. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades werden im Teil B/Text I Ziff. 4 die Flächen für Stellplätze und Garagen auf maximal 30 qm pro Wohneinheit begrenzt. Je Grundstück wird nur eine Zufahrt zugelassen.

Zur Sicherung der charakteristischen Siedlungsstruktur sind nur Einzelhäuser zulässig.

In allen Teilgebieten mit festgesetzter Grundflächenzahl 0,15 (also ohne die Teilgebiete 1, 1 a und 9 a) befinden sich nur 4 Grundstücke (3,1 %) mit einer Bestands-GRZ von > 0,20 bis 0,30. Darin sind

Nebenanlagen teilweise mit eingerechnet, da diese in der Katastergrundlage nicht immer von Hauptgebäuden zu unterscheiden sind. 20 Grundstücke (ca. 15,6 %) liegen hinsichtlich der GRZ in der Größenordnung > 0,15 bis 0,20. Die Mehrheit, nämlich 104 Baugrundstücke, entsprechend 81,3 % weisen eine GRZ von 0,15 oder erheblich darunter aus. Der geringe Anteil von Überschreitungen kann sogar noch niedriger liegen, da nicht alle Flurstücke eindeutig Flurstücken mit Wohngebäuden zuzuordnen sind. Diese Statistik betrifft alle Gebäude, also auch nach 1939 errichtete.

Um den Bestand alter Villen, bis 1939 errichtet, mit einem höheren Maß der baulichen Nutzungsplanungsrechtlich sicherzustellen, wird auf die Regelungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 10 BauNVO zurückgegriffen. Danach soll die Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung für Wohngebäude (alte Villen) mit Errichtung vor dem 31.12.1939 ausnahmsweise zulässig sein.

Voraussetzung ist die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der Gebäude, also im "Reinen Wohngebiet" müssen die Gebäude dem Wohnen dienen, im "Allgemeinen Wohngebiet" vorwiegend dem Wohnen.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzung für Erweiterungen sind:

- die Zahl der Vollgeschosse muß beibehalten werden
- die Erweiterung der Grundfläche wird auf 10 %, jedoch höchstens 30 m² begrenzt

Bezugsgröße ist die Grundfläche in der Definition gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, also die Grundfläche des Hauptgebäudes, bauaufsichtlich häufig auch als "Grundfläche 1" bezeichnet. Die zugelassenen Überschreitungen sind Höchstwerte wie im Bauplanungsrecht üblich. So kann z. B. eine zulässige Überschreitung in zwei bauaufsichtlichen Verfahren á 15 m² oder auch nur einmal mit 30 m² umgesetzt werden.

Die Einschränkung auf höchstens 30 m² betrifft 5 Grundstücke mit einer GRZ über 0,15 und einer Grundfläche über 300 m².

Die Erweiterung kann z. B. für eine zweckentsprechende Wohnnutzung darin bestehen, ein neues Treppenhaus, ggfs. mit Aufzug, Küchen, Bäder oder Wintergärten anzubauen. Diese Nutzungsdetails können jedoch städtebaurechtlich nicht festgesetzt werden.

Unter Teil B/Text I Ziff. 3 wird textlich festgesetzt, daß der rückwärtige Bereich in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze von Bebauung freizuhalten ist. Garagen, Stellplätze, Carports und sonstige Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze einhalten, zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 3,0 m (Teil B/Text I Ziff. 4.3). Zusätzlich wird im Teil B/Text I Ziff. 3 der seitliche Grenzabstand der geplanten Wohngebäude auf mindestens 5 m festgesetzt, so daß die vorgefundene aufgelockerte Bebauungsstruktur bewahrt wird.

Weiterhin will die Gemeinde zur Sicherung der charakteristischen Siedlungsstruktur für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 „Oberförsterkoppel“ eine gesonderte Erhaltungssatzung erlassen. Bei Aufstellung einer solchen Satzung bedarf es im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 zur Erhaltung der städtebaulichen und kulturhistorischen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen, denkmalpflegerischen und landschaftlichen Gestalt bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung sowie bei Abbruch baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde. Sofern eine baurechtliche Genehmigung oder (an ihrer Stelle) eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Die Gemeinde plant darüber hinaus, 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 Teilung von Baugrundstücken sicherzustellen, stellt die Gemeinde auf die Eintragung von Baulasten ab oder Realteilung (sog. Pfeifenstielgrundstücke). 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.

Im Rahmen des o.a. Fachbeitrages „Freiräume“ wurden Grünstrukturen herausgearbeitet, die mit der historischen Villenbebauung im besonderen Zusammenhang stehen. Diese Grünelemente wurden teilweise in den B-Plan Nr. 4 "Oberförsterkoppel" übernommen.

Es handelt sich dabei um straßenraumprägende Hecken und Baumsolitäre .

Straßenraumprägende Hecken werden als Grünfestsetzung nach § 9 Abs. 25 b BauGB übernommen. Geschnittene Hecken bilden in Aumühle über weite Abschnitte gestalterisch einheitliche Straßenfronten. Hainbuchen und Rotbuchen sind die ortstypischen Gehölzarten.

Die zahlreichen alten Bäume sind das augenfälligste Merkmal der Aumühler Gartenlandschaft. Dabei nehmen eine besonders wichtige Rolle die mächtigen Solitärbäume ein, insbesondere dort, wo sie mit der Architektur ein Ensemble bilden. Häufig verwendete Baumarten in Hausnähe sind Sonderformen, wie Blutbuche und geschlitztblättrige Buche. Die Standorte der Baumsolitäre werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Festsetzung in den B-Plan übernommen.

Im gesamten Trauf- und Wurzelbereich der Bäume sind Baumaßnahmen, Versiegelungen und kurzfristige Ablagerungen nicht zulässig. Bodenauf- und -abträge im Bereich der Baumstandorte innerhalb der Kronentraufen sind für die Gehölze äußerst schädlich und daher unzulässig. Dazu zählen auch Erdwälle, insbesondere als straßenbegleitende Einfriedigungen und entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen. Sie beeinflussen außerdem das Orts- und Landschaftsbild negativ (zum Vergleich: Kap. 11 Ortsgestaltung). Insbesondere während der Bauphase sind die Bestimmungen der „DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, September 1990; RAS-LP 4 Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999; Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen“ zu beachten.

In § 21 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) wird in Abs. 2 ausdrücklich geregelt, dass auf Vorhaben mit Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB sowie im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 18-20 BNatSchG nicht anzuwenden sind. Für die gesamten räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4 "Oberförsterkoppel", 6 b "Hofriedeallee" und 7 "Alte Hege" gab es Vorläuferpläne auf der Grundlage des § 30 BauGB. Die Rechtswirksamkeit dieser Bebauungspläne ist nicht abschließend geklärt, daher hat die Gemeinde beschlossen, einfache Bebauungspläne als Instrument für das Planen im Bestand anzuwenden. Außerdem sind alle

räumlichen Geltungsbereiche der genannten B-Pläne dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen.

Im Erlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998" wird u.a. festgehalten:

Ziffer 2.1: "Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor."

Ziffer 6: "Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten nicht als Eingriffe, deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht."

Ohne einfachen Bebauungsplan mit speziellen Festsetzungen über die Mindestgröße der Baugrundstücke wäre das Recht zur Teilung von Grundstücken erheblich umfangreicher.

§ 1a BauGB bestimmt in Abs. 3, Satz 4: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Ein Ausgleich wäre bei der Überplanung von Flächen für die bereits Baurechte bestehen, nach § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen würden. Ausgenommen ist durch § 1a Abs. 3, Satz 4 also im wesentlichen die Überplanung von § 34-Situationen, aber auch die Änderung eines Bebauungsplans. Es muss festgehalten werden, dass ohne einfachen B-Plan die Versiegelungsmöglichkeit durch weitere Grundstücksteilungen auf der Grundlage des § 34 BauGB erheblich größer wäre, immer unter der Prämisse, dass die Vorgängerplanung nicht rechtswirksam ist.

5. Verkehr

Der Plangeltungsbereich grenzt an seiner Nordostseite an die L 314 und beinhaltet einen Teil der überörtlichen Straße. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVObI. Seite 237) i. d. F. vom 02.04.1996 (GVObI. Seite 413) dürfen außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung von bis zu 20,00 m von der Landesstraße 314, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landesstraße 314 nicht angelegt werden.

An der Einmündung der Emil-Specht-Allee in die Landesstraße 314 werden Sichtflächen gemäß EAHV 93 berücksichtigt. Für die Anfahrtsicht von 3,00 m in der Emil-Specht-Allee und Schenkellängen von je 70 m bei 50 km/h auf der L 314 werden keine privaten Grundstücksflächen berührt.

Auf die Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen wird verzichtet, da hier kein Regelungsbedarf vorliegt.

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 öffentliche Regenwassersiel den Regenwasser-Rückhaltebecken

„Schlucht“ und „Billewiesen“ zugeführt und von dort in den Vorfluter Bille geleitet. Weitere Regenwasserleitungen sind nicht geplant.

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. Beispiele für den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau sind:

- wassergebundene Decken, Schotter-/oder Grandbelag
- Rasengittersteine,
- Pflasterbeläge mit breiten Fugen bzw. kleinen Öffnungen
(Versiegelungsgrad maximal 75 %)
- 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.

Für die Grundstücke in der Gemeinde Aumühle besteht kein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Regenentwässerung. Es ist geboten, das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern zu lassen. Dabei sind die Bestimmungen der §§ 31 und 31a Landeswassergesetz (Gesetz- und Verordnungsblatt SH 2000 Seite 490) sowie der Landesverordnung zu § 31a Landeswassergesetz (Gesetz- und Verordnungsblatt SH 2002 Seite 122) zu beachten. Der Erlass einer neuen Satzung seitens der Gemeinde wird nach Vorlage eines entsprechenden Satzungsmusters erfolgen.

6.2 Trinkwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über zentrale Einrichtungen und Anlagen der SCHLESWAG (jetzt eon Hanse). 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 (GVBl. Sch.-H., S. 27), den dazugehörigen 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 (jetzt eon Hanse) mit Strom versorgt. Auf den Bestand der Versorgungsanlagen der SCHLESWAG (jetzt eon Hanse) ist Rücksicht zu nehmen. Die Versorgung mit Heizgas erfolgt über Anlagen der Hamburger Gaswerke (jetzt eon Hanse).

6.4 Abfallbeseitigung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragte Dritte durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung). Schadstoffe aus privaten Haushalten (Sonderabfälle) sowie Kleinmengen aus dem Gewerbe können durch Abgabe an den Abfallwirtschaftsstationen Grambek und Wiershop entsorgt werden. Die Wertstoffsammlung erfolgt auf Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Plangeltungsbereiches.

6.5 Telekommunikation

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

7. 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.

8. Schutzzonen

Der gesamte Plangeltungsbereich ist Teil eines Wasserschongebietes. Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

9. Immissionsschutz

9.1 L 314

ohne Abstand zur nächsten Bebauung
Geschwindigkeit 50 km/h
Verkehrsbelastung 8.543 Kfz (DTV) gemäß Straßenverkehrszählung von 1995

Ausgehend von einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 2 %, wird als Prognose für die Verkehrsstärke bis zum Jahr 2010 auf der L 314 festgelegt:
DTV prog= 10.835 Kfz

mit folgenden maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken M und folgenden maßgebenden Lkw-Anteilen p:
tags: M= 650 Kfz/h mit p= 5%
nachts: M= 87 Kfz/h mit p= 5%

Die Überprüfung der Immissionssituation aus Verkehrslärm führt zu folgenden Ergebnissen: Der Beurteilungspegel beträgt nach dem Berechnungsverfahren der Schallemissionen der DIN 18005 tags 62 dB(A) und nachts 53 dB(A). Die Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden tags in ca. 85 m Entfernung eingehalten, nachts in ca. 110 m. Die Orientierungswerte im Reinen Wohngebiet von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden tags in ca. 180 m Entfernung eingehalten nachts in ca. 290 m.

Die Straßenverkehrsbehörden haben im Jahr 2002 eine aktuelle Verkehrszählung sowie erneute schalltechnische Berechnungen für den angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Kuhkoppel" durchgeführt. Auf der Grundlage einer angeordneten Geschwindigkeit von 70 km/h wurden keine besonders hohe Verkehrszunahme und kein besonders hoher LKW-Anteil festgestellt. Es wurden Beurteilungspegel von 63 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts ermittelt (Bereich Kuhkoppel). Straßenverkehrsrechtliche Schallschutzmaßnahmen an bestehenden Straßen kommen erst ab Grenzwerten für allgemeine und reine Wohngebiete ab 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in Frage.

Außerdem scheiden im Bereich der L 314 bauliche Maßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles aus, da die Gebäude z.T. unmittelbar an die Straße angrenzen. Außerdem widersprechen derartige bauliche Maßnahmen den Grundsätzen der Erhaltung und Pflege von Natur und Landschaft. Auf den Grundstücksflächen parallel zur L 314 ist hoher Baumbewuchs vorhanden. Vorkehrungen zum

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen sind jedoch möglich. Für benachbarte Teilgebiete der L 314 werden für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohn-, Schlaf-, Unterrichts- und Büroräume), die nicht auf der schallabgewandten Seite liegen, passive Schallschutzmaßnahmen (entsprechend dem Lärmpegelbereich III) gem. DIN 4109 vorgeschrieben. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109) und Beiblatt 1 zu 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.

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 schutzbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene oder geplante schutzbedürftige 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, Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume - vorgesehen 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 passiven Schallschutz, die bei Neu-/ Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen zum Tragen kommen sollen.

9.2 Bahnlinie Hamburg - Berlin

Durch die Verkehrsbelastung auf der Bahnlinie Hamburg- Berlin entstehen Lärmimmissionen, die zum Teil über den Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" liegen:

für Allgemeine Wohngebiete	tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)
für Reine Wohngebiete	tags 50 dB(A), nachts 40 dB(A).

Die Deutsche Bahn AG hat zwischenzeitlich im Bereich ihrer Gleisanlagen im Gemeindegebiet Aumühle bauliche Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand errichtet. Die Grenzwerte für Lärmimmissionen der 16. BImSchV für Wohngebiete von 54 dB tags und 49 dB nachts werden lediglich nachts geringfügig für die an die Bahnlinie angrenzende erste Gebäudereihe überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für das Allgemeine Wohngebiet (Grundstücke zwischen Bahnlinie und Emil-Specht-Allee) von 55 dB tags und 45 dB nachts werden folglich im Falle des Nachtwertes überschritten.

Die südlich an die Emil-Specht-Allee angrenzende Bebauung ist - durch das Wohnen geprägt - als Reines Wohngebiet festgesetzt, mit Orientierungswerten gemäß DIN 18005 von 50 dB tags und 40 dB nachts. In diesem Bereich wird der Nachtwert auf den Grundstücken auch in der zweiten und dritten Gebäudereihe (bis in Höhe Tannenweg) überschritten. Für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohn-, Schlaf-, Unterrichts- und Büroräume) werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen (entsprechend dem Lärmpegelbereich III) gem. DIN 4109 vorgeschrieben.

10. Denkmalschutz

Es wird auf nachstehende Unterscheidungen gemäß Denkmalschutzgesetz hingewiesen:

- Ins Denkmalbuch eingetragene Bau- und Gartendenkmale gem. § 5 (1) und 5 (3) DSchG. Die Eigentümer wurden im Rahmen des Unterschutzstellungsverfahrens beteiligt. Auf die Genehmigungspflicht aller baulichen Maßnahmen – auch Tiefbaumaßnahmen und Freiflächengestaltung – im Umgebungsschutzbereich der eingetragenen Kulturdenkmale wird hingewiesen. Der Mindestumgebungsschutzbereich umfaßt alle Grundstücke, die den Kulturdenkmalen unmittelbar benachbart oder gegenüber liegen sowie die angrenzenden Straßen und Wege. Die denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 9 (1) 3 DSchG kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Maßnahme bzgl. ihrer Material- und Farbgestaltung so ausgebildet wird, daß keine Beeinträchtigung für die Denkmale entsteht. Genehmigungsbehörde ist der Kreis Herzogtum Lauenburg, Untere Denkmalschutzbehörde.
- Eine Eintragung von Bau- und Gartendenkmalen in das Denkmalbuch ist vorgesehen. Die Beteiligung der Eigentümer ist noch nicht abgeschlossen.
- Einfache Kulturdenkmale gem. § 1 DSchG können umgebaut und verändert werden. Hier gilt nicht der Umgebungsschutz. Bei denkmalgerechten Sanierungen können steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden. Voraussetzung ist eine Abstimmung vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Kiel. Eine Unterschutzstellung bedeutet für den Eigentümer also keinerlei Nachteil.
- Historische Garten- und Parkanlagen sind nach § 5 (2) DSchG „ipsa lege“ geschützt. Das Gesetz sieht keine Beteiligung mit den Eigentümern vor. Geschützt bedeutet, daß der Charakter der historischen Garten- und Parkanlage grundsätzlich nicht wesentlich verändert wird. Eine Beseitigung und/oder Veränderung (z. B. Bebauung) ist mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen unzulässig. Es besteht ein Genehmigungsvorbehalt der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises, die Ausnahmen zulassen kann, d. h. also nicht Veränderungsverbot. Auch hier können gegebenenfalls steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden (s. a. vorstehender Absatz).

10.1 Baudenkmäler

Die Villenkolonie Sachsenwald-Hofriede wurde ab 1891 von dem Investor Emil SPECHT planmäßig erschlossen und veräußert. Die Grenzen der Specht'schen Villensiedlung sind in Karte 3 des Fachbeitrages "Freiräume" eingetragen. In Schleswig-Holstein gilt sie als ein seltenes Beispiel für eine gründerzeitliche Investorenplanung in ländlicher Umgebung. Zur gleichen Zeit - also um die Jahrhundertwende - entstanden auch im benachbarten Dorfgebiet von Aumühle/ Billenkamp zahlreiche Villen.

Diese Gebietsabgrenzung, die sowohl die Specht'sche Villensiedlung Hofriede als auch die angrenzenden Gebiete mit überwiegend historischer Villenbebauung einschließt, im Fachbeitrag "Freiräume" als Villensiedlung "Hofriede-Aumühle" bezeichnet, deckt sich mit den Plangeltungsbereichen der einfachen B-Pläne Nr. 4 "Oberförsterkoppel", Nr. 6b "Hofriedeallee" und Nr. 7 "Alte Hege".

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmal- und Umgebungsschutzes will die Gemeinde Aumühle für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 „Oberförsterkoppel“ eine gesonderte Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB erlassen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat für den Bereich der Villenkolonie "Sachsenwald-Hofriede" Untersuchungen zur denkmalpflegerischen Zielplanung in Auftrag gegeben.

In die Begründung werden die gem. § 1 DSchG geschützten einfachen Kulturdenkmale aufgenommen, dies ist für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig:

Bergstraße 6
Börnsener Straße 1
Dora-Specht-Allee 2
Dora-Specht-Allee 4
Dora-Specht-Allee 6
Emil-Specht-Allee 3
Emil-Specht-Allee 4
Emil-Specht-Allee 5
Emil-Specht-Allee 6
Emil-Specht-Allee 7
Emil-Specht-Allee 8
Emil-Specht-Allee 9
Emil-Specht-Allee 11
Emil-Specht-Allee 12
Emil-Specht-Allee 20
Im Winkel 9
Lindenstraße 4 (Remise)
Lindenstraße 5
Lindenstraße 8
Lindenstraße 31
Lindenstraße 35a
Oberförsterkoppel 6
Oberförsterkoppel 8
Oberförsterkoppel 10
Pfungstholzallee 1
Pfungstholzallee 2
Pfungstholzallee 4
Pfungstholzallee 7
Pfungstholzallee 7a (Remise)
Pfungstholzallee 8
Pfungstholzallee 9
Pfungstholzallee 10
Pfungstholzallee 11
Pfungstholzallee 13
Sachsenwaldstraße 15
Sachsenwaldstraße 19
Sachsenwaldstraße 21
Tannenweg 2
Tannenweg 3
Waldstraße 1
Waldstraße 2
Waldstraße 3
Waldstraße 4
Waldstraße 6

Darüber hinaus wird das Gebäude auf dem Grundstück Lindenstraße 16 als erhaltenswert klassifiziert.

10.2 Historische Garten- und Parkanlagen

Folgende Garten- und Parkanlagen werden gem. § 5 Absatz 2 DSchG in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

Börsener Straße 1
Tannenweg 3

Gem. § 5 (2) DSchG ist die Beseitigung und Veränderung gesetzlich geschützter historischer Garten- und Parkanlagen mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen unzulässig. Das heißt, in der Regel ist eine Bebauung in einem solchen Garten nicht genehmigungsfähig. Ausnahmen könnten z. B. im Einzelfall für untergeordnete Nebengebäude zugelassen werden. Die denkmalrechtlichen Genehmigungen gem. § 9 (1) DSchG können für die Bebauung der historischen Parkanlagen Börsener Straße 1 und Tannenweg 3 nicht in Aussicht gestellt werden.

Auf die Genehmigungspflicht aller baulichen Maßnahmen - auch Tiefbaumaßnahmen und Freiflächengestaltungen - im Umgebungsschutzbereich der gem. § 5 (1) DSchG eingetragenen Kulturdenkmale Bahnhofsempfangsgebäude und Bismarckallee 1 wird hingewiesen. Der Mindestumgebungsschutzbereich umfasst alle Grundstücke, die den Kulturdenkmälern unmittelbar benachbart oder gegenüber liegen sowie auf die angrenzenden Straßen und Wege. Die beiden Umgebungsschutzbereiche werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 9 (1) 3 DSchG kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn keine Beeinträchtigung für das Denkmal entsteht.

11. Ortsgestaltung

Das Leitbild einer Villensiedlung im Grünen, die von SPECHT konsequent verfolgt wurde, ist bis heute gestaltbestimmend für Aumühle. 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 1,50 m zulässig. Diese Festsetzung ist zur Wahrung des Gesamtensembles geboten. Damit werden höhere Einfriedigungen, für die sonst ein Bauantrag gestellt werden könnte, ausgeschlossen. Die Genehmigungsfreiheit für Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe, bezogen auf die zugehörige Oberkante Straße (Fußweg), ist davon nicht berührt.

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.

Weitere örtliche Bauvorschriften betreffen die Gebäude. Da die vorhandene Bebauung in bezug auf gestalterische Merkmale sehr vielschichtig ist, werden nur Mindestanforderungen bezüglich der Dächer und Außenwände festgesetzt:

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

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

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.

Die derzeit bestehenden Baugrundstücke sind durch die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege erschlossen.

Gemeinde Aumühle, den 14.09.05



Dietrich Giesp
- Bürgermeister -

Anlage 1

Aumühle, Einfache B-Pläne Nr. 6b, 4, 7

Stand: 11.11.1998

Zusammenstellung von Grundstücksgrößen

Grundstücksgrößen	B-Plan Nr. 6 b 66 Baugrundstücke	B-Plan Nr. 4 139 Baugrundstücke	B-Plan Nr. 7 95 Baugrundstücke
bis 750 qm	ca. 16,6 % (11)	ca. 7,1 % (10)	ca. 5,2 % (5)
bis 1.250 qm	ca. 28,7 % (19)	ca. 28,7 % (40)	ca. 24,2 % (23)
bis 1.750 qm	ca. 19,6 % (13)	ca. 30,2 % (42)	ca. 18,9 % (18)
bis 2.250 qm	ca. 19,6 % (13)	ca. 15,1 % (21)	ca. 21,0 % (20)
bis 3.000 qm	ca. 7,5 % (5)	ca. 12,9 % (18)	ca. 11,5 % (11)
> 3.000 qm	ca. 7,5 % (5)	ca. 5,7 % (8)	ca. 18,9 % (18)

Anlage 2

Flächenberechnung für den B-Plan Nr. 4 "Oberförsterkoppel" der Gemeinde Aumühle

lfd.Nr	Straße	Hausnr.	Flur	Flurstück	Teil	Nettobauland m ²	HG m ²	NG m ²	GRZ
10	Lindenstr.	12		150	22	2.633	186		0,07
8	Lindenstr.	10		1091	150	1.409	100		0,07
1	Lindenstr.	1		30	1	1.950	150		0,08
11	Lindenstr.	13		29	4	935	72		0,08
13	Lindenstr.	14		150	6	970	80		0,08
25	Lindenstr.	33		21	3	1.642	142		0,09
23	Lindenstr.	29a,b		21	5	1.518	143		0,09
16	Lindenstr.	16		150	87	1.712	170		0,10
6	Lindenstr.	8		685	150	1.852	189		0,10
18	Lindenstr.	19		134	53	615	70		0,11
4	Lindenstr.	6		684	150	1.551	180		0,12
12	Lindenstr.	13a		29	5	935	110		0,12
22	Lindenstr.	27		21	6	1.574	200		0,13
15	Lindenstr.	15		134	51	605	80		0,13
19	Lindenstr.	21		134	54	594	80		0,13
3	Lindenstr.	5		560	29	2.420	330		0,14
17	Lindenstr.	17		134	52	513	70		0,14
20	Lindenstr.	23		134	55	511	70		0,14
24	Lindenstr.	31		21	4	2.271	330		0,15
9	Lindenstr.	11		29	2	1.206	180		0,15
21	Lindenstr.	25		134	56	530	80		0,15
2	Lindenstr.	3		291	30	1.541	280		0,18
5	Lindenstr.	7		29	7	1.571	306		0,19
14	Lindenstr.	14a		150	5	903	180		0,20
26	Lindenstr.	35,35a		15	1	793	217		0,27
7	Lindenstr.	9		27	2	1.237	376		0,30

HG= Grundfläche Hauptgebäude

NG= Grundfläche Nebengebäude

GRZ= Grundflächenzahl

Flächenberechnung für den B-Plan Nr. 4 "Oberförsterkoppel" der Gemeinde Aumühle

lfd.Nr	Straße	Hausnr.	Flur	Flurstück	Teil	Nettobauland m ²	HG m ²	NG m ²	GRZ
44	Emil-Specht	20		150	71	1.826	111		0,06
31	Emil-Specht	5		695	150	2.668	210		0,08
29	Emil-Specht	3		150	11	3.392	270		0,08
36	Emil-Specht	9		150	68	2.048	165		0,08
43	Emil-Specht	18		150	66	2.045	173		0,08
41	Emil-Specht	13		150	21	2.940	250		0,09
35	Emil-Specht	8		628	150	1.689	168		0,10
30	Emil-Specht	4		150	73	1.641	176		0,11
38	Emil-Specht	10		627	150	1.700	199		0,12
32	Emil-Specht	6		629	150	1.675	208		0,12
28	Emil-Specht	1a		1147	150	1.609	206		0,13
27	Emil-Specht	1		150	12	1.496	192		0,13
40	Emil-Specht	12		226	150	1.707	234		0,14
34	Emil-Specht	7a		150	85	1.500	207		0,14
37	Emil-Specht	9a		150	83	1.570	226		0,14
39	Emil-Specht	11		642	150	1.620	250		0,15
46	Bahnhofstr.	1		150	64	3.163	500		0,16
33	Emil-Specht	7		150	84	1.655	286		0,17
42	Emil-Specht	14		150	56	1.522	332		0,22
45	Emil-Specht	22		150	3	1.833	418		0,23

HG= Grundfläche Hauptgebäude
 NG= Grundfläche Nebengebäude
 GRZ= Grundflächenzahl

Flächenberechnung für den B-Plan Nr. 4 "Oberförsterkoppel" der Gemeinde Aumühle

lfd.Nr	Straße	Hausnr.	Flur	Flurstück	Teil	Nettobauland m ²	HG m ²	NG m ²	GRZ
33	Dora-Specht	6(l)		763	150	2.387	65		0,03
34	Dora-Specht	10		150	20	1.460	120		0,08
30	Dora-Specht	3		150	55	1.579	140		0,09
32	Dora-Specht	6		992	150	1.652	180		0,11
28	Dora-Specht	1		150	54	1.544	209		0,14
29	Dora-Specht	2		760	150	1.562	215		0,14
31	Dora-Specht	4		761	150	2.560	450		0,18
35	Dora-Specht	12		150	18	779	144		0,18

37	Oberförster	2		1058	150	2.514	175		0,07
39	Oberförster	4a		150	49	2.128	153		0,07
45	Oberförster	10a		150	41	1.478	132		0,09
36	Oberförster	1		1142	150	1.770	162		0,09
38	Oberförster	4		1051	150	1.015	96		0,09
43	Oberförster	9		150	32	1.975	245		0,12
40	Oberförster	6		150	51	2.201	321		0,15
44	Oberförster	10		150	40	2.441	360		0,15
42	Oberförster	8		150	91	1.296	198		0,15
41	Oberförster	6a		150	52	1.343	226		0,17
46	Oberförster	12		150	24	1.046	185		0,18

48	Gartenweg	2		150	43	1.257	150		0,12
47	Gartenweg	1		150	47	1.156	160		0,14
49	Gartenweg	3		150	44	1.055	165		0,16
50	Gartenweg	4		150	42	1.123	220		0,20

HG= Grundfläche Hauptgebäude
 NG= Grundfläche Nebengebäude
 GRZ= Grundflächenzahl

Flächenberechnung für den B-Plan Nr. 4 "Oberförsterkoppel" der Gemeinde Aumühle

lfd.Nr	Straße	Hausnr	Flur	Flurstück	Teil	Nettobauland m ²	HG m ²	NG m ²	GRZ
59	Pfingstholz			4	11	3.060	72		0,02
57	Pfingstholz	7a		4	13	2.400	100		0,04
53	Pfingstholz	3a		4	2	1.130	75		0,07
55	Pfingstholz	5a		4	3	3.059	240		0,08
62	Pfingstholz			150	1	3.245	257		0,08
65	Pfingstholz			876	150	2.822	230		0,08
54	Pfingstholz	5		576	150	2.081	185		0,09
61	Pfingstholz	13		150	80	2.652	250		0,09
63	Pfingstholz			150	29	3.274	315		0,10
51	Pfingstholz	1		150	77	1.938	188		0,10
60	Pfingstholz	11		150	81	2.080	250		0,12
56	Pfingstholz	7		577	150	2.040	280		0,14
64	Pfingstholz			150	23	2.175	343		0,16
66	Pfingstholz			150	89	1.205	200		0,17
58	Pfingstholz	9		578	150	2.080	380		0,18
52	Pfingstholz	3		575	150	2.035	416		0,20

67	Müllerkoppel	1a		4	9	1.269	176		0,14
----	--------------	----	--	---	---	-------	-----	--	------

70	Tannenweg	1b		150	13	4.432	200		0,05
68	Tannenweg	1		1133	150	2.173	117		0,05
71	Tannenweg	3		900	150	5.500	405		0,07
69	Tannenweg	1a		150	53	1.658	150		0,09
73	Tannenweg	5		150	31	1.691	221		0,13
72	Tannenweg	4		150	69	1.731	256		0,15

HG= Grundfläche Hauptgebäude

NG= Grundfläche Nebengebäude

GRZ= Grundflächenzahl

Flächenberechnung für den B-Plan Nr. 4 "Oberförsterkoppel" der Gemeinde Aumühle

lfd.Nr	Straße	Hausnr	Flur	Flurstück	Teil	Nettobauland m ²	HG m ²	NG m ²	GRZ
81	Sachsenwald	11		1024	36	1.169	64		0,05
85	Sachsenwald	21		50	8	1.311	120		0,09
83	Sachsenwald	15		47	11	2.465	229		0,09
80	Sachsenwald	9		1028	36	1.232	119		0,10
82	Sachsenwald	13		1074	36	1.930	190		0,10
86	Sachsenwald			2	6	1.320	130		0,10
79	Sachsenwald	7		36	5	2.617	294		0,11
77	Sachsenwald	4			33	1.702	200		0,12
75	Sachsenwald	2		32	4	1.250	150		0,12
84	Sachsenwald	19		50	49	1.165	140		0,12
74	Sachsenwald	1		43	5	1.004	125		0,12
76	Sachsenwald	3		1086	99	1.426	215		0,15
78	Sachsenwald	5		39	3	380	60		0,16

89	Im Winkel	2		47	21	1.193	108		0,09
96	Im Winkel	9		47	1	2.147	195		0,09
93	Im Winkel	6		47	17	1.149	106		0,09
87	Im Winkel	1		150	27	1.277	120		0,09
97	Im Winkel	10		47	23	1.185	132		0,11
92	Im Winkel	5		47	4	1.021	125		0,12
90	Im Winkel	3		47	3	1.008	124		0,12
88	Im Winkel	1a		150	28	1.257	166		0,13
95	Im Winkel	8		47	9	1.128	155		0,14
91	Im Winkel	4		47	13	999	152		0,15
94	Im Winkel	7		44	1	1.011	167		0,17

100	Bergstraße	6a				1.674	127		0,08
98	Bergstraße	4		134	32	1.190	120		0,10
99	Bergstraße	6		634	104	1.840	300		0,16

101	Börnsener Str.	1		32	1	3.616	162		0,04
102	Börnsener Str.	2		30	2	2.039	116		0,06
103	Börnsener Str.	4		134	31	2.597	290		0,11

HG= Grundfläche Hauptgebäude
 NG= Grundfläche Nebengebäude
 GRZ= Grundflächenzahl

Flächenberechnung für den B-Plan Nr. 4 "Oberförsterkoppel" der Gemeinde Aumühle

lfd.Nr	Straße	Hausnr	Flur	Flurstück	Teil	Nettobauland m ²	HG m ²	NG m ²	GRZ
106	Waldstraße	3		30	25	2.380	160		0,07
104	Waldstraße	1		775	50	2.430	186		0,08
115	Waldstraße	12		50	13	1.702	155		0,09
107	Waldstraße	4		255	50	1.068	120		0,11
128	Waldstraße	25		50	19	859	110		0,13
105	Waldstraße	2		254	50	1.337	180		0,13
120	Waldstraße	17		50	36	488	68		0,14
109	Waldstraße	6		50	47	1.122	170		0,15
111	Waldstraße	8		50	48	1.554	254		0,16
118	Waldstraße	15		50	38	366	68		0,19
113	Waldstraße	10		50	44	1.177	234		0,20
117	Waldstraße	14		50	60	333	68		0,20
126	Waldstraße	23		50	20	747	160		0,21
124	Waldstraße	21		50	35	422	96		0,23
127	Waldstraße	24		50	56	297	68		0,23
112	Waldstraße	9		50	52	293	68		0,23
119	Waldstraße	16		50	32	277	68		0,25
121	Waldstraße	18		50	33	275	68		0,25
108	Waldstraße	5		50	54	371	93		0,25
114	Waldstraße	11		50	42	457	120		0,26
125	Waldstraße	22		50	57	245	68		0,28
116	Waldstraße	13		50	40	225	68		0,30
122	Waldstraße	19		50	34	193	68		0,35
123	Waldstraße	20		50	58	316	122		0,39
110	Waldstraße	7		50	53	167	68		0,41

HG= Grundfläche Hauptgebäude

NG= Grundfläche Nebengebäude

GRZ= Grundflächenzahl

Anlage 3

Bebauungsplan Nr.4 „Oberförsterkoppel“

Lageplan

M. 1 : 5.000

