

Gemeinde Aumühle



**Gemeindevertretung
am 18. Mai 2017
im
Treffpunkt Aumühle**

Gemeinde Aumühle



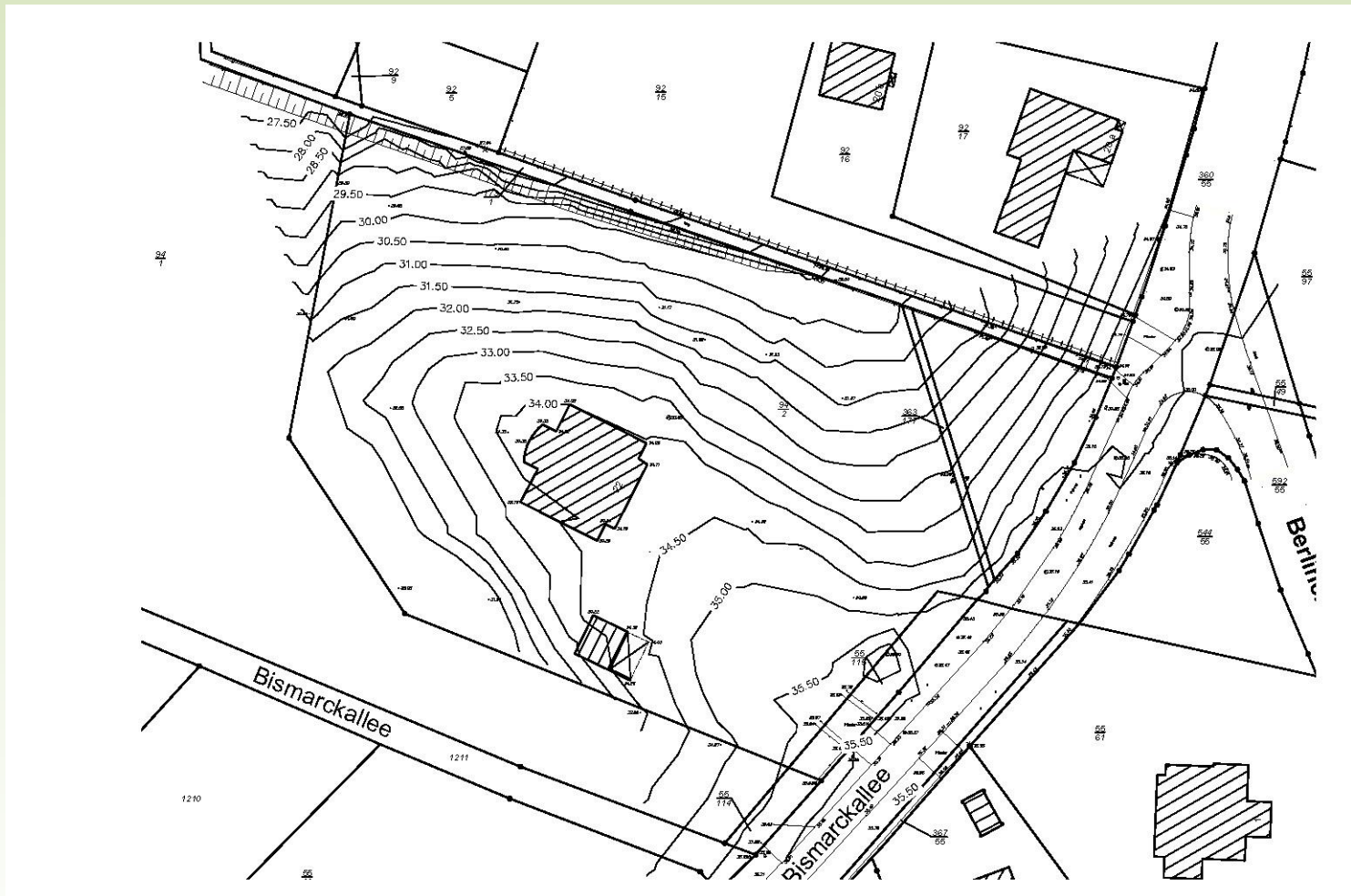
**Gemeindevertretung am 18. Mai 2017
im**

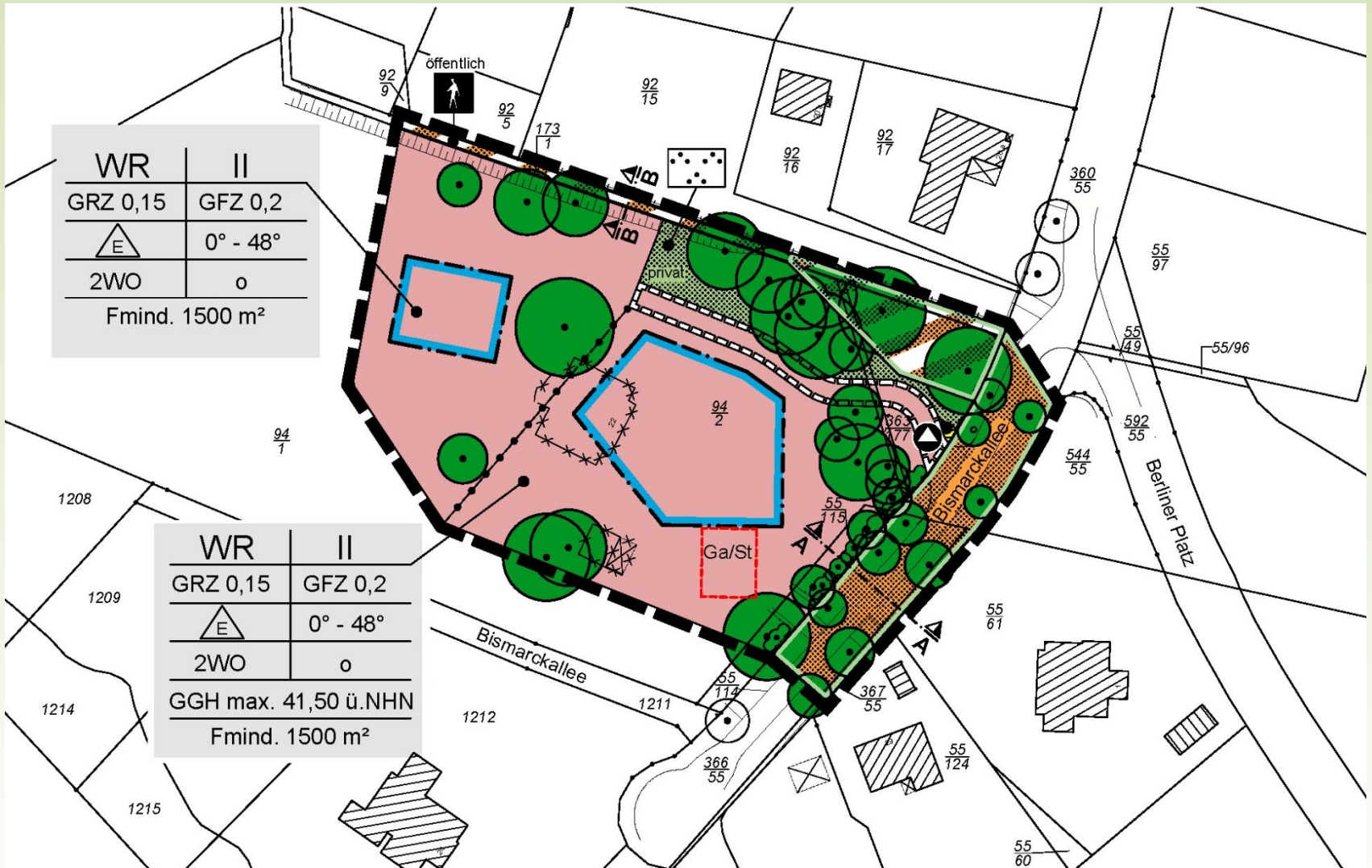
Treffpunkt Aumühle

Tagesordnungspunkt 11.

Bebauungsplan Nr. 7c

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB





TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO)

1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO / § 3 Abs. 4 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.2 In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

Die Mindestgrundstücksgröße für die 1. Wohnung muss mindestens 1500 m² betragen. Die Mindestgrundstücksgröße für die 2. Wohnung muss mindestens 800 m² betragen.

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

2.1 Für neu zu bildende Grundstücke hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 1500 m² zu betragen.

2.2 Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO)

1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO / § 3 Abs. 4 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.2 In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

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

2.1 Für neu zu bildende Grundstücke hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 1500 m² zu betragen.

2.2 Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

- 3.1 Die Außenwände sind in zusammenhängendem Sichtmauerwerk, Putzflächen oder Holzfachwerk mit Putz- und/oder Ziegelausfachungen, auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.
- 3.2 Die Gesamtgebäudehöhe (GGH) der baulichen Anlagen ist, bezogen auf Normalhöhennull (NHN), festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Einfahrt zum Grundstück an der Bismarkallee mit 35.50 m über NHN, die Gesamtgebäudehöhe beträgt somit 41.50 m über NHN.
- 3.3 Bei I-geschossiger Bauweise ist bei den Hauptgebäuden eine Dachneigung von 0° - 48° zulässig. Bei Errichtung von II-geschossigen Gebäuden ist eine Dachneigung bis max. 26° zulässig. Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen sind zulässig.
- 3.4 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze bis zu einer Gesamtnettostellplatzfläche von 30 m² vorzusehen.
- 3.5 Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen ist mit einem Mindestgrenzabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 3.6 Die zur Straße liegende Seite von Garagen, Carports und Stellplätzen muss mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- 3.7 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht sowie in einem 5,00 m breiten Streifen parallel zu den Grundstücksgrenzen sind Flechtzäune, Bretterzäune, Sicht- und Lärmschutzeinrichtungen in jeglicher Form unzulässig.

- 3.8 Einzäunungen sind bis zu einer Höhe von max. 1.20 m zulässig, Ausnahme sind die Einzäunungen zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Norden des Plangeltungsbereiches, hier sind max. 1.50 m zulässig.
- 3.9 Antennen auf und an Gebäuden sind nur bis zu einer Höhe von 2,50 m über Dachfirst, Parabolantennen nur bis zu einem Durchmesser von 1,00 m zulässig. Dies gilt auch für freistehende Antennenanlagen.
- 3.10 Das Aufstellen oder Anbringen von Antennen zur gewerblichen Nutzung ist unzulässig.
- 3.11 Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume sowie Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenzen in Form von Wällen sind unzulässig.
- 3.12 Die vorhandene Neigung der Grundstücksflächen darf für die Errichtung der Gebäude um max. $\pm 2,0$ m verändert werden. Die Herstellung von waagerechten Flächen, die die vorgenannte Begrenzung überschreiten, ist unzulässig.

4. GRÜNORDERISCHE MASSNAHMEN

Grundsätzlich ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Aumühle anzuwenden.

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

Einzelbäume

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind so zu erhalten und zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Bei Abgang von Bäumen sind diese durch Ersatzpflanzungen von einem oder mehreren Bäumen vorzunehmen. Der Wert der Ersatzpflanzung hat dem Wert des beseitigten Baumes zu entsprechen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten (Fachgerechter Schutz und Pflege der Bäume: siehe Begründung).

Baumgruppen

Die im Plan festgesetzten in Gruppen gewachsenen Einzelbäume sind als Baumgruppen zu sichern und dauerhaft zu erhalten (Fachgerechter Schutz und Pflege der Bäume: siehe Begründung).

Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist dauerhaft als überwiegend mit standortheimischen Laubbäumen bestandene waldähnliche Fläche zu erhalten (Fachgerechter Schutz und Pflege der Bäume: siehe Begründung).

Hecke

Die im Plan festgesetzte Rhododendronhecke ist dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Astbereich der Heckenpflanze, die zum Absterben der Pflanze führen oder ihre Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Bei Abgang von Heckenteilen ist eine Ersatzpflanzung aus Heckenpflanzen gleicher Art, in der Größe von 80 - 100 cm, in Baumschulqualität, mit Anwuchspflege für 2 Jahre, vorzunehmen.

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 dem Grundstück, zwischenzulagern. 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).

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

Baumpflanzungen im Straßenraum Bismarckallee

Um den vorhandenen Charakter des Straßenbildes zu erhalten bzw. zu ergänzen, ist nördlich der neuen Erschließungsstraße ein standortheimischer Laubbaum (Ahorn) als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe Begründung).

Heckenpflanzungen auf dem Grundstück zum Straßenraum Bismarckallee

Um den vorhandenen Charakter des Straßenbildes zu ergänzen ist das Grundstück zur Straßenseite hin mit hochwuchsigem Rhododendronpflanzen einzufassen bzw. die zum Erhalt festgesetzte Rhododendronhecke zu erweitern und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die vorhandene Zufahrt zum Grundstück mit Rhododendronpflanzen zu schließen (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe Begründung).

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. Bei Stellflächen, Zufahrten etc. sind mind. 25% der Fläche wasserdurchlässig auszuführen, entweder mit wassergebundenem Material oder großfugigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteinen o.ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Eingriffe in Gebäude und in den Baumbestand mit potenziellen Fledermausquartieren, zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen und Vögeln und des Zerstörens von Eiern, sind in der Zeit zwischen dem 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Zur Ermittlung von tatsächlich vorhandenen Winterquartieren erfolgt unmittelbar vor der Fällung eine fachlich qualifizierte endoskopische Untersuchung (mit Baumkletterer oder Leiter) der potenziellen Höhlenbäume. Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen wird, dass keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt ("Negativnachweis"), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich. Dies ist im Einzelfall mit der UNB abzustimmen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Künstliche Nistkästen für Vögel der Gebäude

Es sind 2 Nischenbrüterkästen und 2 Meisenkästen fachgerecht an Gebäuden oder anderen Bauwerken (möglichst im Geltungsbereich) anzubringen.

Künstliche Quartiere für die Zwergfledermaus

Es sind 2 Verschalungen (mind. 1 m²) oder 3 Spaltenkästen (z. B. Fledermausfassaden-Flachkasten mit Rückwand FFAK-R von hasselfeldt-naturschutz) fachgerecht an Gebäuden oder anderen Bauwerken (möglichst im Geltungsbereich) anzubringen.

Künstliche Quartiere für die Rauhautfledermaus

Es sind 2 Höhlenkästen fachgerecht an Gebäuden oder Bäumen möglichst im Geltungsbereich anzubringen.

Gehölzausgleich für Gehölzbrüterarten

Der Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölzbrüterarten wird über eine Kompensation mit Neuanpflanzung von Gehölzen auf einer Fläche von 0,5 ha auf das Ökokonto "Wentorfer Lohe" in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg erbracht. Die Fläche gehört der Stiftung Naturschutz S-H und wird von der Tochterfirma Ausgleichsagentur entwickelt.
(Lage und Entwicklung der Ausgleichsfläche, siehe Begründung)



Gemeindevertretung der Gemeinde Aumühle am 18.05.2017

TOP 11

Vorschläge zu den Festsetzungen des Text – Teil B

1.2 In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

Die Mindestgrundstücksgröße für die 1. Wohnung muss mindestens 1.500 m² betragen, für die 2. Wohnung beträgt die Mindestgrundstücksgröße mindestens 800 m².

2.1 Für die neu zu bildenden Grundstücke hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 2.300 m² zu betragen.

3.2 Die Gesamtgebäudehöhe (GGH) der baulichen Anlagen ist, bezogen auf Normalhöhennull mit 41,50 m über NHN, festgesetzt. Der höchste Punkt eines Gebäudes darf die Höhe von 41.50 m über NHN darf nicht überschreiten.

Die Gesamthöhe des Gebäudes darf 6,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Fußbodenhöhe des untersten Geschosses, höchster Punkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (GGH).

3.3 Bei den Hauptgebäuden ist eine Dachneigung von 0° bis 15° zulässig.

Die Ziffern des Text – Teil B 3.5 und 3.6 entfallen !

3.4 Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aumühle beschließt:

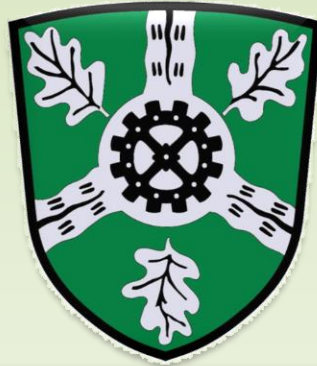
Alternative I:

Die textlichen Festsetzungen des Text Teil B bleiben, wie im Plan vorgelegt, bestehen.

Alternative II:

Die hier ergänzten und geänderten textlichen Festsetzungen des Text – Teil B werden in die Planung aufgenommen.

Gemeinde Aumühle



**Gemeindevertretung am 18. Mai 2017
im**

Treffpunkt Aumühle

Tagesordnungspunkt 12.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

**„Billenkamp für das Gebiet „Bergstraße 9
(Feuerwehr/Bauhof/Wasserwerk)“**

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB



TEXT - TEIL B

Der Punkt 4.3 Gestaltungsmaßnahmen des Ursprungsplanes wird im 2. Absatz unter "Einfriedungen/Heckenpflanzungen auf den Grundstücken" wie folgt geändert bzw. ergänzt:
"Als Einfriedungsart ist zusätzlich ein Stabmattenzaun in der Farbe Grün zulässig.
Die maximale Höhe beträgt 1,80 m"

Im übrigen gelten die Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Aumühle, mit den getroffenen Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen.