

Gemeinde Aumühle

Beschlussvorlage 12/193/2017	AZ: 19.12.2017	
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend: Fachdienst II,3 - Planung und Bauen	
1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 2 "Kuhkoppel" für das Gebiet: "Südlich der Müllerkoppel und nördlich der Sachsenwaldstraße mit den Straßen Eichhörnchenweg, Fasanenweg, Otternweg, Am Hühnengrab" - Konkretisierung der Planungsziele -		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
10.01.2018	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Vorberatung

Sachverhalt:

Die Vermessungsarbeiten für die Erstellung der umfangreichen Bebauungsplangrundlage der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden derzeit durchgeführt.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle wird gebeten, die Planungsziele für das Planungsbüro BSK zu konkretisieren. Die erste Ideensammlung des Bauausschusses vom 13.10.2016 und der Bestandsplan Nr. 2 sind der Vorlage beigelegt sowie zur Orientierung der neueste Bebauungsplan Nr. 9 „Billenkamp“.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beschlussvorschlag:

Folgende Punkte sollten in dem Bebauungsplan mit aufgenommen werden:

-
-
-

Anmerkung:

Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

Anlage/n:

Datum:	Unterschrift:
--------	---------------

Beschlussauszug

8. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Aumühle

Sitzungstermin: **Donnerstag, 13.10.2016, 20:00 Uhr**

Ort, Raum: **Rathaus Aumühle, Bismarckallee 21, 21521 Aumühle**

Ideensammlung: Folgende Themen sollten beraten werden:

- Seitenstreifen / Grünstreifen Kuhkoppel
- Baumschutz – evtl. nur einige große/schöne Bäume schützen
- Dachformen / Staffelgeschoss
- Anzahl Stellplätze pro Wohneinheit
- Grenzabstand Nebenanlagen
- Grenzabstände Hauptgebäude
- Einfriedigungen (z.B. Aussehen und Höhe von Zäunen)
- Größe und Art von Hecken
- Sichtschutz / Toranlagen
- Zahl der Zufahrten
- Max. Gebäudehöhe

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Firsthöhe der Gebäude darf maximal 10 m gemessen über mittlerer Oberkante zugehöriger öffentlicher Verkehrsfläche betragen.

3. Stellplätze, Garagen, Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

3.2 Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig.

3.3 Bei Grundstücksteilungen ist nur eine gemeinsame Zufahrt zulässig. Ausgenommen hiervon sind Pfeifenstielgrundstücke.

3.4 Für Garagen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

4. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser, die im Sinne von Wohnungseigentum entstehen, d. h. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte.

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.

7. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 In den Teilgebieten 3 und 7 sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm auf der L 314 sowie der Bahnlinie Hamburg-Berlin Schlafräume und Außenwohnbereiche bei Neu-, Um- und Ausbauten nur auf der schallabgewandten Seite zulässig.

7.2 In den Teilgebieten 4 bis 6 werden in einem Bereich von 100 m, gemessen vom Fahrbahnrand der L 208, zum Schutz vor dem Verkehrslärm auf der L 208 sowie der Bahnlinie Hamburg-Berlin für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohn-, Schlafräume, Unterrichts- und Büroräume), die nicht auf der schallabgewandten Seite liegen, passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 vorgeschrieben.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109) und Beiblatt 1 zu DIN 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 schalldämpften Lüftungen zu versehen.

7.3 Absatz 2 gilt auch in den Teilgebieten 3 und 7 für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen, die nicht auf der schallabgewandten Seite liegen.

8. Baumschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einem Meter Höhe, sind zu erhalten. Bäume, die zur Gefahrenabwehr wegen Krankheiten oder sonstiger Schäden gefällt werden müssen, sind im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

II. Ortliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBauO)

1. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Der Versiegelungsgrad dieser befestigten Flächen darf maximal 50 % betragen. Eine Grundstückszuwegung von maximal 1,25 m Breite bleibt hiervon unberührt.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109) und Beiblatt 1 zu DIN 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 schalldämpften Lüftungen zu versehen.

7.3 Absatz 2 gilt auch in den Teilgebieten 3 und 7 für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen, die nicht auf der schallabgewandten Seite liegen.

8. Baumschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einem Meter Höhe, sind zu erhalten. Bäume, die zur Gefahrenabwehr wegen Krankheiten oder sonstiger Schäden gefällt werden müssen, sind im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

II. Ortliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBauO)

1. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Der Versiegelungsgrad dieser befestigten Flächen darf maximal 50 % betragen. Eine Grundstückszuwegung von maximal 1,25 m Breite bleibt hiervon unberührt.

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 zulässig sowie Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und zwar nur aus einheimischen Laubgehölzen.

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. Abstandsflächen

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

III. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 32 LWaldG)

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.

TEXT - TEIL B

B-Plan 9

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 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6 Abs.2 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,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.3 In den mit "ED" gekennzeichneten Gebieten gelten folgende Festsetzungen:

In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

In Wohngebäuden als Doppelhaus ist pro Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

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 10 m bis 11 m. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstücks, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

2.2 Die Grundfläche in dem Baugebiet - WA 36 - darf max. 200 m² betragen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

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.
Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen.

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 36 m² vorzusehen.

5. SCH/

5.1 In den
und Ei
Außer
Tabell

5.2 Das ei
eines
und de
bauau

5.3 Der er
bereic
der Te
belüft
zuläss

PRÄAI

Aufgrun
wird nac
den Beb
der Plan

Es gilt d
Seite 13

VERFA

1. Aufge

Die or
mach

2. Die fr
durch
öffent

3. Die B
wurde
Stellu

4. Die G
besch

5. Der E
Teil E
folgel
9.00 l
nach
Stellu
abgeg
01.01

6. Die E

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.

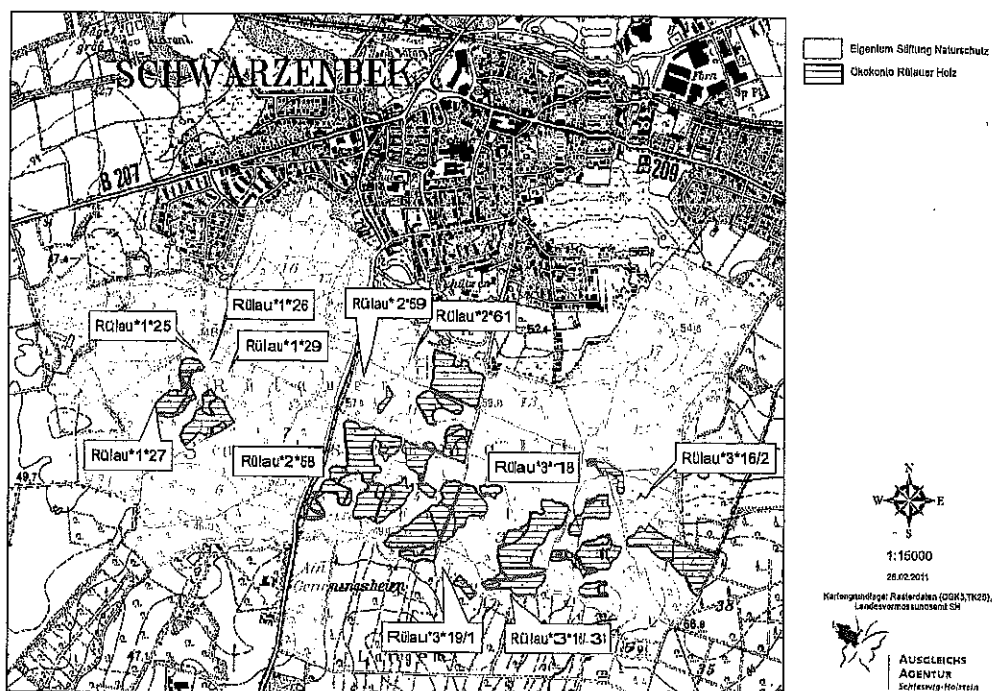
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Nebenflächen

Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Bei Stellflächen, Zufahrten etc. sind mind. 25 % der Fläche wasserdurchlässig auszuführen, entweder mit wassergebundenem Material oder großfugigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine o. ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.

4.5 Externer Ausgleich

Die Kompensation von insgesamt 3.592 m² findet, gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, auf dem Ökokonto der Stiftung Naturschutz, "Rülauer Holz", Naturraum Geest, statt. Das Ökokoto "Rülauer Holz" wurde am 08.04.2013 von der unteren Naturschutzbehörde anerkannt. Die Rülau ist ein ca. 300 ha großer Wald südlich von Schwarzenbek, der z. T. als FFH-Gebiet und vollständig als Vogelschutzgebiet gemeldet ist.



Es handelt sich bei dem Ökokonto mit über 250.000 Ökopunkten um Teilflächen in einer Größe von insgesamt ca. 35 ha. Für den Bebauungsplan Nr. 9 werden 3.592 Ökopunkte als Ausgleich für die Beeinträchtigung in das Schutzgut Boden abgebucht.

3.3 Dacheindeckungen sind in den Farben Ziegelfrot, Rotbraun, 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 36 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 Straßengrenzungsline entfernt sein.

3.8 Entlang der "Großen Straße" dürfen die Baugrenzen, in Richtung Straße, bis max. 2,00 m an die Straßengrenzungsline 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.

Öffentliche Grünfläche an der Bergstraße - Bismarckallee

Die öffentliche Grünfläche ist dauerhaft als überwiegend mit standortheimischen Laubbäumen bestandene Fläche 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.

nach § :
Stellung
abgegel
01.01.20

6. Die Ber
wurden

Aumühl

7. Die Ger
beschlo

8. Der Ent
Der Ent
Teil B, s
folgende
9.00 Uh
§ 3 Abs
Stellung
abgegel
16.09.21

9. Die Ber
wurden

Aumühl

10. Der kat
städtebr

Schwar

11. Die Ge
Träger

12. Die Ge
und de
gebillig

Aumühle

13. Die Bek
wird hie

Aumühl

14. Der Bes
der Plat
stunder
sind vor