

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/034/2022 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 07.04.2022 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Billenkamp" mit den Straßenzügen "Bergstraße", "Große Straße", "Ellerhorst", "Steinstraße", "Bleicherstraße", "Mittelweg", "Gärtnerstraße", "Kurze Straße", "Grasweg", "Billeweg" und "Zum Wiesengrund" - Teilbereich "Bergstraße" und "Große Straße" - Festlegung von planungsrechtlichen Details -		
Beratungsfolge:		
Datum 21.04.2022	Gremium Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Zuständigkeit Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle legt für die 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 9 folgende planungsrechtliche Details fest:

-
-

Sachverhalt:

Das Planungsbüro BSK erläutert den Sachverhalt in der Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

im Verwaltungshaushalt: Nein

Im Vermögenshaushalt: Nein

Anlage/n:

- 1 21-04-2022-Bauausschuss klein
- 2 2022-04-13b 2 Änd B-Plan-9 Aumühle Profile 1_500
- 3 2022-04-14 Erläuterungen zur Präsi



Gemeinde Aumühle

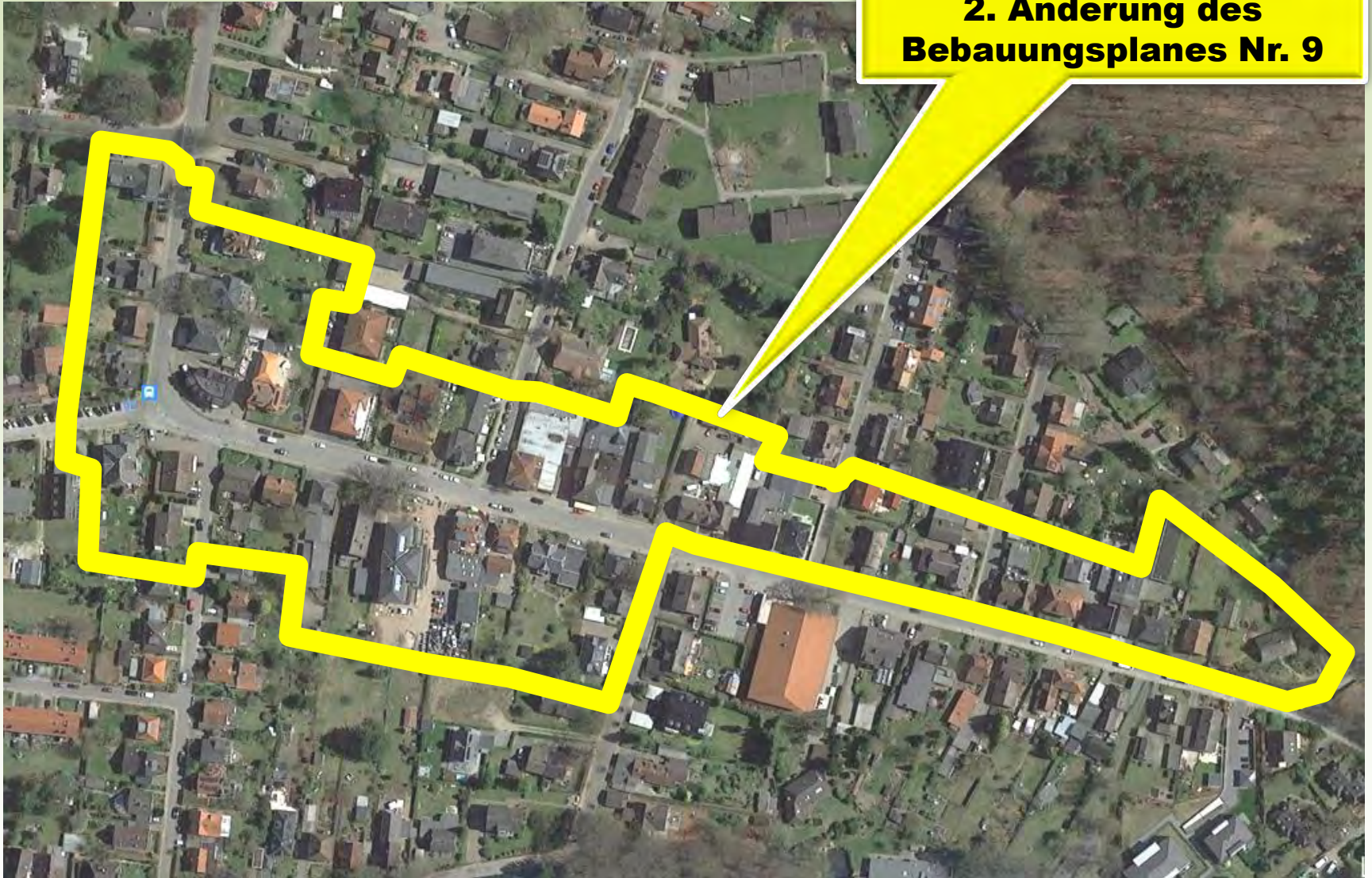


Sitzung des Bauausschusses am 21.04.2022

Tagesordnungspunkt 8

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

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



§ 6a Urbane Gebiete. (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind



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.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden

- 
1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
 3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
 4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.
- 

§ 6a Urbane Gebiete. (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

**Welche
Festsetzung
wird
beschlossen?**

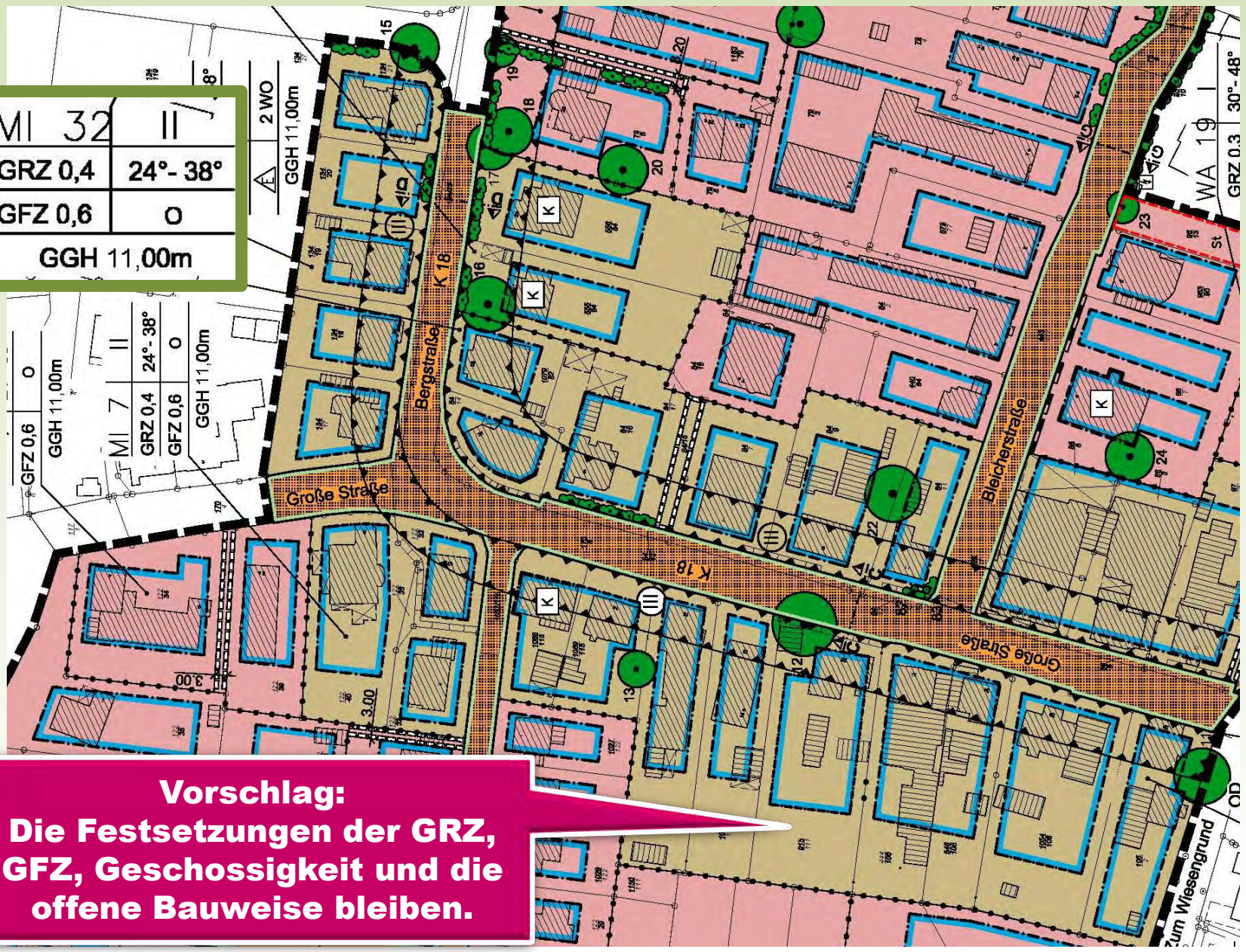
Vorschlag:

Im Erdgeschoss und im ersten Vollgeschoss sind Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig.

Der Anteil für Gewerbebetriebe muss mindestens 25% der Grundfläche des Erdgeschosses, eines zu errichtenden Gebäudes, betragen.

MI 32	II
GRZ 0,4	24° - 38°
GFZ 0,6	0
GGH 11,00m	

GFZ 0,6	0
GGH 11,00m	
MI 7	II
GRZ 0,4	24° - 38°
GFZ 0,6	0
GGH 11,00m	



Vorschlag:
 Die Festsetzungen der GRZ,
 GFZ, Geschossigkeit und die
 offene Bauweise bleiben.

MI 32	II
GRZ 0,4	24° - 38°
GFZ 0,6	O
GGH 11,00m	

GFZ 0,6	O
GGH 11,00m	
MI 7	II
GRZ 0,4	24° - 38°
GFZ 0,6	O
GGH 11,00m	

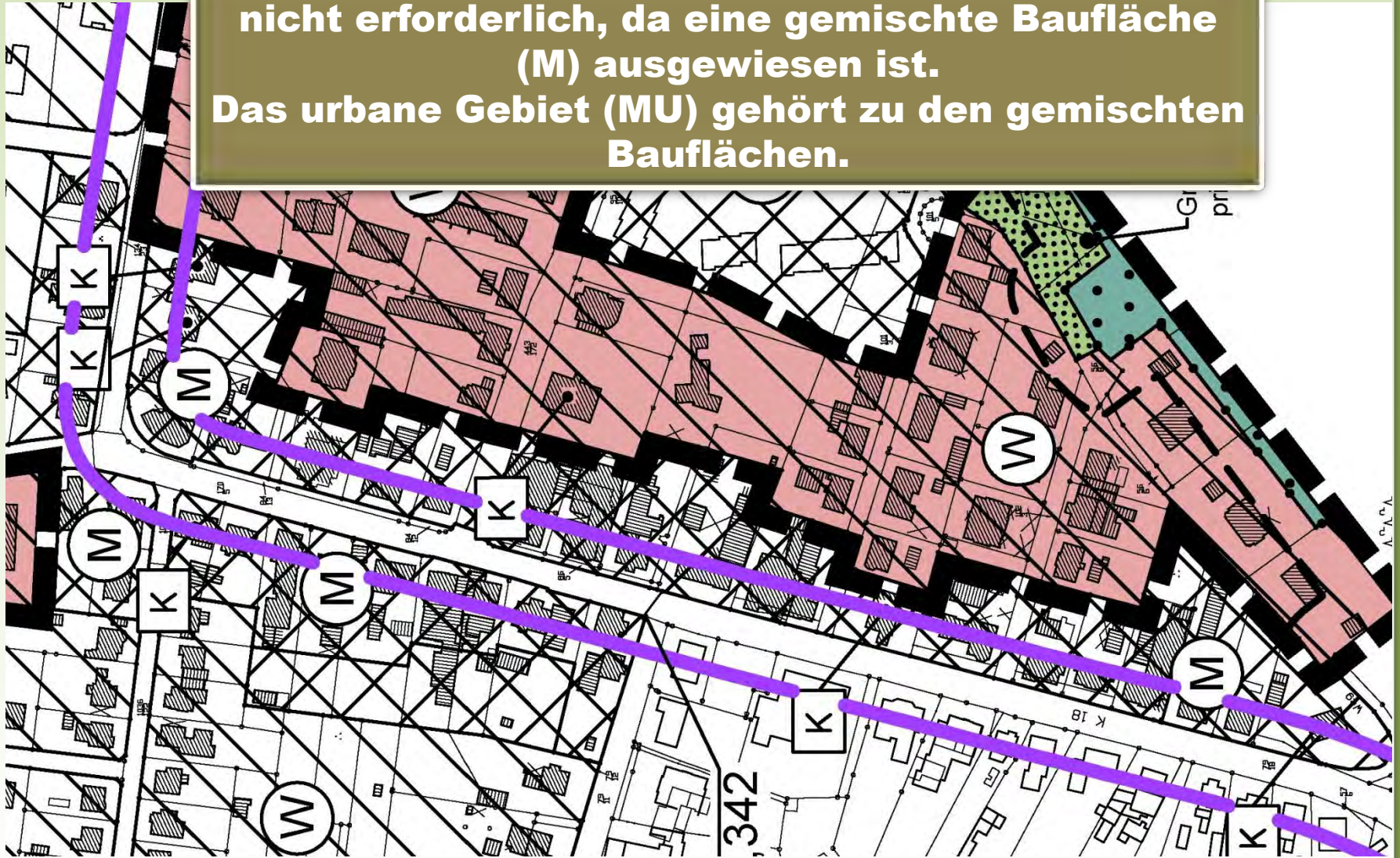
Änderung



**Vorschlag:
Die Festsetzung der
Baugrenzen bleibt bestehen.**



**Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da eine gemischte Baufläche (M) ausgewiesen ist.
Das urbane Gebiet (MU) gehört zu den gemischten Bauflächen.**



Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude und der Gebäudeteile gestaltet sich schwierig.


Die genaue Kenntnis des vorhandenen Geländes sind zur Beurteilung der Information und der Beachtung der Höhenlage zur Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss notwendig.

Die Festsetzung der Traufhöhe der der Straße zugewandten Seite ist anhand der gemessenen Höhenlage und der Fotos nicht eindeutig lösbar.

Es ist für die Festsetzung der Traufhöhe die Sichtung aller vorhandenen Bauakten


Dies erfolgt, ist aber in einem kurzen Zeitraum möglich und es bedarf der Unterstützung des Amtes, diese erbracht werden sehr hilfreich.

**Vorschläge des Büros
sind auf den Folien vermerkt**



Ermittlung der Höhenlage der einzelnen Gebäude
Maximale Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF)
Maximale Höhe der Traufhöhe (TH)
Maximale Höhe des gedeckten Daches (GGH)

Die Festsetzung der „Höhenbereiche“ erfolgt über die gemessenen Höhen.



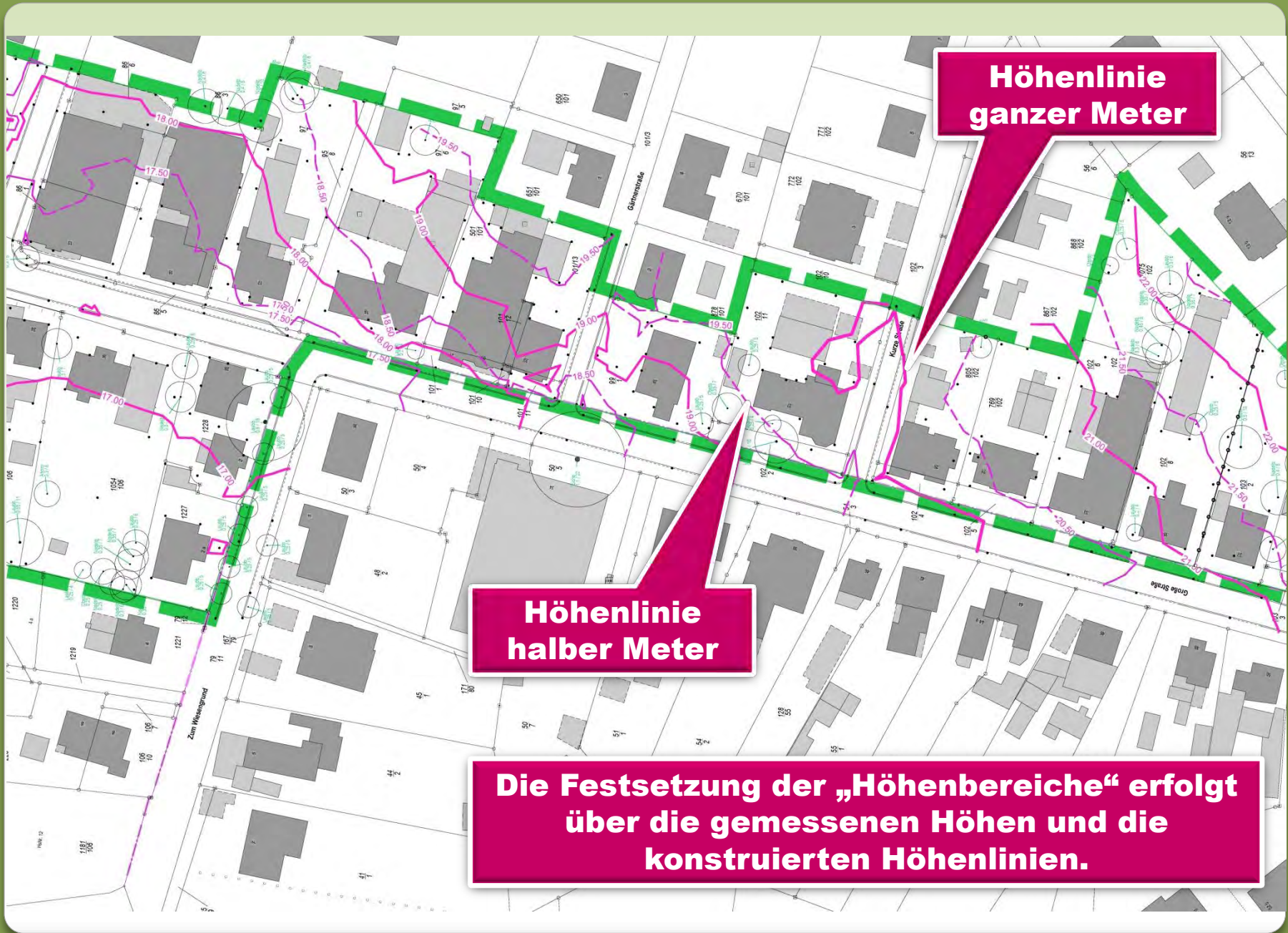
Ermittlung der Höhenlage der einzelnen Gebäude
Maximale Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF)
Maximale Höhe der Traufhöhe (TH)
Maximale Höhe des gedeckten Daches (GGH)

Vorschlag zur Festsetzung der Höhen:

Oberkante des fertigen Fussboden im Erdgeschoss: mindestens die Höhe des vorhandenen Gehweges an der Große Straße, ist **min. OKFF und **max. OKFF** maximal 0,80m über min. OKFF**

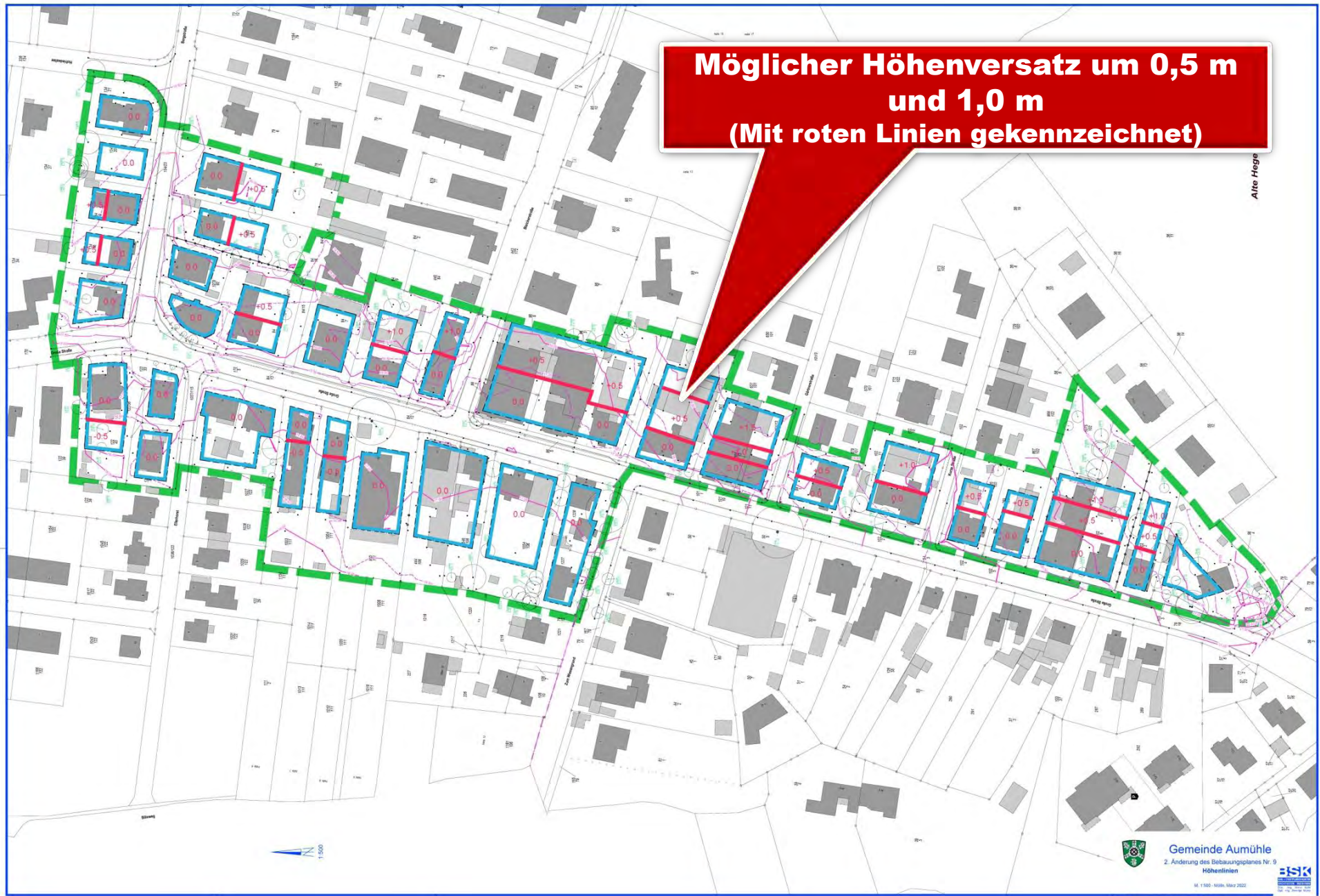
Die **maximale Traufhöhe (TH) beträgt in den einzelnen Bereichen 24,00m bis 27,00m NHN**

Die **maximale Höhe des fertig gedeckten Daches (GGH) beträgt 11,00m über die Höhe des vorhandenen Gehweges an der Große Straße**



**Möglicher Höhenversatz um 0,5 m
und 1,0 m
(Mit roten Linien gekennzeichnet)**

Alte Hege



**Möglicher Höhenversatz
um 1,0 m**

**Möglicher Höhenversatz
um 0,5 m**

MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,6	o

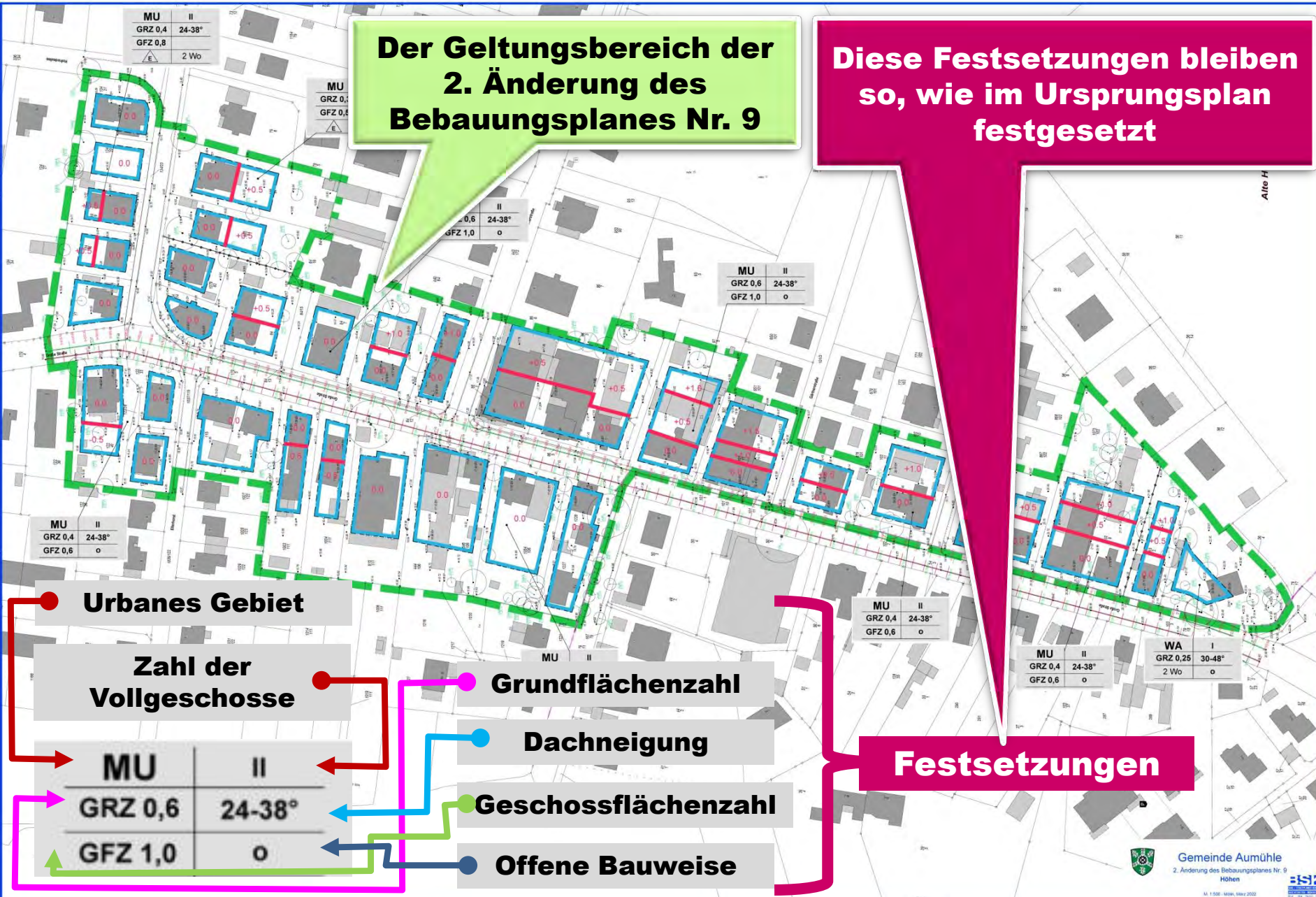
MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,6	o

MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,6	o

WA
GRZ 0,25
2 Wo

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Diese Festsetzungen bleiben so, wie im Ursrungsplan festgesetzt



MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,6	o

II	24-38°
o	

Urbanes Gebiet

Zahl der Vollgeschosse

MU	II
GRZ 0,6	24-38°
GFZ 1,0	o

Grundflächenzahl

Dachneigung

Geschossflächenzahl

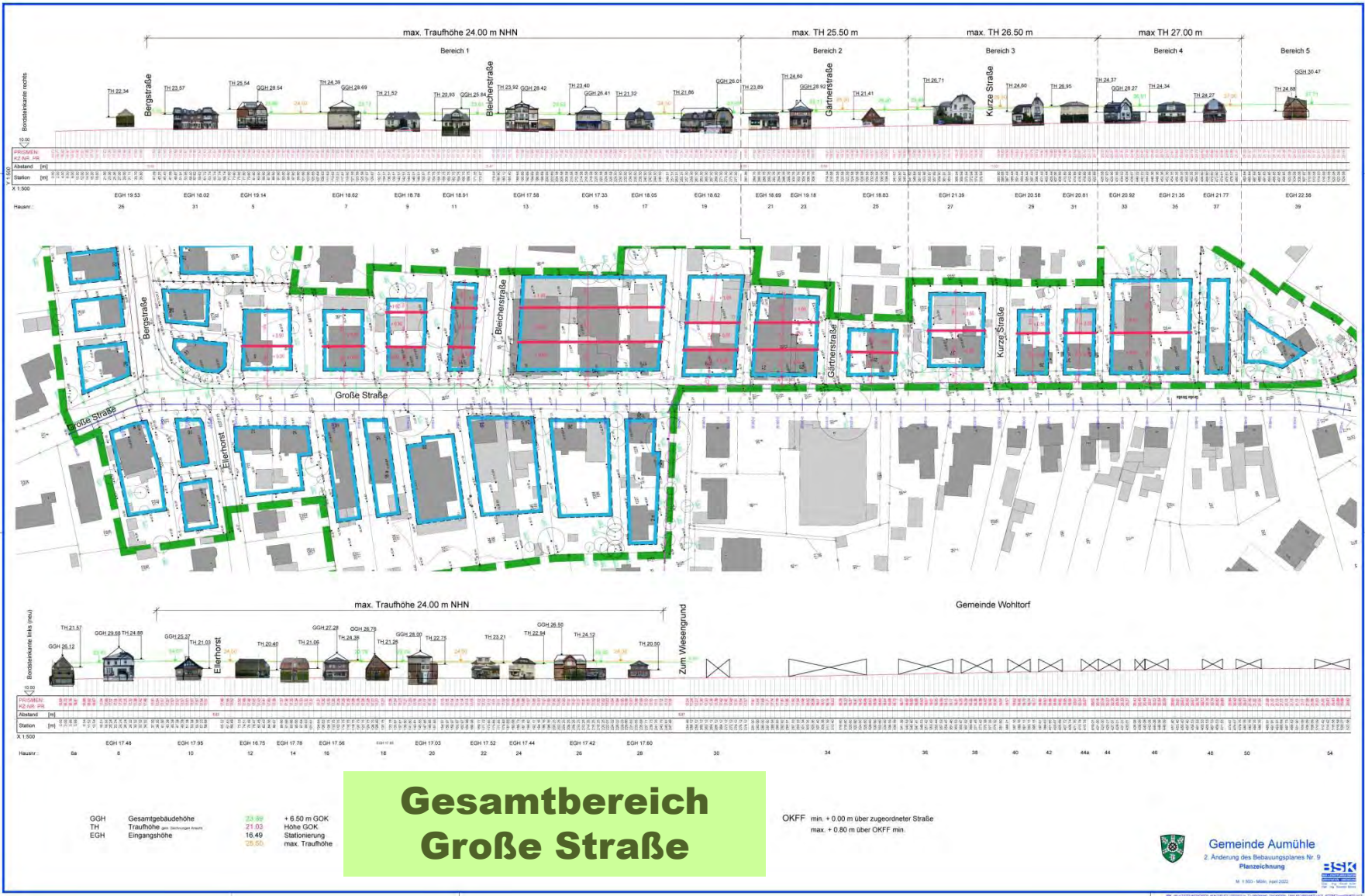
Offene Bauweise

MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,6	o

MU	II
GRZ 0,4	24-38°
GFZ 0,6	o

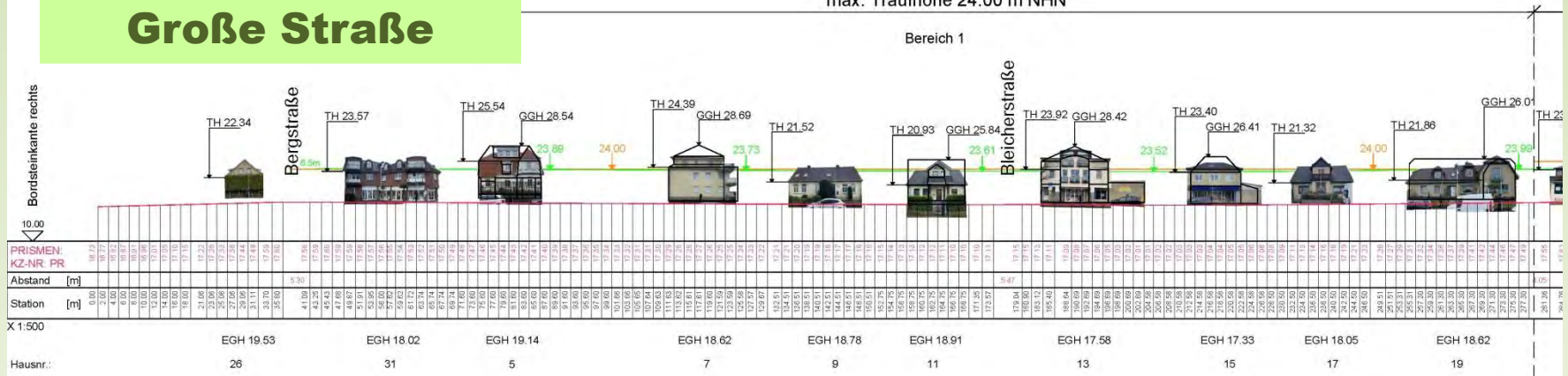
WA	I
GRZ 0,25	30-48°
2 Wo	o

Festsetzungen



Bereich 1 Große Straße

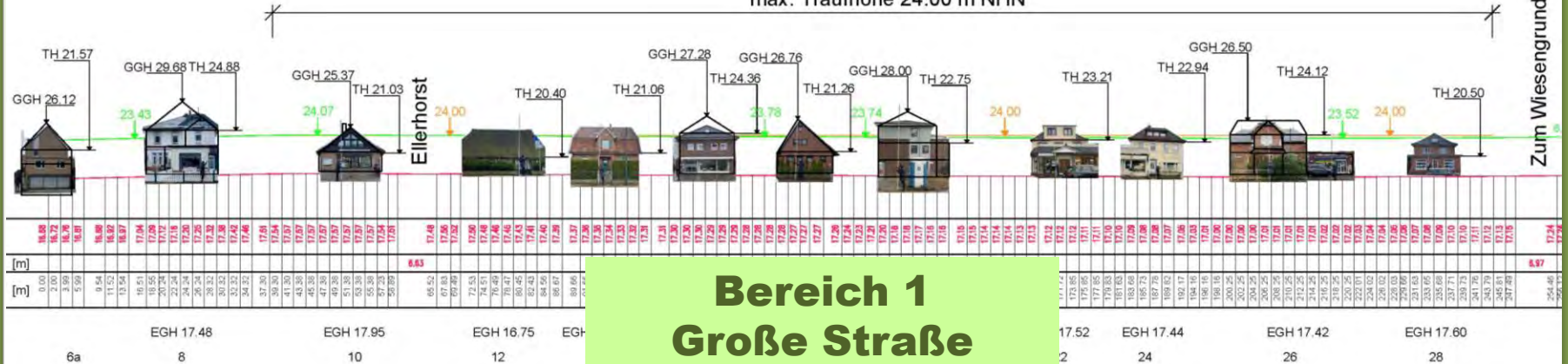
max. Traufhöhe 24.00 m NHN



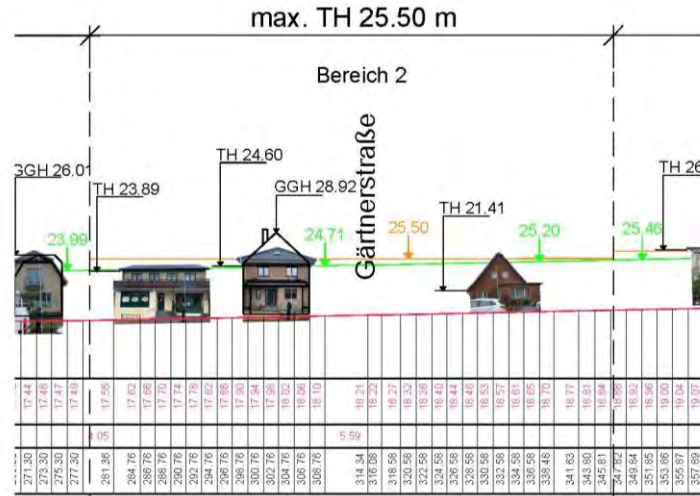
Bereich 1 Große Straße (östlicher Teil)



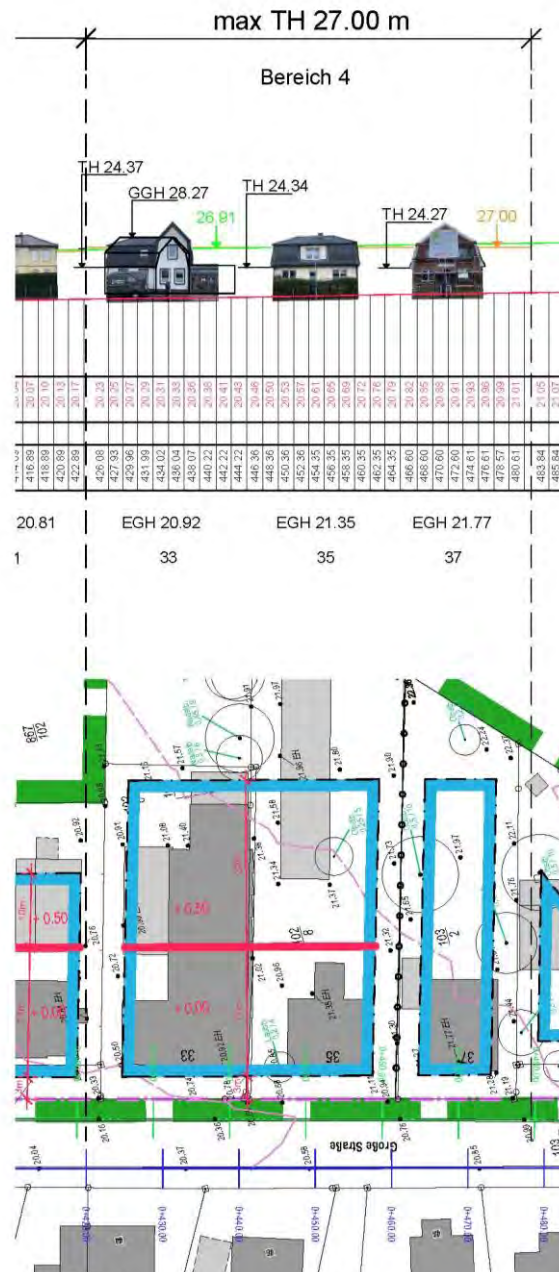
max. Traufhöhe 24.00 m NHN



Bereich 2 Große Straße



Bereich 4 Große Straße



Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

Die genauen textlichen Formulierungen der Texte im Text-Teil B der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden mit dem Vorentwurf des Planes vorgelegt.

Dies kann erst erfolgen, wenn die Vorgaben als Arbeitsgrundlage im Bauausschuss beschlossen sind.

Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden,

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Auszuschließen sind,

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 Urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6a BauNVO

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.

Auszuschließen sind,

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

Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

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

2.1 Die maximale Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist festgesetzt innerhalb einzelner Baugebiete mit einer maximalen Höhe von ___ m bis ___ m. OKFF, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

2.2 Die Firsthöhe (FH) bzw. die Gesamtgebäudehöhe (GGH) der baulichen Anlagen hat maximal ___ m zu betragen. Unterer Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF). Auf der nachfolgenden Liste sind die maximal zulässigen Höhen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) festgesetzt.

Nach Stand der Beratung

Es können auch die Traufhöhen und die Höhen der Gebäude festgesetzt werden, ohne Bezug auf die Höhe der OKFF.

Möglich ist auch nur die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und die Höhe des Gebäudes (FH bzw. GGH).

Die Höhen können in Bezug auf die Straßenhöhe oder auf die amtlichen Höhenangaben (NHN) festgesetzt werden.

Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

2.3 Die Traufhöhe (TH) ist festgesetzt mit einer maximalen Höhe von ___ m bzw. ___ m. Der untere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die tatsächliche Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Fassade mit der Außenhaut des Daches.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe von ___ m sind für nachfolgende Bauteile zulässig:

- ein untergeordneter Vorbau (sog. Kapitänsgiebels, Friesengiebel, Zwerchgiebel) auf maximal einer Gebäudeseite, der insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nimmt, nicht mehr als 0,50 m vor die Außenwand vortritt und eine Traufhöhe von maximal 6,00 m nicht überschreitet,

Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

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. * folgt

3.7 nur Große Straße

Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

- 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.

Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

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).

Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

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.

Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen

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 zur Straßenseite hin einzufassen.

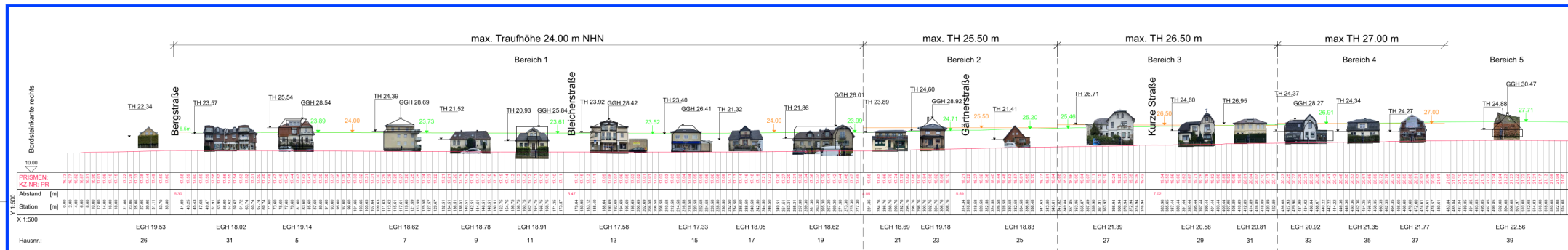
Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, Rhododendron oder Eiben, als einfache Hecke oder zusammen mit Feldsteinmauern oder gemauerten Mauern mit/ ohne Metall- oder Holzaufsatz sowie Trockenmauern inkl. Bepflanzung, Schmiedeeisenzäune nach altem Vorbild, senkrechte Holzstaketenzäune und Maschendrahtzäune zulässig (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe Begründung).

Die Maximalhöhe für Zäune beträgt 1.20 m, die Höhe gilt auch für Toranlagen.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Nebenflächen

Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden.



Erläuterungen zur Präsentation für den Bauausschuss am 21.04.2022 in der Gemeinde Aumühle

Folie 1:

Ist die Überschrift der Präsentation und der Tagesordnungspunkt 8 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.

Folie 2:

Ist ein Luftbild mit der Darstellung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Folie 3:

Ist der Lageplanausschnitt aus dem Ursprungsplan. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst die Mischgebietsfläche die in ein Urbanes Gebiet (MU) umgewandelt wird.

Folie 4:

Auf der Folie 4 ist ein Teil des Gesetzestextes der Baunutzungsverordnung und zwar der § 6a „Urbane Gebiete“ mit dem Hinweis der Nutzungsmischung, die nicht gleichgewichtig sein muss.

Folie 5:

Auf dieser Folie werden die Besonderheiten des Urbanen Gebietes gem. Baunutzungsverordnung erläutert. Im Wesentlichen sind die Punkte 1. und 4. zu beachten.

Folie 6:

Seitens des Büros wird ein Vorschlag unterbreitet, dass mindestens 25 % der Fläche des Erdgeschosses für Gewerbebetriebe vorzusehen sind. Hier fehlt die Festlegung wie es in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll.

Folie 7:

Ist die Darstellung der alten Planzeichnung des Ursprungsplanes mit dem Vorschlag des Büros die Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossigkeit und die offene Bauweise weiterhin festzusetzen.

Folie 8:

Ist der gleiche Planausschnitt wie die Folie 7 mit dem Vorschlag des Büros die Festsetzung der Baugrenzen sollen bestehen bleiben und sollten nicht verändert werden, bis auf eine Situation die auf dieser Folie dargestellt ist, mit einem gelben Kreis umfahren, zur Sicherung des bestehenden und festgesetzten Baumes.

Folie 9:

Ist der südliche Bereich in Richtung Wohltorf mit dem Hinweis, dass auch in diesem Bereich die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die offene Bauweise so festgesetzt werden, wie es im Ursprungsplan vorgesehen war.

Folie 10:

Hier ist der Vorschlag des Büros auch in diesem Bereich die Baugrenzen so zu belassen, wie sie im Ursprungsplan festgesetzt waren.

Folie 11:

Diese Folie stellt einen Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan dar, der verbindlich ist. Im Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Urbanen Gebietes eine gemischte Baufläche festgelegt worden, das kann so bleiben. Das Urbane Gebiet ist Bestandteil der gemischten Bauflächen deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Folie 12:

Hierauf ist der Hinweis vermerkt, dass auf den folgenden Folien die Änderungsvorschläge des Büros deutlich gemacht werden.

Folie 13:

Diese Folie beinhaltet die Höhenlinien mit dem Hinweis, welche Möglichkeiten bestehen Festsetzungen zu treffen, um die Höhe der Gebäude zu begrenzen. Die unterschiedlichen Höhenbereiche sollen durch die gemessenen Geländehöhen festgesetzt werden.

Folie 14:

Auf dieser Folie ist der Vorschlag des Büros: die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss sollte mindestens die Höhe des vorhandenen Gehweges haben und dürfte nur maximal 0,80 m oberhalb der minimal festgelegten Oberkante des fertigen Fußbodens betragen.

Die maximale Traufhöhe wird in einzelnen Bereichen festgelegt, damit dies nicht für jedes Grundstück erfolgt, mit den angegebenen Zahlen von 24,00 m – 25,00 m NHN.

Die maximale Höhe eines fertig gedeckten Daches eines Hauses (GGH) beträgt 11,00 m. Hier kann auch überlegt werden, dies zu reduzieren, aber es ist zu bedenken, dass aufgrund kommender Maßnahmen, z. B. erhöhte Wärmedämmung, es erforderlich wird, dass ein Gebäude diese zusätzlichen Dicken der Wärmedämmung aufnehmen kann.

Folie 15:

Auf dieser Folie nochmal der Hinweis, dass die Höhenbereiche festgesetzt werden aufgrund der gemessenen Höhen und über die konstruierten Höhenlinien. Diese sind auf dieser Folie dargestellt gestrichelt mit halben Meterbegrenzungen und mit einem durchgezogenen und etwas dickeren Strich volle Meter.

Folie 16:

Hier ist der erste Vorschlag dargestellt über die Höhenversätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Geländeformation jeweils um 0,50 m bzw. 1,00 m, immer bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses. Während der letzten Bauausschusssitzung am 22.03.22 wurde angeregt, das in größeren Bereichen zusammenzufassen.

Folie 17:

Wird das vorgenannte noch mal vergrößert dargestellt um zu erkennen, wie die Höhenfestlegungen erfolgt sind.

Folie 18:

Fasst noch mal zusammen, was festgesetzt werden sollte. Ein urbanes Gebiet, die Zahl der Vollgeschosse mit 2, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die so bleiben soll wie im Ursprungsplan, die offene Bauweise, auch wie im Ursprungsplan und die Dachneigung, auch wie im Ursprungsplan 24-38 °. Diese Angaben sollten nach Vorschlag des Büros in die Änderung übernommen werden.

Folie 19:

Auf dieser Folie ist vermerkt in welcher Farbe und in welcher Form die Linien dargestellt sind. In schwarz sind die tatsächlichen Höhen der Traufhöhe und auch, wenn vorhanden der Gebäudehöhe, angegeben. Diese Höhen sind ermittelt worden aufgrund der vorhandenen Baugenehmigungsunterlagen, die sich im Amt Hohe Elbgeest befinden und aufgrund örtlicher Aufnahmen und den der Fotografien.

Die grüne Linie stellt eine parallele Linie dar zur aufgenommenen Gehweghöhe um 6,50 m versetzt.

In oranger Farbe ist die festgesetzte Höhe dargestellt, so wie das Büro diese Höhe vorschlägt. Hier ist im Einzelfall zu entscheiden in welcher Form nachher in den einzelnen Bereichen 1 - 5 entsprechende Festsetzungen erfolgen können.

Folie 20:

Ist eine Vergrößerung der Planunterlagen und mit rotem Strich dargestellt, ist der zulässige Höhenversatz innerhalb der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss unter Beachtung der Höhenlage des Geländes.

Folie 21:

Stellt den gesamten Übersichtsplan dar indem alle Festlegungen, die die Höhe betreffen, dargestellt sind. Auf den nachfolgenden Folien werden Ausschnitte dieses Planes vergrößert um zu erläutern wie die Höhen ermittelt wurden.

Das Büro regt an, dass dieser Plan in Papierform an alle Ausschussmitglieder versandt wird.

Folie 22:

Stellt den Lageplan mit den Versatzmöglichkeiten, dargestellt über die roten Linien, für die Oberkante des fertigen Fußbodens dar. Jede Linie erhöht, ausgehend von der Großen Straße, die mögliche maximale Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens um 0,50 m. Im Schnitt sind dargestellt die Fotografien der aufgenommenen Gebäude und in schwarz dargestellt die Umringsgrößen der Gebäude deren Unterlagen im Amt Hohe Elbgeest zur Verfügung gestellt wurden. Zu diesen Gebäuden sind die schwarz dargestellten Höhen angegeben. In grün ist die Höhe der 6,50 m Linie parallel zum Gehweg angegeben. Für diesen Bereich, das ist der Bereich 1, schlägt das Büro eine maximale Traufhöhe von 24,00 m NHN vor.

Folie 23:

Auf dieser Folie ist der westliche Teil des Bereiches 1 dargestellt. Auch hier, damit eine Gleichheit besteht zwischen der östlichen und westlichen Straßenseite in der Große Straße wird eine maximale Traufhöhe von 24,00 m NHN vorgeschlagen.

Folie 24:

Hier wird der Bereich dargestellt der die Nr. 2 hat mit einer maximalen Traufhöhe von 25,50 m. Hier ist nur noch der östliche Bereich betroffen an der Große Straße.

Folie 25:

Umfasst den Bereich 3. In diesem Bereich wird eine maximale Traufhöhe von 26,50 m festgesetzt unter Beachtung der vorhandenen Gebäude und der Geländeformationen.

Folie 26:

Ist der Bereich 4 an der Große Straße, hier beträgt der Festsetzungsvorschlag des Büros für die Traufhöhe 27,00 m NHN.

Folie 27:

Hier ist bisher kein Vorschlag vorhanden seitens des Büros für die maximale Traufhöhe. Um Gleichbehandlung zu erreichen, sollte für diesen Bereich auf die Traufhöhe von 27,00 NHN so wie sie für den Bereich 4 vorgeschlagen ist, übernommen werden.

Folie 28:

Sollten zu den vorgenannten Folien entsprechende Beschlüsse gefasst werden, werden die Texte, die auf den nachfolgen Folien dargestellt sind, den erfolgten Beschlüssen angepasst und die sprachliche Form von Festsetzungen eingefügt.

Folie 29:

Au dieser Folie wird die Art der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 BauGB vorgeschlagen.

Folie 30:

Hier geht es auf dieser Folie um die entsprechenden Traufgebäudehöhen und anderen Höhenangaben. Für diese Folie trifft zu, dass die Beratungsergebnisse dort noch entsprechend einzuarbeiten sind.

Folie 31:

Für Folie 31 gilt das gleiche, das zur Folie 30 geschrieben wurde.

Folie 32:

Hier sind die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes übernommen worden, hier wird auch noch eine textliche Anpassung an mögliche Beschlüsse des Bauausschusses erfolgen müssen. Der Punkt 3.7 des Textes Teil B gilt nur für die Große Straße.

Folie 33:

Die Ziffern 3.8 und 3.9 bleiben so erhalten in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.

Folie 34:

Die grünordnerischen Maßnahmen des Ursprungsplanes werden übernommen.

Folie 35:

Die Minimierungsmaßnahme wird ebenfalls so dargestellt wie im Ursprungsplan.

Folie 36:

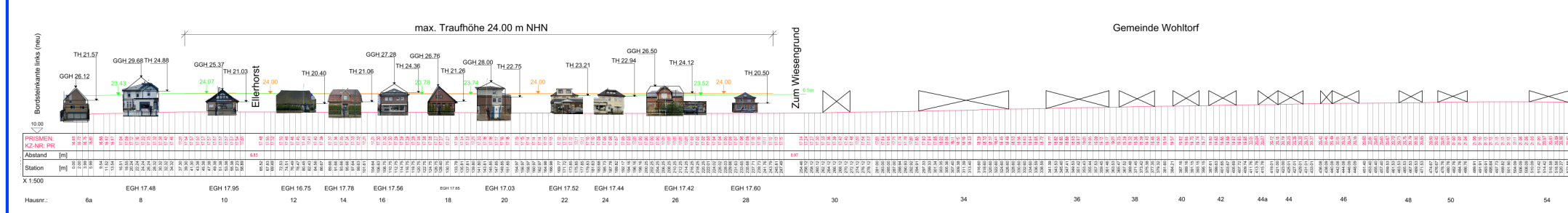
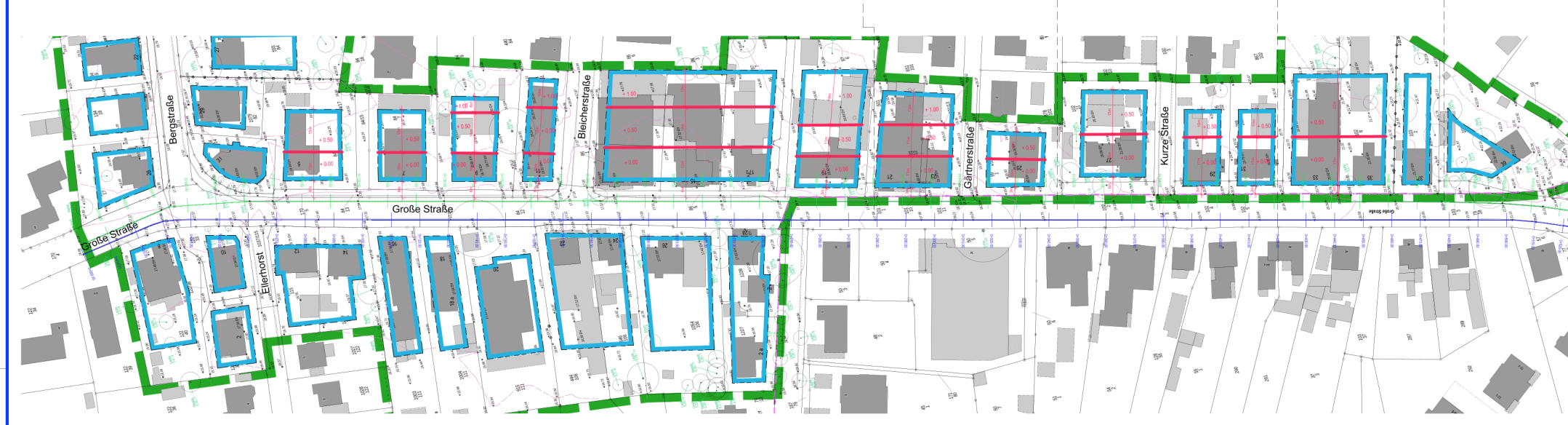
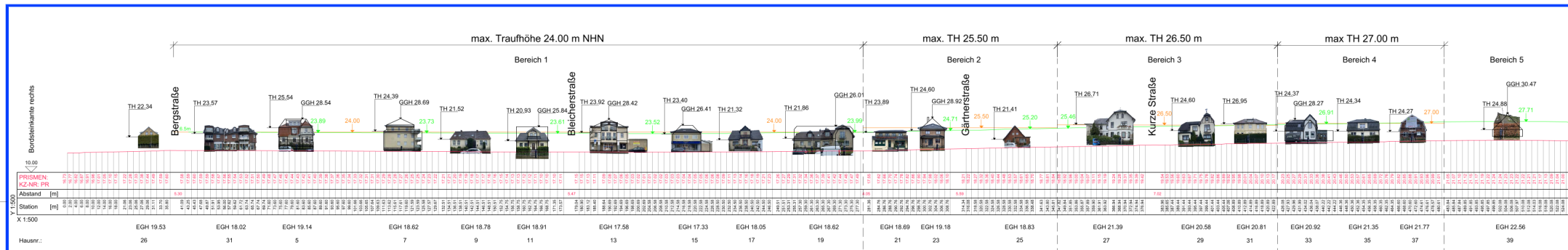
Die Gestaltungsmaßnahmen der Grünordnung sowie die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden auch so innerhalb der 2. Änderung aufgenommen werden.

Allgemeine Anmerkungen:

Die Höhenfestlegungen sind auf dem Plan, der sich auf der Folie 21 befindet, dargestellt.

Da die Folien sehr klein sind und die Übermittlung nicht sehr hochauflösend ist, ist es erforderlich den Bauausschussmitgliedern einen ausgedruckten Plan im Maßstab 1:500 zur Verfügung zu stellen. Diese Unterlagen werden verschickt.

Mölln, den 12.04.2022



GGH Gesamtgebäudehöhe 23.89 + 6.50 m GOK
 TH Traufhöhe gem. Zeichnergen Ansicht 21.03 Höhe GOK
 EGH Eingangshöhe 16.49 Stationierung
 25.50 max. Traufhöhe

OKFF min. + 0.00 m über zugeordneter Straße
 max. + 0.80 m über OKFF min.