

The coat of arms of the municipality of Aumühle is a shield-shaped emblem. It features a central gear, symbolizing industry, with a tree trunk and branches extending upwards and downwards from the gear. The shield is divided into four quadrants by a central vertical and horizontal line, with oak leaves in each quadrant. The background of the shield is light green.

Gemeinde Aumühle
Bauausschuss
am 05.09.2023

Tagesordnungspunkt 7

PLANZEICHNUNG - TEIL A

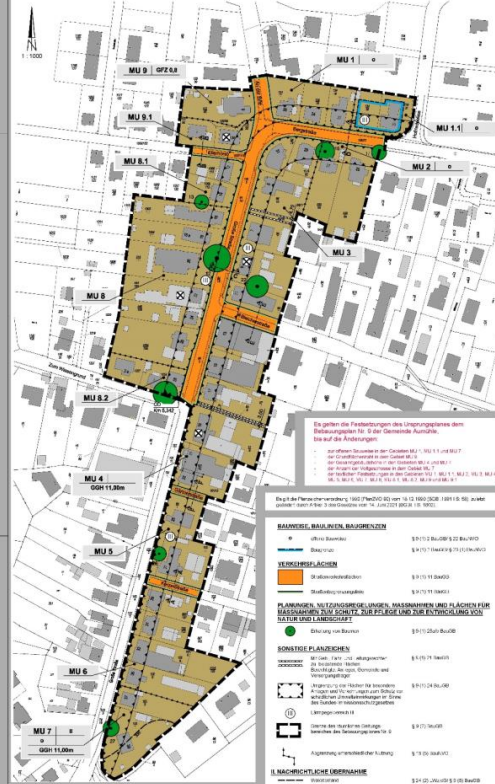
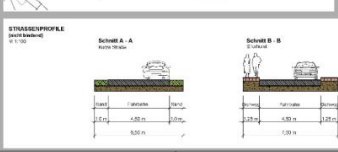
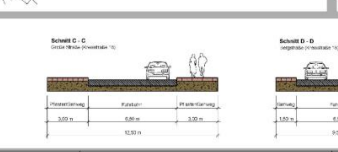


Table with 2 columns: 'ART DER BAULICHEN NUTZUNG' and 'WERT'. Lists various building types and their corresponding values.

ZEICHNUNG ZUM TEXT - TEIL B, ZIFFER 2.3



ZEICHNUNG ZUM TEXT - TEIL B, ZIFFER 2.5



TEXT - TEIL B

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 14 (1) BauNB**
1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
1.2 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
1.3 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
1.4 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
1.5 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

TEXT - TEIL B

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 14 (1) BauNB**
1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
1.2 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
1.3 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
1.4 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
1.5 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

VERFAHRENSWEISE

1. **VERFAHRENSWEISE**
1.1 **VERFAHRENSWEISE**
1.2 **VERFAHRENSWEISE**
1.3 **VERFAHRENSWEISE**
1.4 **VERFAHRENSWEISE**
1.5 **VERFAHRENSWEISE**

Planungsbereich



1. Auslegung des Planungsgegenstandes



1. Darstellung des Planungsgegenstandes

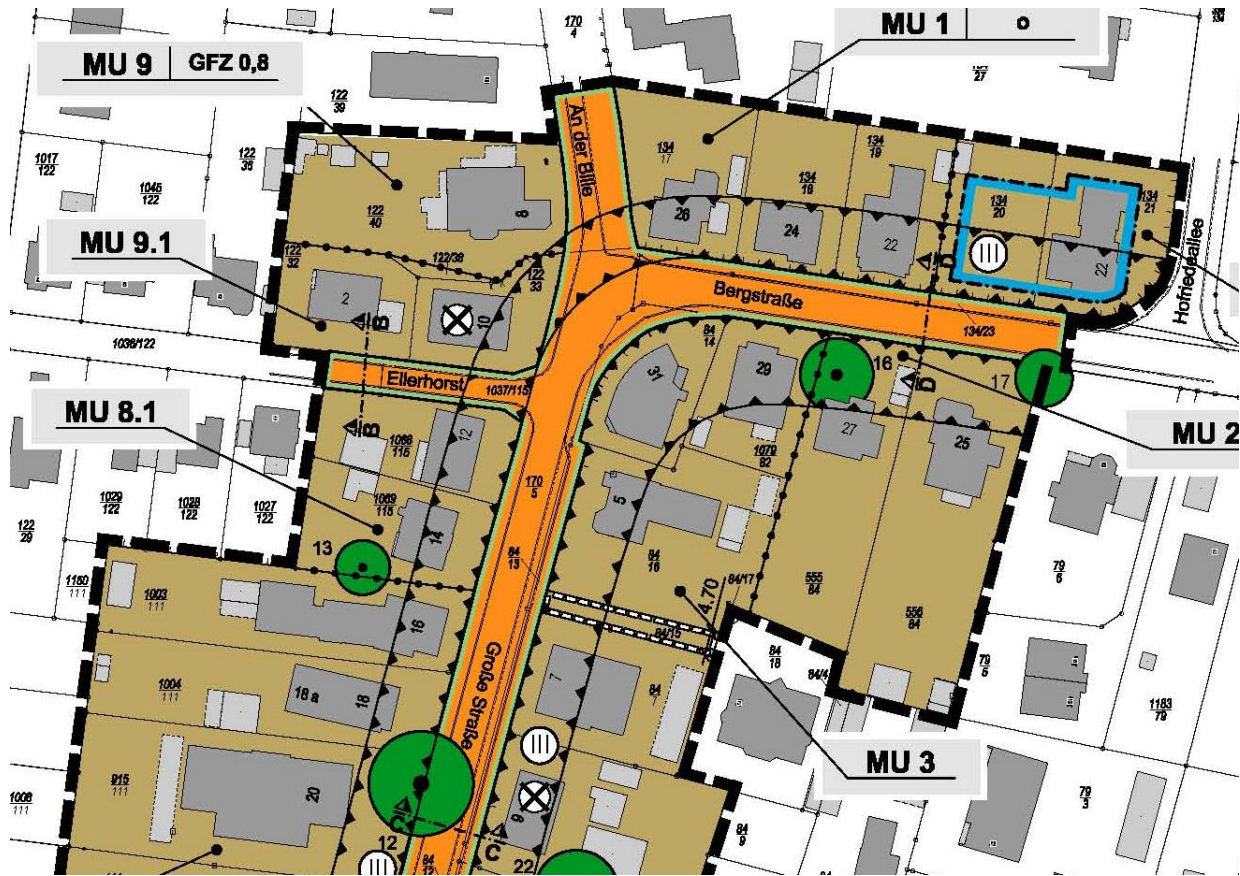


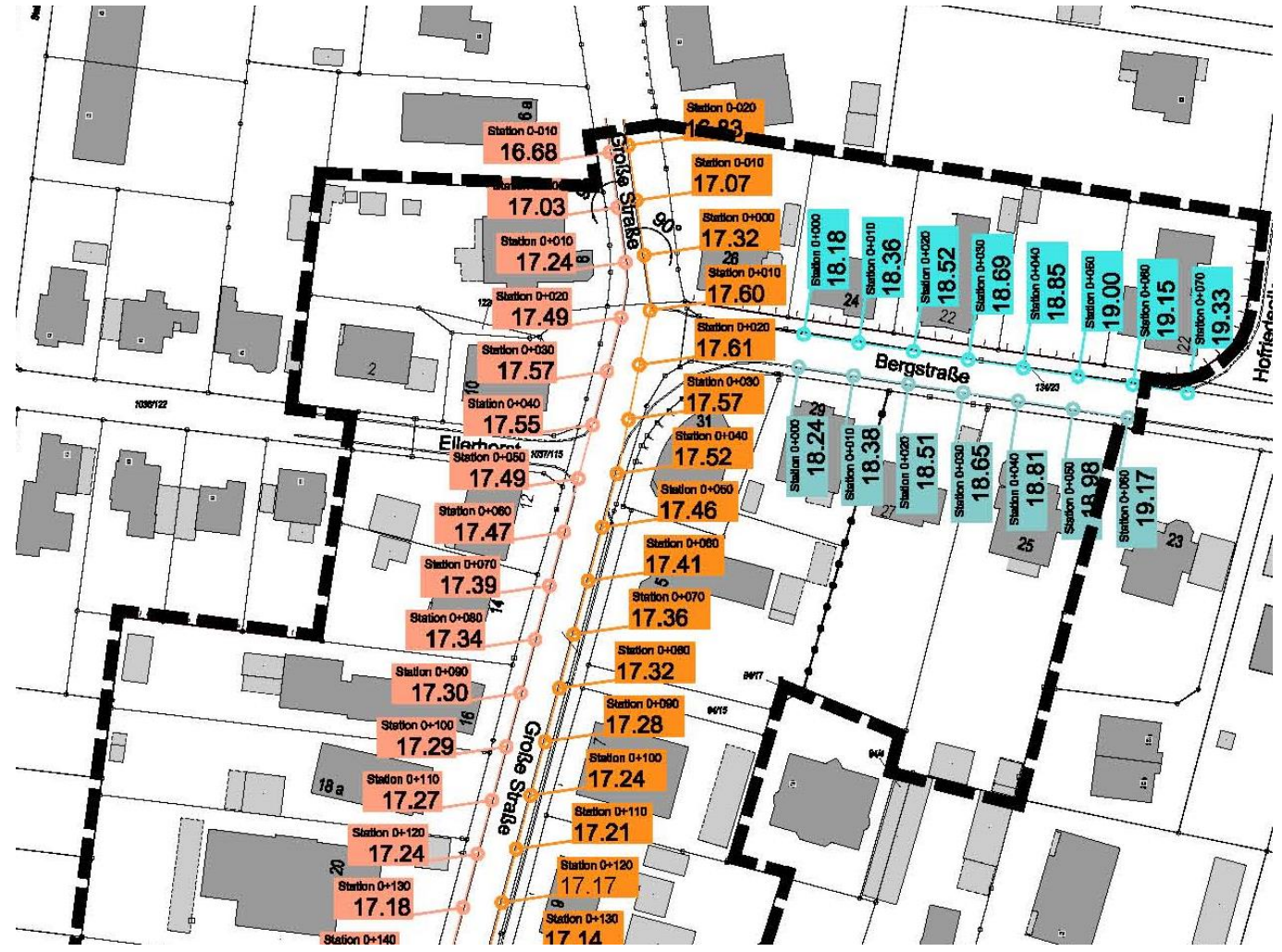
SATZUNG DER GEMEINDE AUMÜHLE ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9. Includes a logo and contact information.

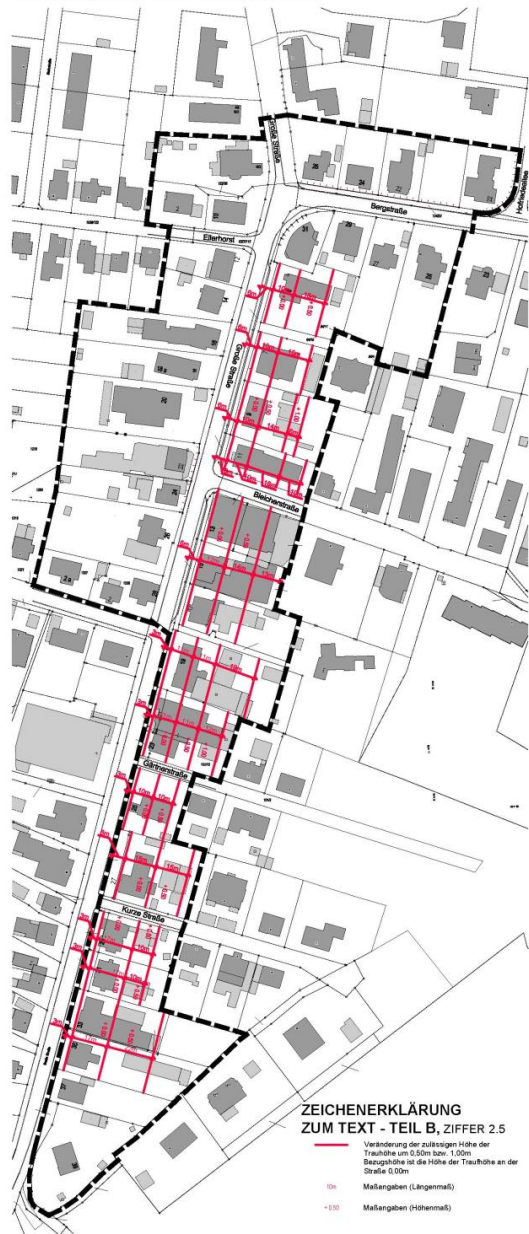
Abgrenzung und Schnittmengen	MU (urbanes Gebiet)	WA (allg. Wohngebiet)	MI (Mischgebiet)	MK (Kerngebiet)	GE (Gewerbegebiet)
Wohngebäude	++	++	+ anteilig	+ anteilig	--
Geschäfts- und Bürogebäude	++	--	+ anteilig	++	++
Einzelhandel, Gastronomie, Hotel	++ (nicht großflächig)	+ (nur zur Versorgung des Gebiets)	+ anteilig (nicht großflächig)	++ (auch großflächig)	++
Sonstige Gewerbebetriebe	++ (nicht störend)	--	+ anteilig (nicht störend)	++	++
Verwaltung	++	--	+ anteilig	++	++
Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke	++	++	+ anteilig	++	- (nur ausnahmsweise)

Abgrenzung und Schnittmengen	MU (urbanes Gebiet)	WA (allg. Wohngebiet)	MI (Mischgebiet)	MK (Kerngebiet)	GE (Gewerbegebiet)
	Wohngebäude	++	++	+ anteilig	+ anteilig
Geschäfts- und Bürogebäude	++	--	+ anteilig	++	++
Einzelhandel, Gastronomie, Hotel	++ (nicht großflächig)	+ (nur zur Versorgung des Gebiets)	+ anteilig (nicht großflächig)	++ (auch großflächig)	++
Sonstige Gewerbebetriebe	++ (nicht störend)	--	+ anteilig (nicht störend)	++	++
Verwaltung	++	--	+ anteilig	++	++
Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke	++	++	+ anteilig	++	- (nur ausnahmsweise)









Es gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes dem Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Aumühle, bis auf die Änderungen:

- zur offenen Bauweise in den Gebieten MU 1, MU 1.1 und MU 7
- der Grundflächenzahl in dem Gebiet MU 9
- der Gesamtgebäudehöhe in den Gebieten MU 4 und MU 7
- der Anzahl der Vollgeschosse in dem Gebiet MU 7
- der textlichen Festsetzungen in den Gebieten MU 1, MU 1.1, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5, MU 6, MU 7, MU 8, MU 8.1, MU 8.2, MU 9 und MU 9.1

TEXT - TEIL B

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

1.1 Urbane Gebiete (MU) (§ 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.

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

1. Vergnügungsstätten, 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 Geschossfläche des Erdgeschosses für Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen (nicht Wohnungen), die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, nur zulässig sind.

Die 25% der v.g. Nutzungen innerhalb des Erdgeschosses eines Bauvorhabens sind immer der Straßenseite, zur Große Straße und Bergstraße hin, einzurichten.

Dies gilt nur bei Neubauten.

Alt

MU 8	II
GRZ 0,4	24° - 38°
GFZ 0,6	o
GGH 11,00m	

Beispiel:

Berechnung mit der tatsächlichen **max. zulässigen** Geschossfläche

Größe des Baugrundstücks: 1.500,00 m²

GFZ 0,6

Geschossfläche: $1.500,00 \times 0,6 = 900,00 \text{ m}^2$,

also max. 450 m² im Erdgeschoss

Es sind **25%** als Mindestgröße gewerblicher Nutzung im **Erdgeschoss** anzusiedeln.

Mindestens: $450,00 \text{ m}^2 \times 25\% = 112,50 \text{ m}^2$

MU 8	II
GRZ 0,4	24° - 38°
GFZ 0,6	o
GGH 11,00m	

Beispiel:

Berechnung mit der tatsächlichen **max. zulässigen** Geschossfläche

Größe des Baugrundstücks: 1.500,00 m²

GFZ 0,6

Geschossfläche: $1.500,00 \times 0,6 = 900,00 \text{ m}^2$,
also max. 450 m² im Erdgeschoss

Es sind **25%** als Mindestgröße gewerblicher Nutzung im **Erdgeschoss** anzusiedeln.

Mindestens: $450,00 \text{ m}^2 \times 25\% = 112,50 \text{ m}^2$

Beispiel:

Berechnung mit einer tatsächlichen Geschossfläche, die **unterhalb** der **max. zulässigen** Geschossfläche liegt

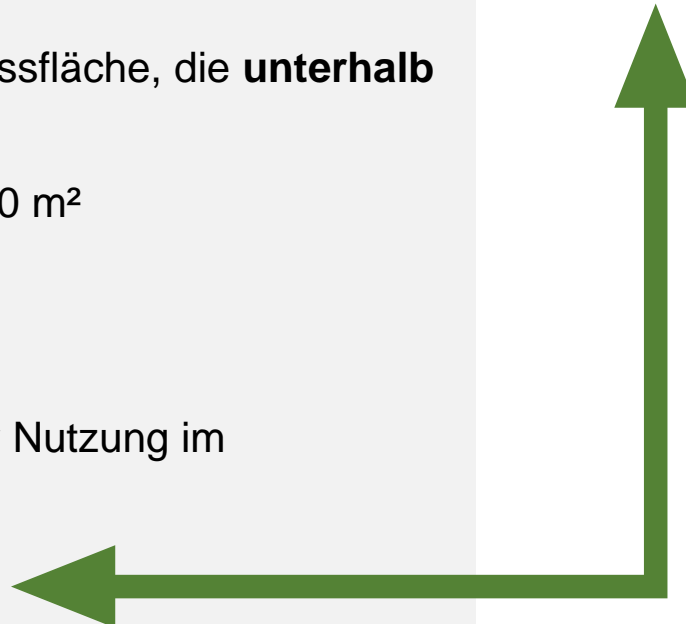
Größe des Baugrundstücks: 1.500,00 m²

GFZ 0,6

Tatsächliche Geschossfläche: **600,00 m²**,
also max. 300 m² im Erdgeschoss

Es sind **25%** als Mindestgröße gewerblicher Nutzung im **Erdgeschoss** anzusiedeln.

Mindestens: $300,00 \text{ m}^2 \times 25\% = 75,00 \text{ m}^2$



1.2 Innerhalb des urbanen Gebietes wird gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss einer **baulichen Anlage mindestens 15% der zulässigen Geschossfläche im Erdgeschoss nur für Gewerbebetriebe** zulässig sind.

Die 15% der v.g. Nutzung innerhalb des Erdgeschosses eines Bauvorhabens sind immer der Straßenseite, zur Große Straße und Bergstraße hin, einzurichten.

Eine reine Wohnnutzung in den Gebäude ist nur ausnahmsweise über eine Einzelfallprüfung zulässig.

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

MU 8	II
GRZ 0,4	24° - 38°
GFZ 0,6	o
GGH 11,00m	

Beispiel:

Berechnung mit der max. zulässigen Geschossfläche

Größe des Baugrundstücks: **1.500,00 m²**

GFZ 0,6

Max. zulässig Geschossfläche: $1.500,00 \times 0,6 = \mathbf{900,00 \text{ m}^2}$

Davon sind 15% als Mindestgröße gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss anzusiedeln.

Mindestens: $900,00 \text{ m}^2 \times 15\% = \mathbf{135 \text{ m}^2}$

MU 8	II
GRZ 0,4	24° - 38°
GFZ 0,6	o
GGH 11,00m	

Beispiel:

Berechnung mit der max. zulässigen Geschossfläche

Größe des Baugrundstücks: **1.500,00 m²**

GFZ 0,6

Max. zulässig Geschossfläche: $1.500,00 \times 0,6 = \mathbf{900,00 \text{ m}^2}$

Davon sind 15% als Mindestgröße gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss anzusiedeln.

Mindestens: $900,00 \text{ m}^2 \times 15\% = \mathbf{135 \text{ m}^2}$

Beispiel:

Berechnung mit der max. zulässigen Geschossfläche

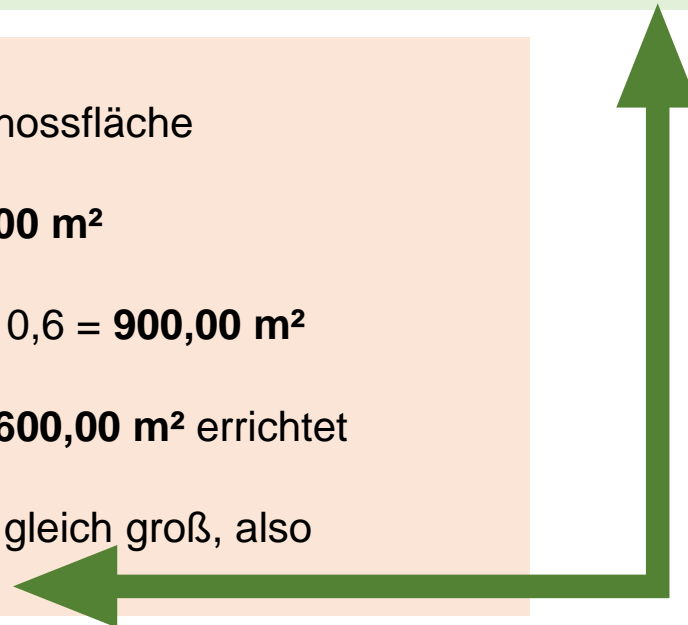
Größe des Baugrundstücks: **1.500,00 m²**

GFZ 0,6

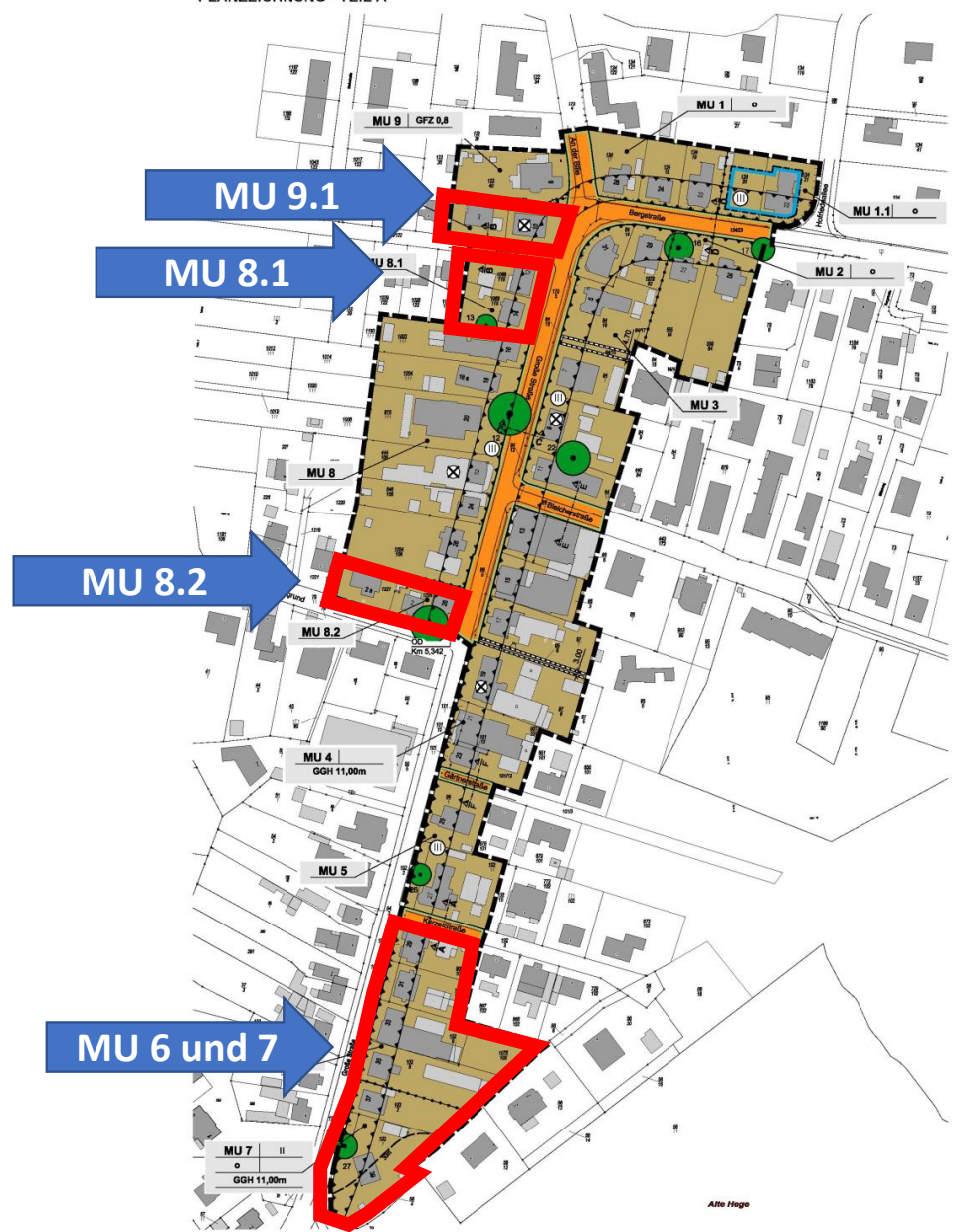
Max. zulässig Geschossfläche: $1.500,00 \times 0,6 = \mathbf{900,00 \text{ m}^2}$

Tatsächlich wird eine Geschossfläche von **600,00 m²** errichtet

Die Fläche der gewerblichen Nutzung bleibt gleich groß, also
mindestens: $900,00 \text{ m}^2 \times 15\% = \mathbf{135 \text{ m}^2}$



1.3 In den Gebieten MU 6, MU 7, MU 8.1, MU 8.2 und MU 9.1 sind ausnahmsweise auch nur Wohnungen zulässig.



3.4 Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wie folgt festgesetzt:
Für Wohnungen bis zu einer Wohnfläche bis zu 65,00 m² ist der Nachweis für einen Stellplatz zu jeder dieser Wohnungen zu erbringen. Für Wohnungen die eine Wohnfläche haben, die größer ist als 65,00 m², ist der Nachweis für zwei Stellplätze zu jeder dieser Wohnung zu erbringen.
Die Unterschreitung der nachzuweisenden Stellplätze ist nur ausnahmsweise über eine Einzelfallprüfung zulässig.

~~3.5 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.~~

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.

(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 Gründung 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.

TEXT - TEIL B

~~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 Beachtung ihrer Vitalität oder im Alter Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwachspflege 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 bzw. klimaresistenter 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, Maschendrahtzäune und Doppelstabgitterzäune ohne Sichtschutzelemente zulässig (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe Begründung).~~

~~Die Maximalhöhe für Zäune beträgt 1,25 m, die Höhe gilt auch für Toranlagen.~~

~~Blickdichte Toranlagen sind nicht zulässig.~~

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. Stellflächen, Zufahrten etc. sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen, entweder mit wassergebundenem Material oder großflüchtigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine o. ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.

5. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

- 5.1 Werden in der mit ▲▲▲ gekennzeichneten Fläche Wohn- und Schlafräume errichtet, so sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den straßenabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Nur wenn die Anordnung aller Schlafräume an den straßenabgewandten Gebäudeseiten trotz sorgsamer Planung nicht vollständig erreicht werden kann, kann davon im Ausnahmefall abgewichen werden. Es sind hierbei die weiteren Festsetzungen zum baulichen Schallschutz und zur notwendigen Belüftung von Schlafräumen zu beachten.
- 5.2 Werden in der mit ▲▲▲ gekennzeichneten Fläche schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) können den Abbildungen im Teil A [oder B] entnommen werden.
- 5.3 Für einen Außenbereich einer Wohnung (Terrassen, Balkone) ist entweder durch Orientierung an der den Straßen abgewandten Seite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schirmwände, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder schützend angeordnete Gebäude sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass auf dem /in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 63 dB(A) erreicht wird.
- 5.4 Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlafzimmern durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden, sofern eine Fensterbelüftung nicht über eine vollständig abgewandte Gebäudeseite erfolgen kann. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer- Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 5.5 Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

HINWEISE

1. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffer 3.1 bis 3.9 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.

2. Altlasten (Vorgehen bei Neubebauung)

1. Der Beginn der Abbrucharbeiten ist dem Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstrasse 2, 23909 Ratzeburg mindestens 2 Woche vorher mitzuteilen.
2. Werden während der Ausführung des Abbruchs wider aller Erwartungen Bodenverunreinigungen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, der Landrat, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg, darüber zu unterrichten.
3. Nach dem Abbruch hat eine gemeinsame Begehung mit einem Vertreter des Fachdienstes Abfall und Bodenschutzes zu erfolgen, um eine organoleptische Prüfung auf Schadensfreiheit durchzuführen. Sollten hierbei Kontaminationen festgestellt werden, sind diese zu beseitigen und anschließend durch eine Fachgutachter eine Probenahme durchzuführen.
4. Die Entsorgung bzw. Verwertung der anfallenden Abfälle sind dem Kreis Herzogtum Lauenburg, Untere Abfallentsorgungsbehörde nachzuweisen. Die pflichtige Dokumentation gemäß Gewerbeabfallverordnung (ab 10 m³ Abfälle) ist ebenfalls der Unteren Abfallbehörde unaufgefordert nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.

3. DIN-Vorschriften

Der Inhalt der DIN-Vorschriften ist im Amt Hohe Elbgeest einzusehen.

4. Waldabstand

Nach § 24 (1) Landeswaldgesetz ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuches im Waldabstand durchzuführen, dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude.

Im Waldschutzstreifen sind folgende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen:

- Gebäude sind nur mit massiven, feuerbeständigen Wänden zulässig. Teilflächenverkleidungen mit Holz und anderen Baustoffen sind zulässig.
- Die Dacheindeckung ist nur in nichtbrennbarer Hartbedachung zulässig.
- Schornsteine sind nur mit feuerbeständiger Abdeckplatte zulässig.
- Offene Feuer auf den Grundstücken sind nicht zulässig.
- Eine forstmäßige Bepflanzung ist nicht zulässig.

Eine Unterschreitung des Regelabstandes durch bauliche Anlagen oder Erweiterung der vorhandenen Bebauung ist nur mit Zustimmung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und in Einvernehmen mit der Forstbehörde zulässig. Die Unterschreitung des Regelabstandes richtet sich nach § 24 (2) Landeswaldgesetz und dem gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung vom 30.08.2018.

5. Ursprungsplan

Für nicht dargestellte Festsetzungen gilt der Ursprungsplan der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Aumühle.

Beschlussauszug

aus der
Sitzung Nr. 3 / 2023 - 2028 des Bauausschusses der Gemeinde
Aumühle
vom 12.10.2023

**TOP 5 Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift der Sitzung vom
05.09.2023**

Beschluss:

Es wird folgende Änderungen/Ergänzungen der Niederschrift beantragt:

Zu TOP 8 Beteiligungsverfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans für den Pla-
nungsraum III
 - Stellungnahme der Gemeinde Aumühle

Herr Krüger-Herbert stellt ergänzend fest, dass aus beiden dargestellten Plänen/Karten nicht hervorgeht, dass im Bereich „Viertbusch“ (zwischen Friedhof und Sportplatz) im rechtsgültigen F-Plan eine Ausweisung als Wohnbaufläche eingetragen ist. Auch im Bereich Friedrichsruh liegt keine deutliche Darstellung bezüglich der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes vor.“

Sie ist damit genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
6	6	0	0

Es liegen keine Ausschließungsgründe nach § 22 GO vor.