SATZUNG DER GEMEINDE AUMÜHLE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.6b "HOFRIEDEALLEE"

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN
DER BAHNLINIE, DEM NIEDERUNGSBEREICH DER BILLE IM NORDEN,
DER OSTGRENZE DER GROSSEN STRASSE IM WESTEN,
DEN OSTLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE OSTLICH DER BISMARCKALLE IM OSTEN,
DEN SÜDLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE SÜDLICH DER BERGSTRASSE
UND DER SÜDLICHEN GRENZE DER BERGSTRASSE IM SÜDEN.

RECHTSGRUNDLAGE :

Aufgrund des § 10 und des § 172 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.04.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6b, "Hofriedeallee" für das Gebiet zwischen
der Bahnlinie, dem Niederungsbereich der Bille im Norden,
der Ostgrenze der Großen Straße im Westen,
den östlichen Grenzen der Flurstücke östlich der Bismarckallee im Osten,
den südlichen Grenzen der Flurstücke südlich der Bergstraße
und der südlichen Grenze der Bergstraße im Süden, 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 Ges. vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch 31. 08. 1990 (BGBl. II S. 889, 1122), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.06.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 04.03.99 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 23.06.2000 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.06.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 12.11.1998 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 14.12.1998 bis 13.01.1999 während der Besuchszeiten MO, DO, FR 8.30– 12.00 Uhr, DI 15.00–18.00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 03.12.98 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.04.2002 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) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.07. bis 08.08.2001 während der Besuchszeiten MO, DO, FR 8.30 – 12.00 Uhr, DI 15.00–18.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.06.01 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

7a. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der 2. öffentlichen Auslegung (Nr.7) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01. bis 15.01.2002 während der Besuchszeiten MO, DO, FR 8.30 – 12.00 Uhr, DI 15.00–18.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 06.12.2001 in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Aumühle, den 16.06.2003

– Bürgermeister –

8. Der katastermäßige Bestand am 22.05.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ratzeburg, den 04.06.2003

– Leiter des Katasteramtes –

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.04.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

Aumühle, den 16.06.2003

– Bürgermeister –

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

Aumühle, den 16.06.2003

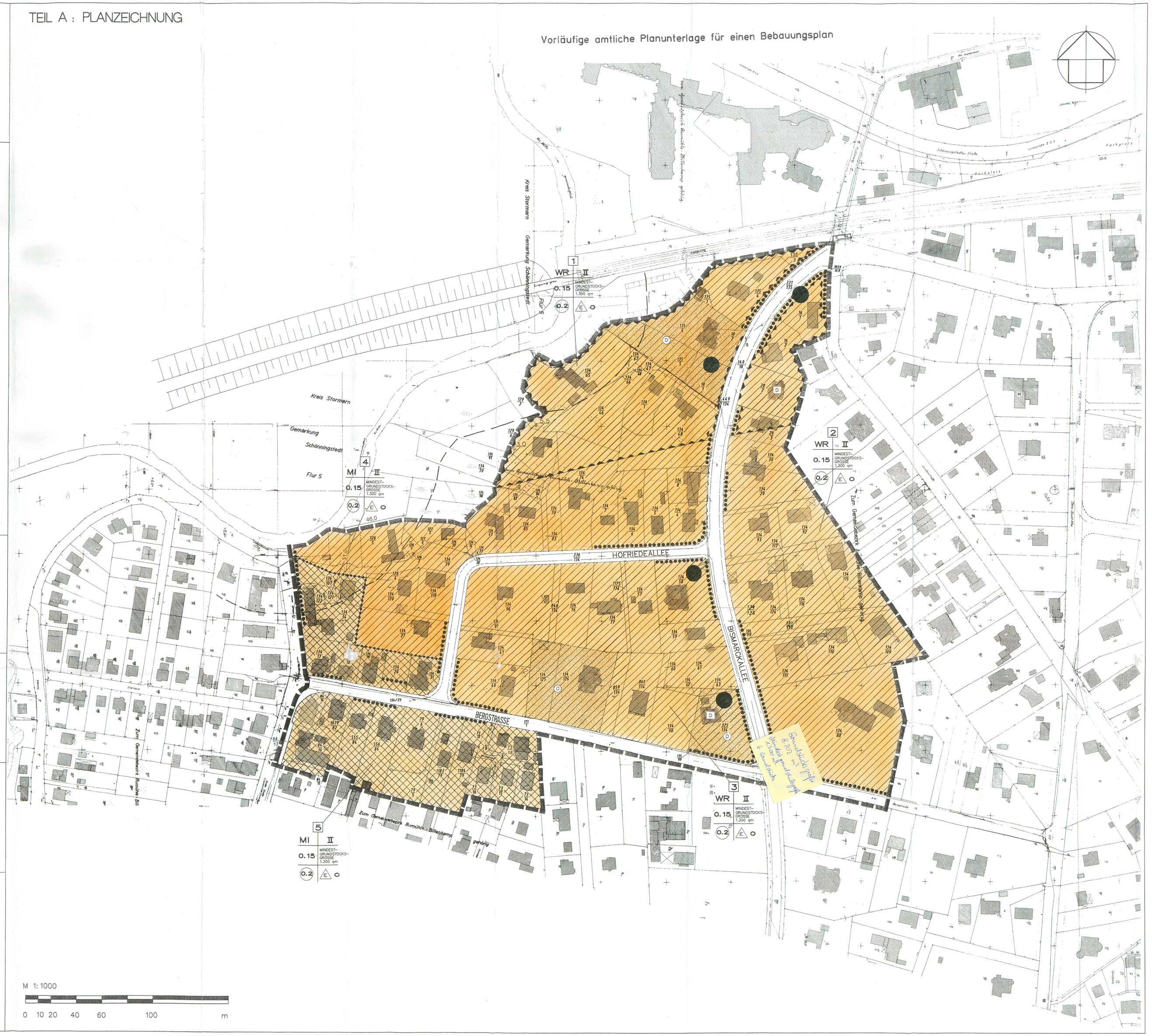
– Bürgermeister –

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 18.06.03 vom ..... bis ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung einschließlich der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie 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 mithin am 19.06.03 in Kraft getreten.

Aumühle, den 19.06.03

– Bürgermeister –

TEIL A : PLANZEICHNUNG



M 1: 1000

0 10 20 40 60 100 m

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Für die im B–Plan als "Reines Wohngebiet" gem. §3 der BauNVO ausgewiesenen Grundstücke sind die in §3 Abs. 3 der BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig.

1.2 Für die im B–Plan als "Mischgebiet" gem. §6 der BauNVO ausgewiesenen Baugrundstücke sind die in §6 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig.

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 GRUNDSTÜCKSFLACHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind in einem Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze von Bebauung freizuhalten.

4. STELLPLATZE, GARAGEN, ZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Pro Wohneinheit sind maximal 30 qm für Stellplätze und/oder Garagen zulässig.

4.2 Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig.

4.3 Garagen, Stellplätze und/oder Carports 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; 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" sind zu beachten.

7. LARMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den Teilgebieten 1 und 2 werden zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Bahnlinie Hamburg–Berlin mit einem Abstand von 140 m, gemessen ab Grundstücksgrenze Bahngelände, für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohn–, Schlaf–, Unterrichts- und Büroräume), die nicht auf der schallabgewandten Seite liegen, passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 vorgeschrieben. Insbesondere 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.

8. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Im Bereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Baum–Solitäre sind im gesamten Traufe- und Wurzelbereich der Bäume Baumaßnahmen, Versiegelungen und kurzfristige Ablagerungen nicht zulässig. Insbesondere während der Bauphase sind die Bestimmungen zum Schutz des angrenzenden Gehölzbestandes zu beachten. Die Schutzmaßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu ergreifen.

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" sind zu beachten.

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

1. BEFESTIGTE FLACHEN
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege 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 1,20 m sowie Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m, und zwar nur aus einheimischen Laubgehölzen, zulässig.

3. ANTENNEN
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.

4. ABSTANDSFLACHEN
Für die Hauptgebäude ist ein Mindestabstand von 5 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

5. DACHER
In allen Baugebieten sind nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung der Hauptgebäude muß mindestens 20° betragen.

6. FASSADEN
Die Fassaden sind in zusammenhängendem Sichtmauerwerk, Putzflächen oder Holzfachwerk mit Putz- und/oder Ziegelausfachungen auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

III. NACHRICHTLICHE UBERNAHMEN
(§ 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 alle Veränderungen gem. § 9 DSchG bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen. Dies betrifft auch baurechtlich genehmigungsfreie Vorhaben.

IV. Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf es zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund 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.

PLANVERFASSER :

OHBT ARCHITEKTEN BECKER MÜLLER WERNER TENNERT
HOCHSTRASSE 3 24118 KIEL
TEL. 0431 / 5 19 66 – 0 FAX 0431 / 5 19 66 – 66

KIEL, DEN 25.04.2002 ARCHITEKT BDA + STADTPLANER SRL

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6b	§ 9 Abs. 7 BauGB
WR	Reine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 3 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 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
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
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 5 BauNVO
	Erhaltung von Einzelbäumen mit Ersatzbewirkung	§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von straßenraumprägenden Hecken	§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

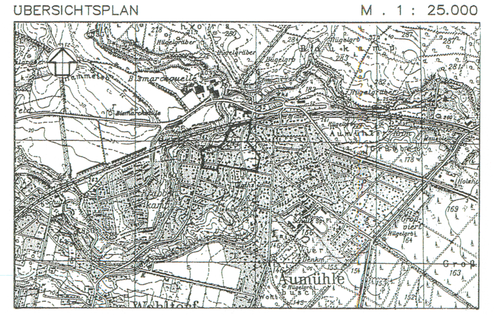
7	Teilgebietsbezeichnung
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude
24/11	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenzen

	NACHRICHTLICHE UBERNAHMEN	§ 9 Abs.6 BauGB
D	Gartendenkmal	§ 5 Abs.2 DSchG
D	Baudenkmal	§5 Abs.1 und §6 DSchG
	Gewässer– und Erholungsschutzstreifen (50.00 m von der Bille)	§ 11 LNatSchG

SATZUNG DER GEMEINDE AUMÜHLE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6b "HOFRIEDEALLEE"

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN
DER BAHNLINIE, DEM NIEDERUNGSBEREICH DER BILLE IM NORDEN,
DER OSTGRENZE DER GROSSEN STRASSE IM WESTEN,
DEN OSTLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE OSTLICH DER BISMARCKALLEE IM OSTEN,
DEN SÜDLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE SÜDLICH DER BERGSTRASSE
UND DER SÜDLICHEN GRENZE DER BERGSTRASSE IM SÜDEN.

UBERSICHTSPLAN M . 1 : 25.000



– 2. AUSFERTIGUNG –