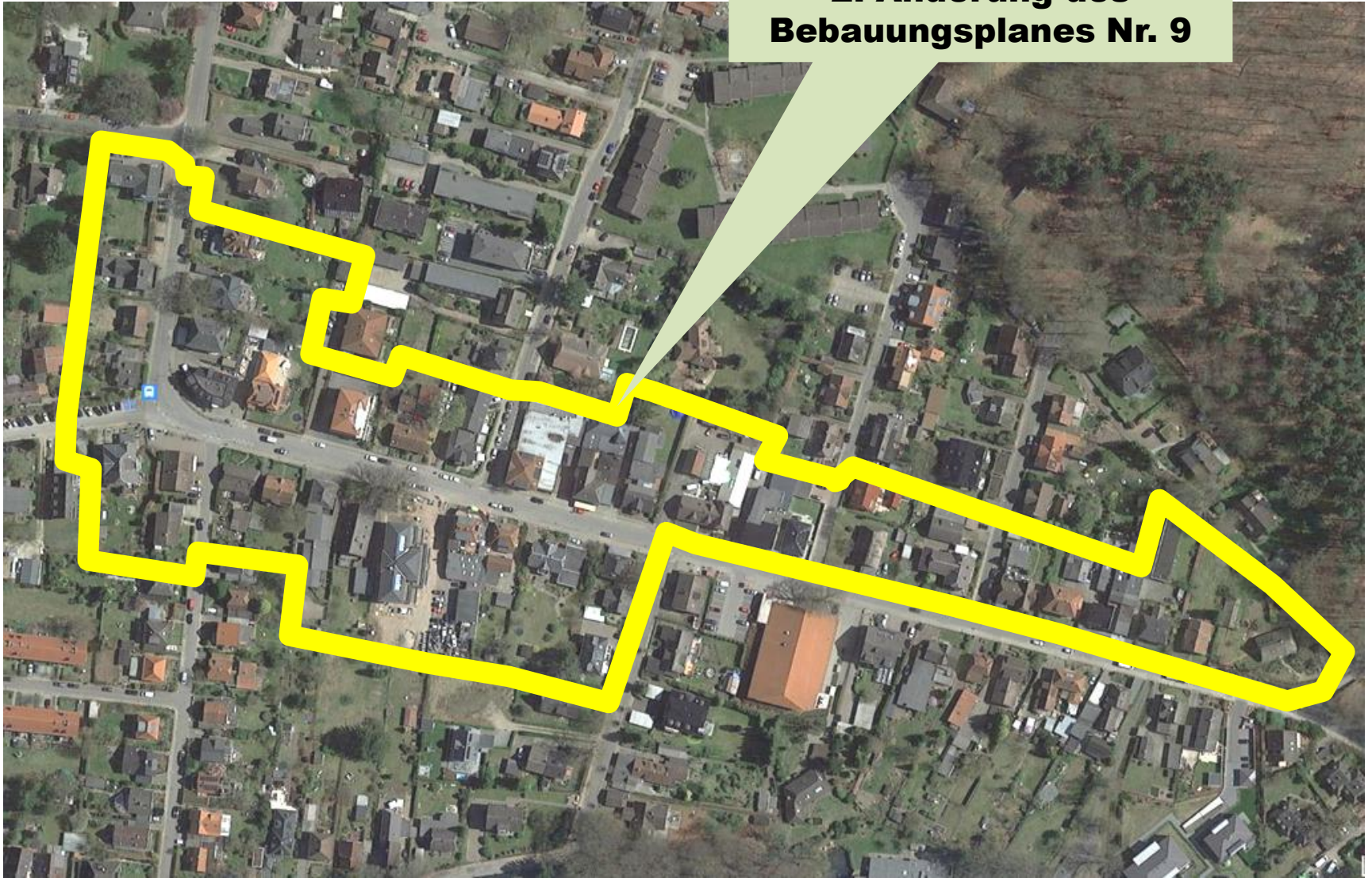


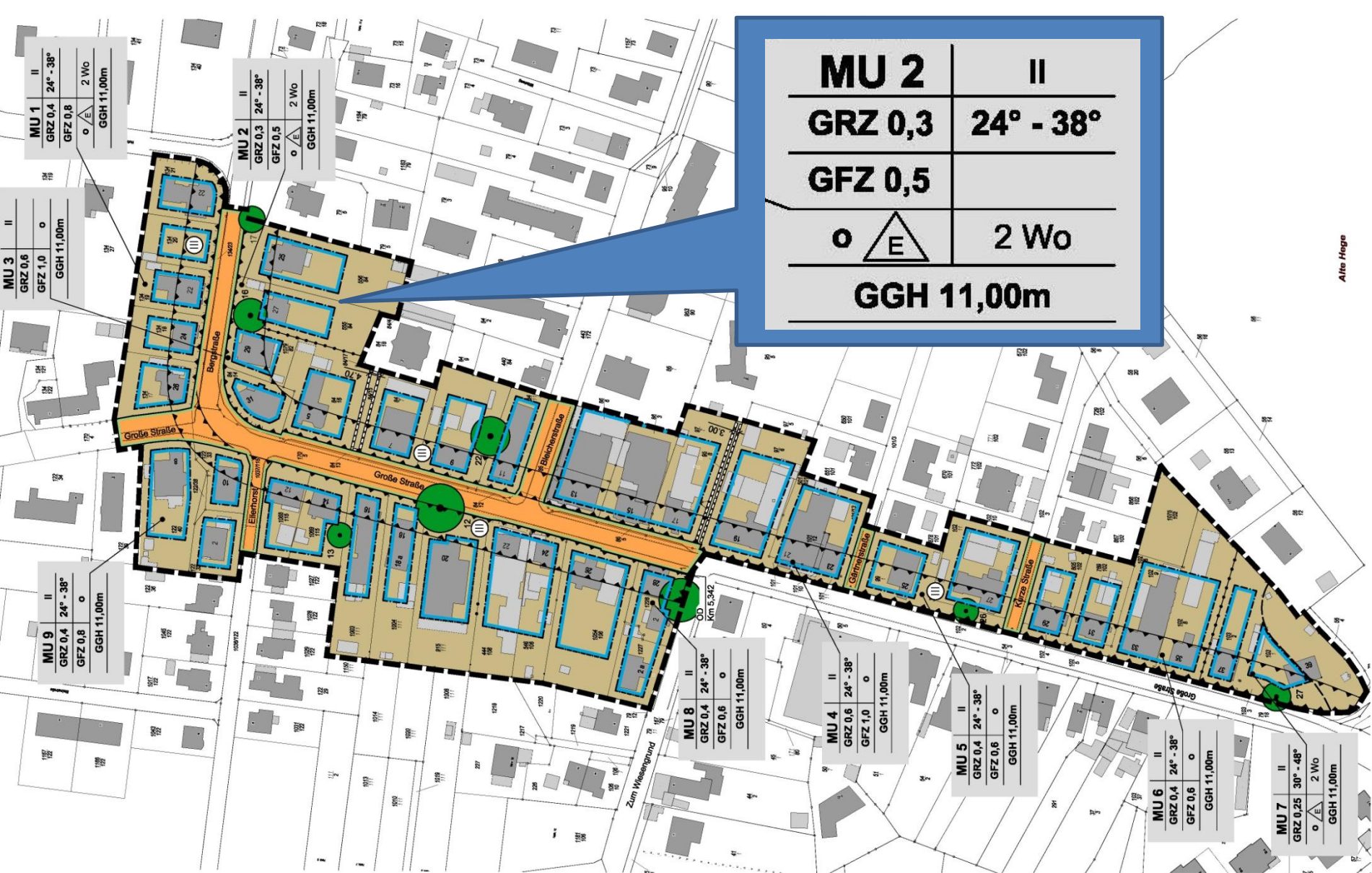
SATZUNG DER GEMEINDE AUMÜHLE ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9

für das Gebiet "Billenkamp" mit den Straßenzügen
"Bergstraße", "Große Straße", "Ellerhorst", "Steinstraße", "Bleicherstraße",
"Mittelweg", "Gärtnerstraße", "Kurze Straße", "Grasweg", "Billeweg", und
"Zum Wiesengrund" - Teilbereich "Bergstraße" und "Große Straße"

Bauausschuss der Gemeinde Aumühle

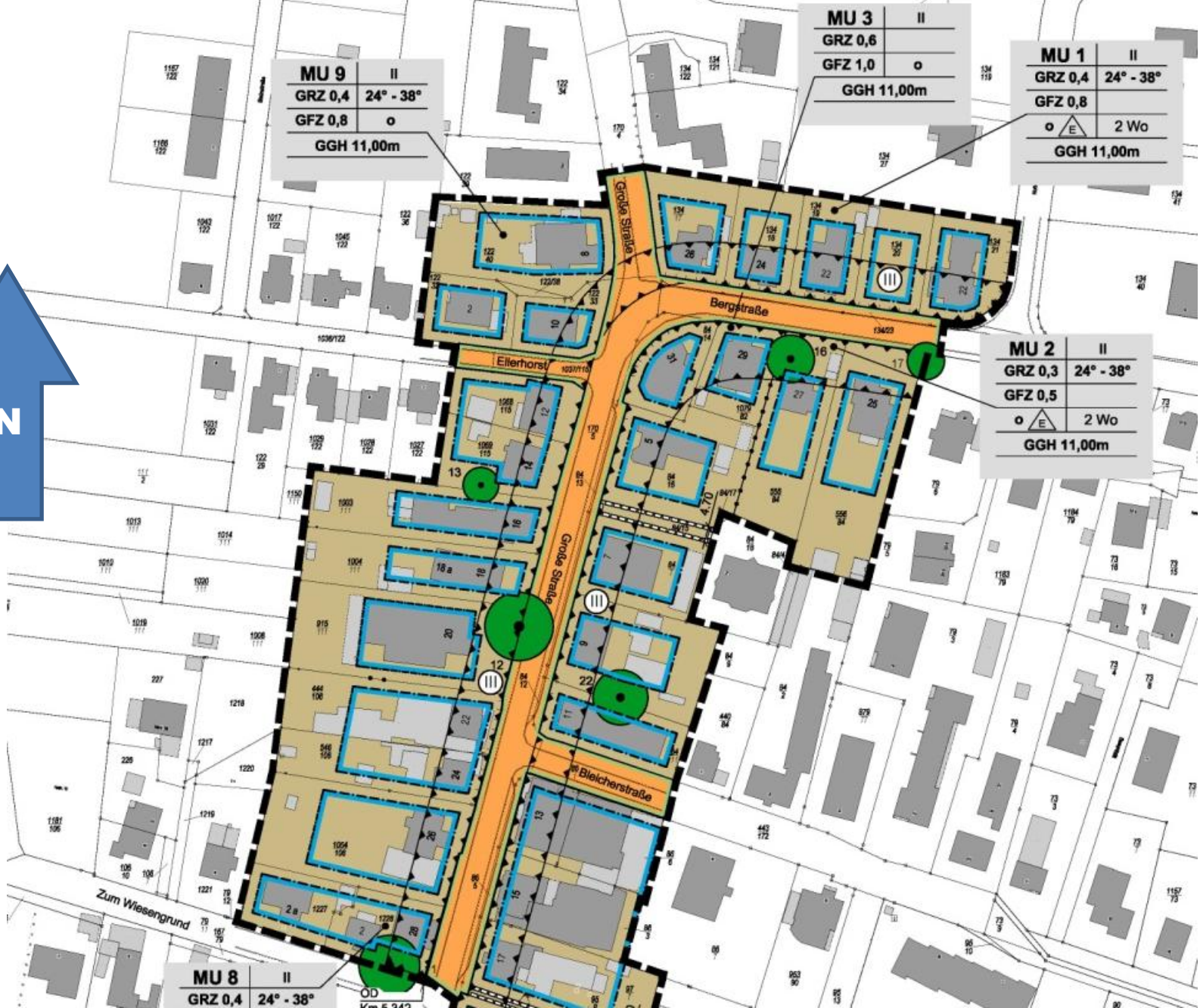
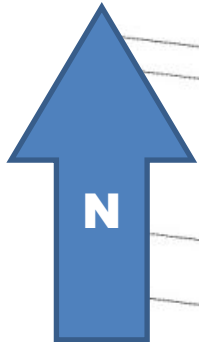
**Der Geltungsbereich der
2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 9**

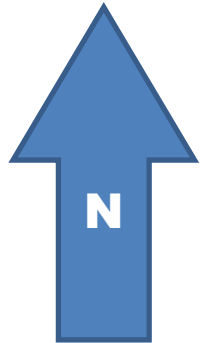




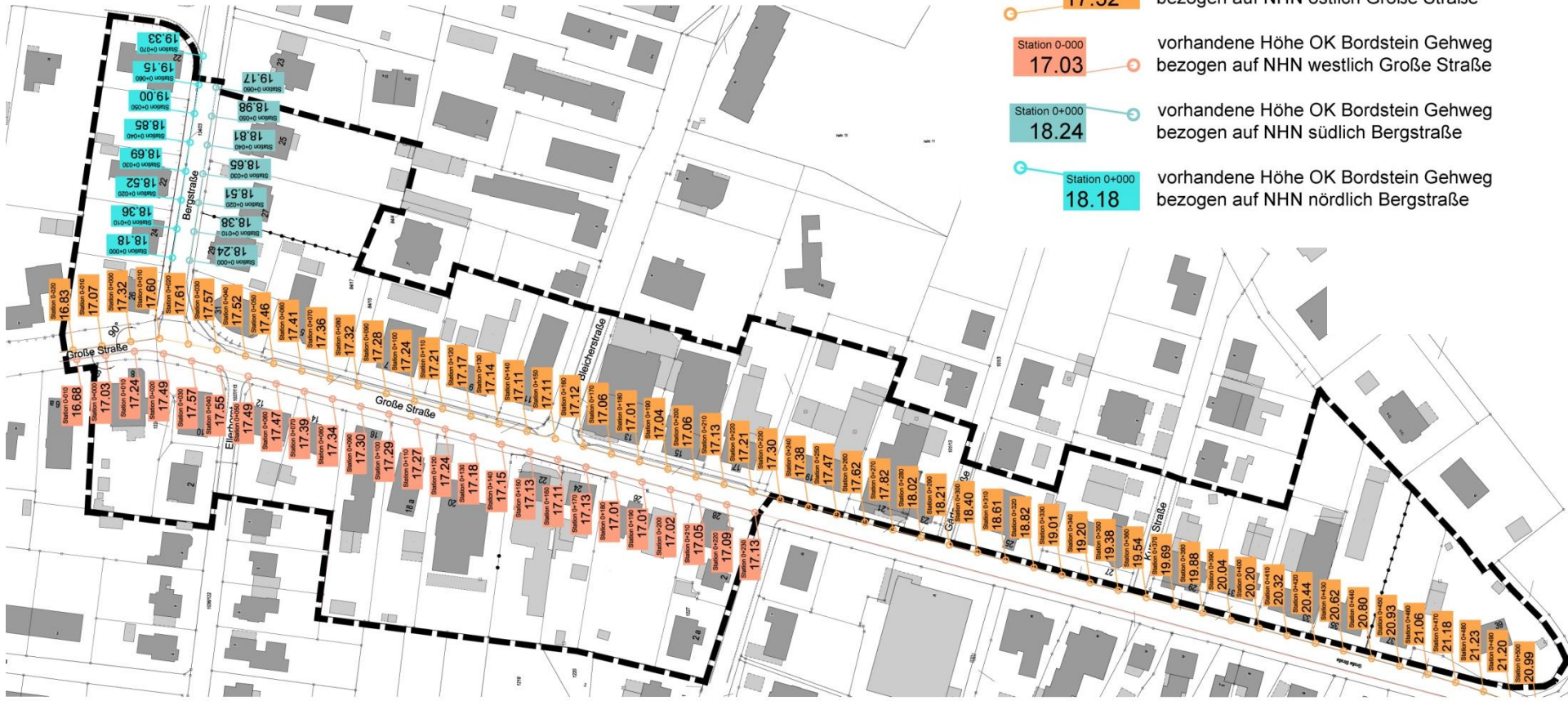
Alte Höhe








ZEICHENERKLÄRUNG ZUM TEXT - TEIL B, ZIFFER 2.3





- Station 0+000 vorhandene Höhe OK Bordstein Gehweg bezogen auf NHN östlich Große Straße
17.32
- Station 0+000 vorhandene Höhe OK Bordstein Gehweg bezogen auf NHN westlich Große Straße
17.03
- Station 0+000 vorhandene Höhe OK Bordstein Gehweg bezogen auf NHN südlich Bergstraße
18.24
- Station 0+000 vorhandene Höhe OK Bordstein Gehweg bezogen auf NHN nördlich Bergstraße
18.18

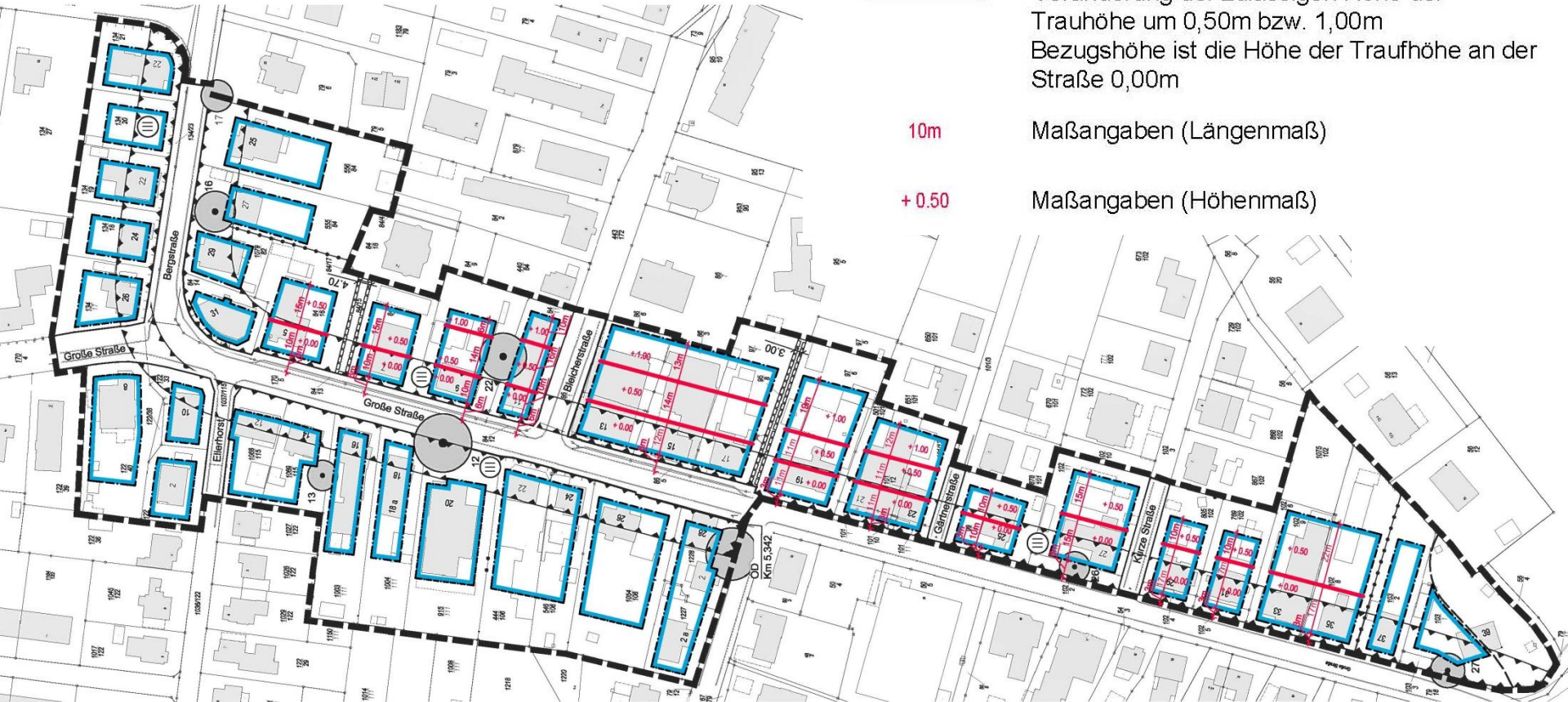


ZEICHENERKLÄRUNG ZUM TEXT - TEIL B, ZIFFER 2.5

 Veränderung der zulässigen Höhe der Trauhöhe um 0,50m bzw. 1,00m
Bezugshöhe ist die Höhe der Trauhöhe an der Straße 0,00m

 10m Maßangaben (Längenmaß)

 + 0.50 Maßangaben (Höhenmaß)



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Urbane Gebiete

§9(1)1 BauGB/§6a BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4

Grundflächenzahl

§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO

GFZ 0,6

Geschossflächenzahl

§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO

24° - 38°

Dachneigung



§9(4) BauGB

GGH 11,00m



max. Gesamtgebäudehöhe

§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen siehe Text - Teil B Ziffer 2.1	§9(1)6 BauGB
o	offene Bauweise	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO

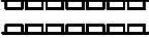


VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen	§9(1)11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

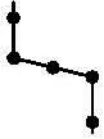
	Erhaltung von Bäumen	§9(1)25a/b BauGB
---	----------------------	------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Berechtigte: Anlieger, Gemeinde und Versorgungsträger	§9(1)21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§9(1)24 BauGB
	Lärmpegelbereich III	



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

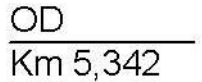
§16(5) BauNVO

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Waldabstand

§24(2) LWaldG/§9(6) BauGB



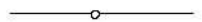
Ortsdurchfahrt

§29(1u.2) StrWG/§9(6) BauGB

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

$\frac{56}{11}$

Flurstücksnummern



vorhandene Flurstücksgrenzen



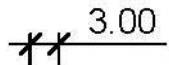
vorhandene Gebäude

12

Baumnummerierung

9

Hausnummer



Maßangaben in Metern

TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB)

1.1 Urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO)

Die im §6a Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind zulässig.

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die im §6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig.

1. Vergnügungssätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

1.2 Innerhalb des urbanen Gebietes wird gemäß §6a Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss einer baulichen Anlage mindestens 25% der Grundfläche des Erdgeschosses für Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig sind

1.3 Im ersten Vollgeschoss sind die soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht stören, neben einer Wohnnutzung ebenfalls zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb des Bereiches MU 1, MU 2 und MU 7 sind in den Wohngebäuden als Einzelhaus maximal nur zwei Wohnungen zulässig.
- 2.2 Die Mindesthöhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) ist die vorhandene Höhe des Bordsteins in der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Die Höhe des Bordsteines ist maßgeblich, an der das Grundstück liegt. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) ist unzulässig, wenn die Mindesthöhe unterschritten wird. Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) ist mit 0,70 m über der Mindesthöhe zulässig.
- 2.3 Die Traufhöhe (TH) ist festgesetzt mit einer maximalen Höhe von 7,00 m über den unteren Bezugspunkt der Traufhöhe.
Der untere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die vorhandene Höhe des Bordsteines, in der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Die Höhe des Bordsteines ist maßgeblich, an der das Grundstück liegt. Die Höhenangaben, die auf NHN bezogen sind, innerhalb des Planes, der dieser Ziffer des Textes - Teil B zugeordnet sind, sind verbindlich.
Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut der Fassade mit der Außenhaut des gedeckten Daches. Wird ein Staffelgeschoss errichtet, dann ist der obere Bezugspunkt die Höhe des Versatzes zum Vollgeschoss einschließlich der erforderlichen Wärmedämmung des letzten Vollgeschosses und der Oberfläche einer möglichen Dachterrasse.
- 2.4 Die Gesamtgebäudehöhe (GGH, oberster Bezugspunkt) ist die Oberkante des fertigen gedeckten Daches. Oberster Bezugspunkt der baulichen Anlage beträgt maximal 11,00 m über dem unteren Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF).
- 2.5 Aufgrund der topografischen Gegebenheiten kann innerhalb der Baugrenzen die festgesetzte maximale Traufhöhe um 0,50 m bzw. 1,00 m überschritten werden. Dies ist zulässig in östlicher Richtung ab der roten Linien in der Zeichnung (Plan), die diesem Text - Teil B zugeordnet ist.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

3.1 Als Außenwandgestaltung sind Verblendmauerwerk, Wandputz, Holzverkleidungen und Fachwerk mit geputzten Gefachen, aber auch mit ausgemauerten Gefachen, zulässig.

3.2 Als Dachformen sind Mansard-, Walm-, Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Nicht zulässig sind Flach-, Zelt- und Pultdächer. Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Dachneigung von 30° - 48° und bei zweigeschossigen Gebäuden eine Dachneigung von 24° - 38° zulässig. Bei bestehenden Gebäuden kann bei Umbauten die vorhandene Dachneigung bestehen bleiben.

Hiervon sind Abweichungen für Gebäudeteile zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen bis 60 m² Grundfläche sind Flachdächer zulässig. Flachdächer sind als Gründächer zulässig. Nebenanlagen, die eine größere Grundfläche haben, sind mit der gleichen Dachform der Hauptgebäude herzustellen.

3.3 Dacheindeckungen sind in den Farben Ziegelrot, Rot-Braun, Braun, Grau, Anthrazit und Schwarz zulässig. Bei der farblichen Gestaltung der Außenwände sind rein-weiße sowie rein-bunte Farbtöne (s. g. Klarfarben) unzulässig.

- 3.4 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze bis zu einer Gesamtnettstellplatzfläche von 30 m² vorzusehen.
- 3.5 Das Aufstellen oder Anbringen von Antennen zur gewerblichen Nutzung ist unzulässig.
- 3.6 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ist nur mit einem Mindestgrenzabstand, zur seitlichen Grundstücksgrenze mit 1,50 m und 3,00 m von der hinteren Grundstücksgrenze, zulässig.
Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Carports dürfen an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Sind in diesen v. g. Anlagen Abstellräume vorhanden, dann gilt, dass diese auch an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.
- 3.7 Die zur Straße liegende Seite von Carports, Garagen und Stellplätzen muss mind. 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
An der Nordseite der Bergstraße (Nummer 20 bis 26) sind Stellplätze direkt an der Straßenbegrenzungslinie zulässig, für Carports und Garagen ist der Satz 1 der Ziffer 3.7 anzuwenden.
- 3.8 Entlang der "Großen Straße" dürfen die Baugrenzen, in Richtung Straße, bis max. 2,00 m an die Straßenbegrenzungslinie heran überschritten werden, dies gilt nur für gewerbliche Gebäudeteile im Erdgeschoss.
- 3.9 Für jedes Grundstück ist nur eine Einfahrt zulässig.

4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

4.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Einzelbäume

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Grundsätzlich, ist die geltende Baumschutzsatzung zu beachten.

Baumgruppen

Die im Plan festgesetzten in Gruppen gewachsenen Einzelbäume sind als Baumgruppen zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Hecken:

Die im Plan festgesetzten Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Astbereich der Heckenpflanzen entstehen.

Bei Abgang von Heckenteilen sind Ersatzpflanzungen aus Heckenpflanzen gleicher Art, in der Größe von 80 - 100 cm, in Baumschulqualität, mit Anwuchspflege für 2 Jahre, vorzunehmen.

(Fachgerechter Schutz und Pflege: siehe Begründung und die zurzeit geltende Satzung der Gemeinde Aumühle zum Schutz des Baumbestandes).

4.2 Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken, zwischen zu lagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens). (Fachgerechter Schutz und Pflege: siehe Begründung).

Schutzmaßnahmen für Boden und Wasser

Siehe Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Aumühle, Bekanntmachung Nr. 46 / 2009.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit (von Mitte März bis Ende September) durchzuführen.

4.3 Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Auf den Grundstücken mit einer Neuversiegelung von mindestens 75 m² ist jeweils ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

(Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe Begründung)

Einfriedungen/ Heckenpflanzungen auf den Grundstücken

Um den vorhandenen Charakter des Straßenbildes zu erhalten bzw. zu ergänzen sind die Grundstücke

TEXT - TEIL B

5. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

- 5.1 In den im Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereich III sind bei Anbauten, Umbauten und Ersatzbauten Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989, mindestens der Anforderung von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB genügen.
- 5.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.
- 5.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist im festgesetzten Lärmpegelbereich III durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den von der Großen Straße bzw. der Bergstraße vollständig abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis _____ erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom _____ bis zum _____ durchgeführt.
3. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während folgender Zeiten: montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis zum _____ bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aumühle, den _____ Siegel - Bürgermeister -

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom _____, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, den _____ Siegel - öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Aumühle, den _____ Siegel - Bürgermeister -

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

Aumühle, den _____ Siegel - Bürgermeister -

11. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

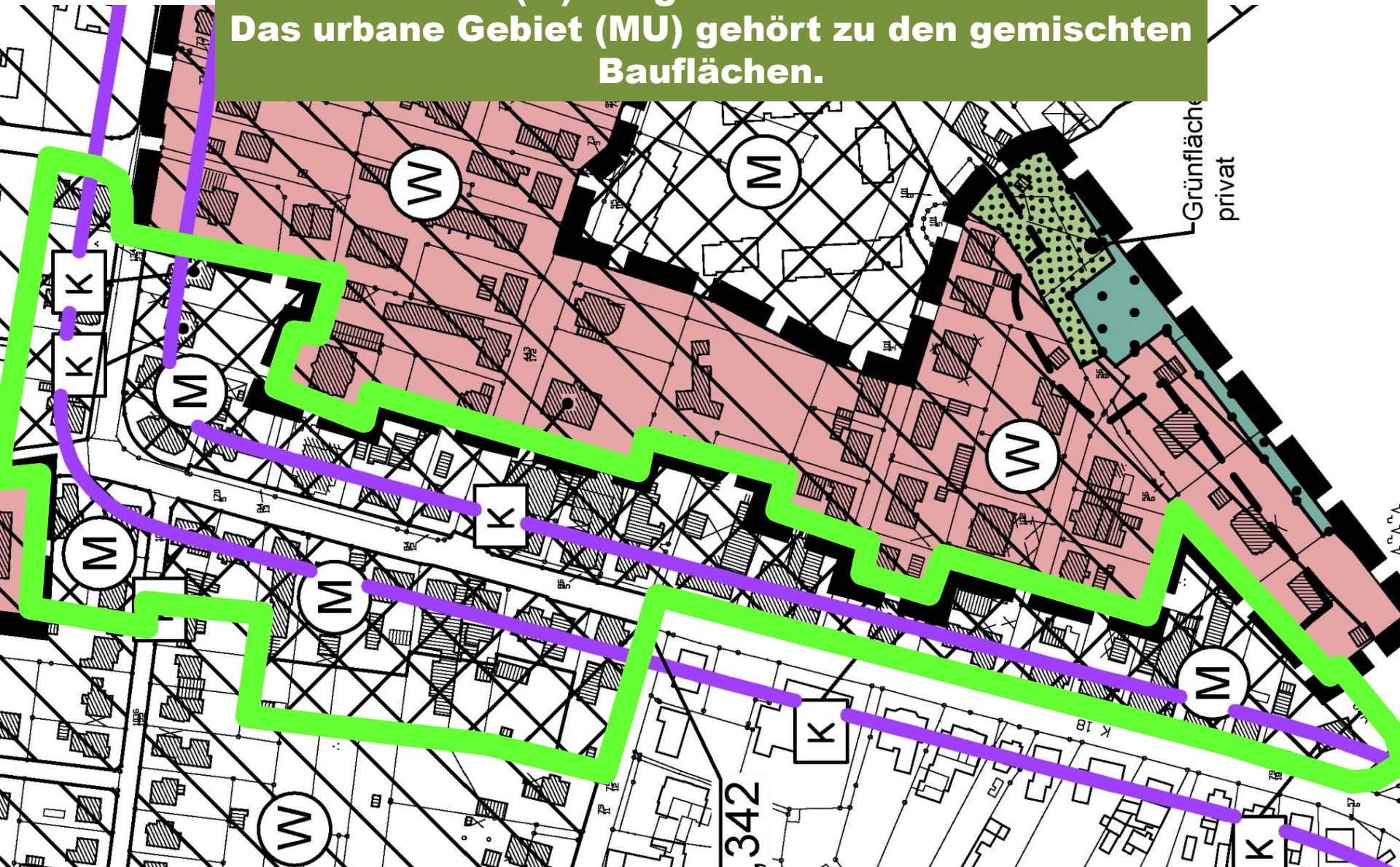
Aumühle, den _____ Siegel - Bürgermeister -

VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da eine gemischte Baufläche (M) ausgewiesen ist.

Das urbane Gebiet (MU) gehört zu den gemischten Bauflächen.



Grünfläche
privat

342

I. Wolff
Sekr.

Gemeinde Aumühle

Beschlussauszug aus der Sitzung Nr. 44 / 2018 - 2023 des Bauausschusses der Gemeinde Aumühle vom 18.08.2022

**TOP 5 Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift der Sitzung vom
28.06.2022**

Beschluss:

Es werden folgende Änderungen/Ergänzungen der Niederschrift beantragt:

Zu TOP 8: Aufgrund des § 22 GO war Frau Engljählinger von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

Sie ist damit genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
5	5	0	0

Es liegen keine Ausschließungsgründe nach § 22 GO vor.