

Gemeinde Aumühle

Beschlussvorlage 12/178/2014-1	AZ:	16.03.2015
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Fachdienst II,3 - Planung und Bauen
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 b für das Gebiet: "Bismarckallee 15" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen - - Satzungsbeschluss -		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.03.2015	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Vorberatung
30.03.2015	Gemeindevertretung Aumühle	Entscheidung

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aumühle hat in ihrer Sitzung am 12.03.2015 den Satzungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b nicht gefasst und zur Klärung einiger offener Fragen an den Bauausschuss verwiesen.

In der Zwischenzeit fanden mehrere Gespräche mit dem Architekten, dem stellv. Bauausschussvorsitzenden, dem Amt und dem Planungsbüro statt. Der Architekt wird in der Sitzung sein Projekt erneut erläutern. Vorerst wird seitens des Bauherrn keine geänderte Planung vorgelegt und die bestehende Planung steht erneut zur Beratung im Bauausschuss an.

Bisher war angedacht Planungsrecht durch eine vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplanes zu schaffen. Grund hierfür war das schnellere Verfahren und die geringeren Konflikte bezüglich des Naturschutzrechtes sowie der Ausarbeitung der städtebaulichen Verträge.

Dasselbe völlig identische Bauvorhaben könnte auch durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwirklicht werden. Dann könnte nur das gebaut werden, was im Plan festgesetzt wird. Die Einreichung eines später geänderten Bauantrages ist dann nicht möglich.

Ein beispielhafter vorhabenbezogener Bebauungsplan ist der Vorlage beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beschluss:

Variante 1:

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 b für das Gebiet: „Bismarckallee 15“ abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange hat die Gemeindevertretung Aumühle, entsprechend der beigefügten Anlage, die Bestandteil dieses Beschlusses ist, geprüft.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Aumühle die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 b für das Gebiet: „Bismarckallee 15“, bestehend aus dem Text (Teil B), als Satzung. Die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 6 b bleibt unverändert und wird als Satzung nicht neu beschlossen.

Die Begründung wird gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss der Gemeindevertretung über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

Variante 2:

Sollte der Bauherr eine weitere Umsetzung des bisher beantragten Bauvorhabens wünschen, beschließt der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle eine Änderung des Bauleitplanverfahrens. Statt einer vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt 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:

Die Anlagen können erst zu einem späteren Zeitpunkt eingestellt werden, weil die Stellungnahme des Kreises noch fehlt und diese eingearbeitet werden muss.

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

Satzung der Gemeinde Aumühle über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b

für das Gebiet „Bismarckallee 15“ wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b der Gemeinde Aumühle aufgestellt.

Die textliche Festsetzung des Text-Teil B des Ursprungsplanes Nr. 6b unter Ziffer 2. Geschossflächenzahl:

„2. Bei 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.“ wird gestrichen.

Der Text-Teil B erhält neu unter Ziffer 2. folgende Festsetzung:

„2. Geschossfläche (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Geschossfläche beträgt 1.650 m², diese kann auf max. 3 Wohngebäude angerechnet werden.

2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind je Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig.“

In der textlichen Festsetzung unter II. Örtliche Bauvorschriften des Text-Teil B des Ursprungsplanes Nr. 6b unter Ziffer 2.1 Einfriedigungen:

„2.1 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudedeflucht sowie in einem 5 m breiten Streifen parallel zu den Grundstücksgrenzen sind Flechtzäune, Bretterzäune, Sichtschutzwände sowie Lärmschutzeinrichtungen in jeglicher Form unzulässig.“

wird „sowie Lärmschutzeinrichtungen“ gestrichen und ersetzt durch nachstehende Formulierung:

Lärmschutzeinrichtungen sind nur zulässig zwischen den Stellplätzen und deren Zufahrten, für den nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6b.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgender Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b der Gemeinde Aumühle, für das Gebiet „Bismarckallee 15“, erlassen.

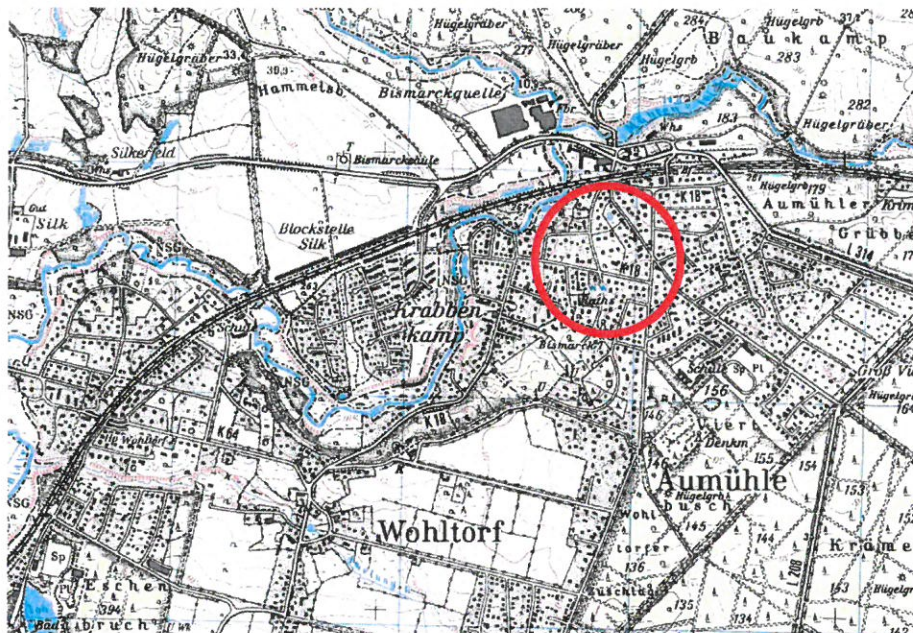
VERFAHRENSVERMERKE

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 00.00.2014.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 00.00.2014 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 00.00.2014 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
4. Die Gemeindevertretung hat am 00.00.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 00.00.2014 bis zum 00.00.2014 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis bekanntgemacht.

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b der Gemeinde Aumühle

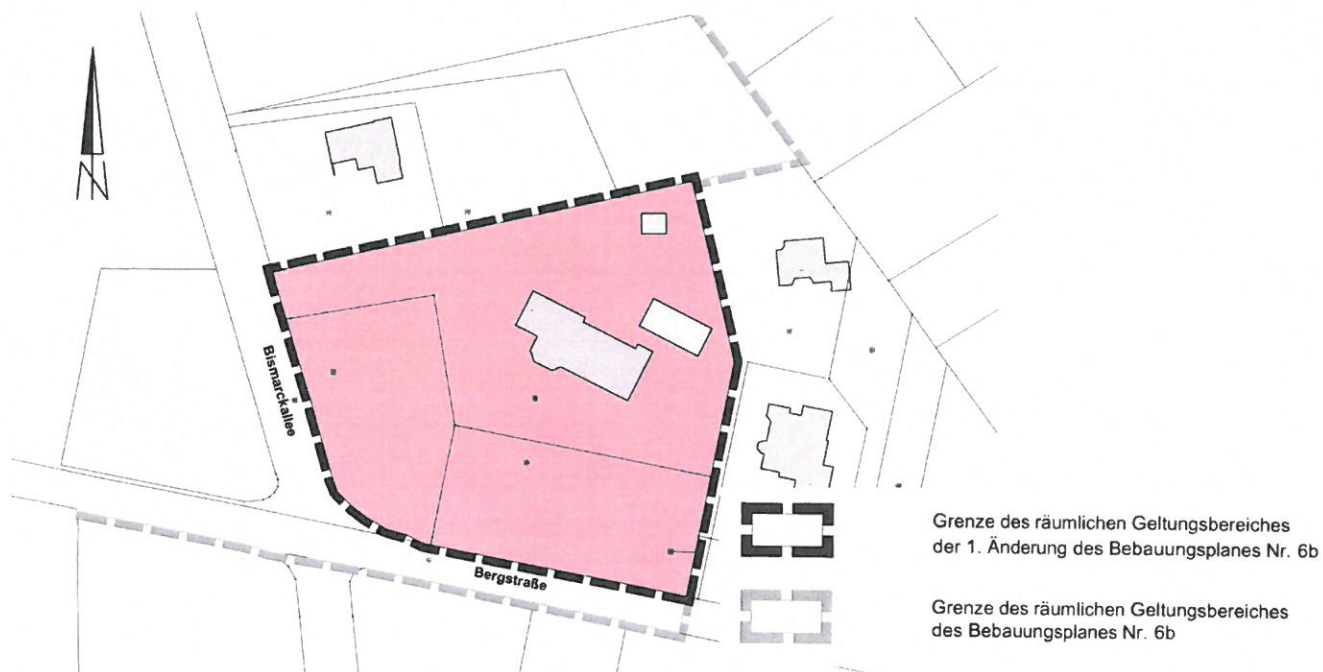
Gebiet: für das Gebiet „Bismarckstraße 15“ wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b aufgestellt.



Übersichtskarte 1: 25.000

Der Bebauungsplan Nr. 6b der Gemeinde Aumühle trat am 19.06.2003 in Kraft.

Die Änderungsfläche liegt in der Teilfläche II des Ursprungsplanes und die Festsetzungen sind, wie im Ursprungsplan, ein „Reines Wohngebiet“ mit einer zweigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl von 0,15 und einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern.



Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b

Im Bereich der „Bismarckstraße 15“ sollen villenartige Wohngebäude entstehen. In den geplanten Gebäuden sollen auch Wohnungen in den Souterrains und Dachgeschossen für das Pflegepersonal errichtet werden.

Aus diesen Gründen sind Änderungen im Ursprungsplan erforderlich.

Folgende Änderungen:

Die textliche Festsetzung des Text-Teil B des Ursprungsplanes Nr. 6b unter Ziffer 2. Geschossflächenzahl:

„2. Bei Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.“ wird gestrichen.

Der Text-Teil B erhält neu unter Ziffer 2. folgende Festsetzung:

„2. Geschossfläche (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Geschossfläche beträgt 1.650 m², diese kann auf max. 3 Wohngebäude angerechnet werden.

2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind je Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig.“

In der textlichen Festsetzung unter II. Örtliche Bauvorschriften des Text-Teil B des Ursprungsplanes Nr. 6b unter Ziffer 2.1 Einfriedigungen:

„2.1 Zwischen der 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.“

wird „sowie Lärmschutzeinrichtungen“ gestrichen.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Aumühle ist im Rahmen der Bauantragsstellung zu beachten.

Es findet das vereinfachte Verfahren Anwendung, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Daher entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB.

Brandschutz

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Kommen in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände zur Ausführung ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Mit dem Rettungsgerät der freiwilligen Feuerwehr Aumühle sind nur Gebäude zulässig, die eine Höhe von 7 m nicht überschreiten. Die Höhe bezieht sich auf die Fußbodenhöhe des letzten Geschosses mit Aufenthaltsräumen über Gelände. Das Gebäude muss entsprechend durch die Feuerwehr zur Personenrettung mit der vierteiligen Steckleiter anleiterbar sein (§ 34 Landesbauordnung). Andere Gebäude müssen einen zweiten baulichen Rettungsweg im genehmigungsverfahren nachweisen.

Aumühle, den

-Bürgermeister-

Anregungen von Personen

From: 49402784640 Page: 2/4 Date: 29-10-2014 18:06:06

Rechtswilfried Glinther
Personenrat

-2-

Stellungnahme

abgegeben.

1. Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die beiden benachbarten Grundstücke gehören zur Teilfläche 2 des Bebauungsplanes Nr. 6b. Nach der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes sind maßgeblich u. a. die Festsetzungen Reines Wohngebiet (WR), Zahl der zulässigen Vollgeschosse (V), Grundflächenzahl (GRZ 0,15), Mindestgrundstücksgröße 1.300 m², Geschossflächenzahl (GFZ 0,2), nur Einzelhäuser (E) sowie die Festsetzungen im Textteil (Teil B).

2. Bei einer einzelfallbezogenen Bauleitplanung ist das Risiko einer baulichen Fehlentwicklung hoch (Gedler/Bracher/Reidt, Bauplanungsrecht, 7. Aufl. 2004, Rz. 214), so auch hier. Denn die Änderung beschränkt sich auf das Grundstück Bismarckallee 15.

Die Grundzüge der bisherigen Planung werden erheblich verändert, so das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) mit Änderung der GFZ und Änderung ihres Höchstmaßes wie auch dessen Darstellung. Die GFZ passt sich nicht mehr der Grundstücksfläche an (§ 20 BauNVO), etwa für den Fall einer Grundstücksziehung. Die Mindestgrundstücksgröße bleibt – soweit erstatlich – 1.300 m².

Die Einzelhausfestsetzung bezog sich auf ein ungeteiltes Grundstück (vgl. auch Schwärz, Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen, 2002, Rz. 38.22). Nun werden zumindest drei Wohngebäude mit jeweils sechs Wohnungen zugelassen. Villenartig ist dies nicht mehr.

3. Da die Grundzüge der Planung hierdurch zumindest berührt werden (OVG Weimar NVwZ-RR 1997, 596; Spannovsky/Lechritz, BauGB, 2009, Rz. 12.1 zu § 13; Ernst/Zinkahn/Bieleberg, BauGB, 2014, Rz. 22 zu § 13), fehlen die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB.

4. Hinzu kommt, dass auf eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB nicht hätte verzichtet werden dürfen (§ 2 Abs. 4 BauGB). Denn bei zumindest 18 Wohnungen ist mit erheblichen Ziel- und Quellverkehr und den damit verbundenen Lärm- und Luftbelastungen

Abwägung

Zu 1.
Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
Die Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6b sind richtig.

Zu 2.
Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
Es ist richtig, dass sich die Änderung nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6b beschränkt. Die Änderungsfläche beträgt 8.226 m², so dass man von einer einzelfallbezogenen Bauleitplanung nicht sprechen kann.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, lediglich wird auf die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihre Umfassungswände in nicht Vollgeschossen verzichtet.

Die anderen Festsetzungen bleiben bestehen.

Diese Veränderung der Berechnung wird seitens der Gemeinde angestrebt, um den § 1 Abs. 5 BauGB ins besonders gerecht zu werden. Die Einzelhausbebauung bezieht sich auf ein ungeteiltes Grundstück mit einer Mindestgröße von 1.300 m².

Zu 3.

Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Das Planverfahren kann nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da der Absatz 1 dieses Paragraphen zulässt, dass der Zulässigkeitsmaßstab eines Vorhabens sich nicht wesentlich verändert, dies ist hier der Fall.

Zu 4.

Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Der Bebauungsplan lässt aufgrund seiner Festsetzungen im gesamten Plangeltungsbereich Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen zu. Im gesamten Plan kann nicht für jedes Grundstück ermittelt werden, wie viele Wohnungen dort jeweils geschaffen werden.

Grundsätzlich sind aber die Immissionsrichtwerte eines Reinen Wohngebietes (WR) zu beachten, dies kann nur im Rahmen der Bauantragsstellung erfolgen.

Anregungen von Personen

From: 48407264840 Page: 3/4 Date: 20.10.2014 12:06:06

Rechtsanwältin
Günther

- 3 -

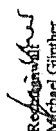
zu rechnen. In dem Sachseweldgemeinden sind zumindest zwei Kraftfahrzeuge pro Wohninheit nicht unüblich. Hierin kommt die Besucher- und Versorgungsverkehr. Prognosen dazu und Schutzvorkehrungen sind für eine gerechte Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) unverzichtbar. Auch dürfte das bisher weitgehend unbebaute Plangebiet ökologisch wertvoll sein, so dass durch die Planung auch insoweit Belange des Umwelt- und Naturschutzes berührt werden.

5. Lärmschutzeinrichtungen werden zwar für den nördlichen Bereich des Plangebietes zugelassen, ohne diesen zu definieren, nicht aber zum Schutz der Nachbarschaft angeordnet. Dies ist zu unbestimmt. Auch werden für diese Einrichtungen keine Abstandsflächen bestimmt. Gleichwohl wird von den Plangeber damit zugleich eingeräumt, dass eine Konfliktbewältigung notwendig werden kann, die er aber selbst nicht leistet. Eine solche Lösung im Belieben des Planbegünstigten ist unzulässig.

6. Durch die Planung nur für ein Grundstück in dem Teilbereich II des Bebauungsplanes wird das planungsrechtliche Gemeinschaftsverhältnis zur zugunsten eines einzigen Grundstücks erheblich geändert. Die restlichen Grundstücke des bisherigen Plangebietes bleiben auf die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes reduziert. Dies verletzt die Planerhöhtigkeit (§ 1 Abs. 7 BauGB) und den Grundsatz der Gleichbehandlung (Art. 3 GG). Gründe für die Differenzierung lassen sich nach der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht entnehmen.

7. Auch ist der Entwurf der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b unzureichend (§§ 2a, 9 Abs. 8 BauGB). Denn wesentliche Funktionen der Begründung ist es, die in der Planung getroffenen Entscheidungen im Hinblick auf Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung zu rechtfertigen (Basis/Krauszberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl. 2014, Rz. 235 zu § 9). Dies wird gerade nicht geleistet. Eine den Planinhalt lediglich beschreibende Begründung, die nicht einmal auszweize erkennen lässt, welche städtebaulichen Erwägungen angestellt wurden, genügt zur Planrechtfertigung nicht (VGH München NVwZ 1984, 529). Auch sollte die Begründung Aussagen zu den wesentlichen Auswirkungen der Planänderung auf die Nachbarschaft enthalten. Dies gilt insbesondere für Immissionen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Mit freundlichen Grüßen


Michael Günther

Abwägung

Zu 5.
Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
Aufgrund der v. g. Erläuterungen erfolgt die Konfliktbewältigung im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

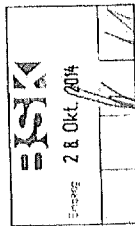
Zu 6.
Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
Die Gemeinde beachtet den § 1 Abs. 7 BauGB, da die Festsetzungen, die Nachbarn schützen, wie die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR), die Anzahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Mindestgrundstücksgröße nicht verändert werden.

Zu 7.
Die Begründung wird mit dem städtebaulichen Ansatz ergänzt.



NABU Schleswig-Holstein, Finkenstraße 31, 24534 Neumünster

Arnt Hohn Eibgesst
Bauamt
z. H. Frau Gade-Müller
Christa-Höppner-Platz 1
21571 Dassendorf



Im Zeichen
621 41 0M 172261
26.09.2014

Gemeinde Aumühle: 1. Vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 6b für das Gebiet „Bismarkallee 15“
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche
Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Gade-Müller,

der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugesandten
Unterlagen. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben – nach Rücksprache mit
seinem örtlichen Bearbeiter – die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese
gilt zugleich für den NABU Geesthacht.

Mit der Änderung sollen die bisher festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten
auf einem Teilgrundstück geändert werden, die sich aber auf
Flächenverbrauch und Naturschutzbelange nicht wesentlich auswirken.
Der NABU regt an, die in der Untertage erhobene Forderung, „Die
Baumschutzsatzung der Gemeinde Aumühle ist im Rahmen der
Bauantragstellung zu beachten“ in den Text - Teil B aufzunehmen. Das gibt
auch der Bauaufsicht eine direktere Handhabe, im Einzelfall dem Erhalt
von Bäumen Nachdruck zu verleihen.

Der NABU sieht sonst keine Betroffenheit aus Naturschutzaspekten.

Der NABU bittet um Rückläuterung, wie über seine Stellungnahme
befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichem Gruß
i.A.

Angelika Krotzfeld
NABU Schleswig-Holstein

NABU Schleswig-Holstein

Angelika Krotzfeld
Bereich Verkaufsbüro
Tel. +49 (0)431 353072 direkt
Tel. +49 (0)431 353734
Fax +49 (0)431 3581
Angelika.Krotzfeld@NABU-SH.de

Örtlicher Bearbeiter:
Jürgen Vollbrandt
NABU Geesthacht

Neumünster, 27.10.2014

NABU Schleswig-Holstein
Finkenstraße 31
24534 Neumünster
Tel. +49 (0)431 353734
Fax +49 (0)431 3581
info@NABU-SH.de
www.NABU-SH.de

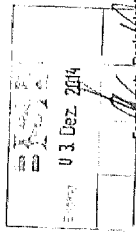
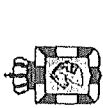
Spendenkonto
Sparkasse Südhölder
BLZ 25 51 01 30
Konto 26 20 80
IBAN DE 6 25 51 01 30 000 2160 89
BIC: SOLAD333H0

Der NABU ist ein staatlich anerkannter
Umfeldschutzverband (nach § 53 BauGB)
und Partner von BirdLife International.
Spenden und Beiträge sind steuerlich
absetzbar. Einnahmen und Vermögen
an den NABU sind steuerbefreit.

Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Aumühle ist rechtsverbindlich
und ist zu beachten. Sie wird nicht in den Text Teil B übernommen, da
sonst auch andere Satzungen (Abwasser- und Regenwassersatzungen)
aufgenommen werden müssten.

Der NABU wird über die Abwägung seiner Stellungnahme informiert.

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat



Handwritten: Regelschulentwicklung und Verkehrsinfrastruktur

Kreis Herzogtum Lauenburg, Postfach 1140, 21301 Bad Seeburg

Bürgermeister
der Gemeinde Aumühle
über den

Amtsvorsteher des Amtes
Hohe Elbgeest

Anprechensname: Fritzi Hassebeck
Anschrift: Bültenstr. 2, Reitzburg
Telefon: (04541) 888-437 u. 436
Telefax: (04541) 888-180
e-Mail: hassebeck@koms-bz.de
Meh. Zeichen: 41-26-1-0035-80-1
Datum: 27.11.2014

Amt Hohe Elbgeest
Emp. 01. Dez. 2014
Handwritten: H. A. H. H.

1. Änderung Bebauungsplans Nr. 6b der Gemeinde Aumühle hier: Stellungnahme gemäß § 4(2) i.V.m. §13 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Bericht vom 26.09.2014 übersandte mir der Amtsvorsteher des Amtes Hohe Elbgeest den Entwurf zu o. a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.

Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:

Fachdienst vorbeugender Brandschutz (Herr Hack, Tel. 503)

1. Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.
2. Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334-188.701.400 - ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 cbm für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzustellen. Kommen in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände zur Ausführung ist eine Löschwassermenge von 96 cbm für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzustellen.
3. Mit dem Rettungssgerät der freiwilligen Feuerwehr Aumühle sind nur Gebäude zulässig die eine Höhe von 7 m nicht überschreiten. Die Höhe bezieht sich auf die Fußbodenhöhe des letzten Geschosses mit Aufenthaltsräumen über Gelände. Das Gebäude muss entsprechend durch die Feuerwehr zur Personenerrettung mit der vierseitigen Steckleiter anfahrbar sein (§ 34 Landesbauordnung). Andere Gebäude müssen einen zweiten baulichen Rettungsweg im Genehmigungsverfahren nachweisen.

Sitz: Burckhardtstr. 2, Spremberg
Kreis Herzogtum Lauenburg, Postfach 1140, 21301 Bad Seeburg
Telefon: (04541) 888-308 und nach Vereinbarung, Telefax: (04541) 888-180, E-Mail: info@kreis-lz.de, Internet: www.kreis-lz.de
Konten des Kreises: Kreissparkasse Postbank
IBAN: DE 25 250 250 0000 1100 00, BIC: PBNKDE33
IBAN: DE 14 2001 0000 0004 6782 01, BIC: PBNKDEFF

Fachdienst vorbeugender Brandschutz
Zu 1 - 3
Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt und entsprechend in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2

Fachdienst Denkmalschutz (Frau Alstebler, Tel.: - 432)

Wesentlich des geplanten Änderungsbereichs auf der anderen Straßenseite der Bismarckallee befindet sich das gem. § 9 Abs. 2 DSchG eingetragene Kulturdenkmal Villa Berner. Die Villa Berner war eines der ersten Gebäude, die in der 1891 gegründeten Villenkolonie Sachsenwald Hofriede errichtet wurden. Fachwerkgaubel, Fensterläden und hölzerne Veranden sowie der kleine Landstarkgarten entsprechen dem typischen Landhausbild der Gründerzeit. Dazu verkleinern das rot-grün gemauerte Ziegeldach und die aufwändig gearbeiteten Wasserspieler dem Gebäude einen unverwechselbaren ortsbildprägenden Charakter. In städtebaulich bedeutsamer Lage zwischen Bahnhof und Bismarckturn gelegen, verdeutlicht das künstlerisch anspruchsvolle Villensembles die Architektur um die 1900-Jahrhundertwende.

Der Änderungsbereich liegt in der unmittelbaren Umgebung des Kulturdenkmals. Da Gefahr für dessen Denkmalwert besteht, ist für das Vorhaben eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Umfeld dieser Villa ist durch repräsentative Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken mit großem Baumbestand geprägt. Die nunmehr geplante neue Bebauung muss sich in dieses Umfeld integrieren damit Beeinträchtigungen für das Kulturdenkmal vermieden werden können.

Kritisch in diesem Zusammenhang wird die vorgesehene Anzahl von insgesamt 18 Wohneinheiten im Änderungsbereich gesehen. Die damit verbundenen Bauformen sind im Regelfall nicht mehr in einem Villenviertel kompatibel. Die Gebäude und die damit einhergehenden Stellplätze dürften sich auch nicht ohne Eingriff in den umfangreichen Baumbestand auf dem Grundstück realisieren lassen.

Überbühnter kann, wenn die Anrechnung von Aufenthaltsräumen im Keller und im Dachgeschoss auf die Geschossfläche fortfällt, eine bis zu 60 % höhere Geschossfläche entstehen. Abgesehen von der Ungleichbehandlung bedeutet dies gegenüber den Bestandsgrundstücken eine erhebliche Verdrückung.

Die geplante Änderung des Bauleitplans wird sich also nachteilig auf das Umfeld des Kulturdenkmals auswirken, womit eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zumindest fraglich erscheint.

Damit der parkartige Charakter des Grundstücks erhalten bleibt, empfehle ich der Gemeinde dringend:

- Die Anrechnung von Aufenthaltsräumen im Keller und Dachgeschoss auf die Geschossfläche beizubehalten.
- die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 4 je Gebäude zu begrenzen
- den Baumbestand zum Erhalt festsetzen sowie
- unter Berücksichtigung des Baumbestandes durch Baugrenzen die Standorte für die Gebäude festzulegen.

Fachdienst Naturschutz (Herr May, Tel. 530)

Zu dem Entwurf des o.g. Bauleitplans (Unterlagen ohne Datum) nimmt der Fachdienst Naturschutz wie folgt Stellung.

Zu dem vorliegenden Plan haben Gespräche mit den Planern und z.T. mit dem Amt Hohe Elbgeest am 07.08.14, 23.09.2014 und am 20.11.2014 stattgefunden.

Der Plan wird gem. §13a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) aufgestellt. Bei dem Entwurf werden lediglich textliche Festsetzungen geändert bzw. gestrichen. Bei dem B-Plan Nr. 6a handelt es sich um einen einfaches B-Plan (S.d. §30(3) BauGB.

Abwägung

Fachdienst Denkmalschutz

Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
Das Vorhaben, das aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist, ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist erforderlich.

Fachdienst Naturschutz

Bei dem Bebauungsplan Nr. 6b handelt es sich um eine einfachen Bebauungsplan im Sinne des Baugesetzbuches, dies trifft auch für die 1. Änderung zu.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3

In der Begründung wird u.a. ausgeführt, dass villenartige Wohngebäude mit jeweils einem Minimum von sechs Wohneinheiten entstehen sollen. Wie viele Gebäude entstehen sollen ist der Begründung jedoch nicht ohne weiteres zu entnehmen. Beim Gespräch am 07.08.2014 war die Rede von drei Stadtvillen.
Da der Entwurf keine Baugrenzen enthält, ist unbekannt, wo genau die Gebäude entstehen sollen.

Nach Abgleich mit dem Luftbild und nach einer Ortsbesichtigung ist festzustellen, dass das Grundstück durch einen umfangreichen und z.T. erhaltenswerten Gehölzbestand geprägt ist. Mit dem Bau von möglicherweise achtzehn Wohnungen einschließlich Stellplätze ist davon auszugehen, dass der Baumbestand fast vollständig beseitigt werden muss. Hierzu bestünden Möglichkeiten. Mit der vorliegenden Änderung des B-Plans 6b wird sich der Charakter des Grundstücks an der Kreuzung „Bismarckallee“ und „Bergstraße“ auf jeden Fall grundlegend ändern.

Im Rahmen des Verfahrens empfehle ich der Gemeinde zunächst den Gehölzbestand mit Angaben zu der Baumart, zu dem Stamm- und Kronendurchmesser sowie zum Gesundheitszustand der Bäume zu erfassen. Daraus kann man ableiten, welche Bäume oder Gehölzgruppen erhaltenswert und in der Satzung gem. §8(1) Nr. 25b BauGB festzusetzen sind. Nach meiner ersten Einschätzung gehört z.B. die Baumgruppe im Osten bzw. Südosten des Grundstücks dazu.

Die Begründung enthält keine Aussagen zum Schutzgut Artenschutz. Die Artenschutzrichtlinien gelten auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung. Da davon auszugehen ist, dass der Gehölzbestand vollständig oder zumindest zum größten Teil beseitigt werden soll, ist durch ein entsprechendes Gutachten von einer geeigneten Fachperson (i.d.R. Biologe) diesen Belang abzuarbeiten. Es ist u.a. festzustellen, ob Verbotstatbestände i.S.d. §44 BNatSchG betroffen sind.

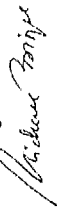
Ich bitte um Voriage der vervollständigten Unterlagen zur Stellungnahme.

Städtebau und Planungsrecht:

Gegen die textliche Änderung, wonach bei der Berechnung der GFZ nicht mehr die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach- und Kellergeschossen mitzurechnen sind, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Dies war im Gespräch vom 07.08.2014 auch so mitgeteilt worden.

Die neu hinzugekommene textliche Änderung zur Anzahl der Wohneinheiten sollte noch einmal überprüft werden. Mit der Festsetzung von maximal 6 WE kommen bei drei geplanten Stadtvillen auf diesem Grundstück 18 (1) Wohneinheiten entstehen, was nicht der Bebauungsstruktur der lockeren Villenbebauung in der Umgebung entspricht. Da eine solch hohe Ausnutzung auch mit entsprechenden zu- und abfahrenden Verkehr sowie einer großen Anzahl an erforderlichen Stellplätzen verbunden ist, empfehle ich der Gemeinde, diese Festsetzung zu überdenken. Der Bebauungsplan Nr. 6b war seinerzeit aufgestellt worden, um einer städtebaulichen Fehlentwicklung innerhalb der historischen Villensiedlung entgegenzuwirken. Ich möchte zu bedenken geben, dass die jetzt geplante Änderung in ihrer städtebaulichen Auswirkung nicht dem damals formulierten Planungsziel entspricht.

Im Auftrag



Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
Bezüglich der möglichen Baumfällungen ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Aumühle, das Landesnaturschutzgesetz und das Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften gelten auch für diesen Plan, da aber der Gebietscharakter und die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse unverändert bleiben, wird es aufgrund der 1. Änderung keine Veränderungen des Artenschutzes zum Ursprungsplan geben.
Eine erneute Vorlage zur Stellungnahme ist durch die Nichtbetroffenheit nicht erforderlich.

Städtebau und Planungsrecht

Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Unter Beachtung des § 1 Abs. 3 BauGB wird diese Änderung aufgestellt.

Die Beschränkung auf max. 6 Wohnungen auf 3 geplante Stadtvillen schränkt die Nutzungen im Plangebietsbereich ein.

Der Ursprungsplan lässt Teilungen, in Grundstücksflächen größer als 1.300 m² zu, ohne dass die Anzahl der Wohnungen durch Festsetzungen eingeschränkt wird.

Richtig ist, dass der Bebauungsplan Nr. 6b seinerzeit aufgestellt wurde, um einer städtebaulichen Fehlentwicklung innerhalb der historischen Villensiedlung entgegen zu steuern.

Dieses Ziel wurde mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 6b nicht erreicht.

Deshalb wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b mit den Festsetzungen aufgestellt.



Klemm RECHTSANWÄLTE
& Partner

- 2 -

Mit der ausgelegten Fassung soll eine Bebauung entsprechend den vom Grundstückseigentümer zuvor mit der Gemeinde Aumühle erörterten Entwürfen ermöglicht werden. Der nach unserem Wissen heutige Stand der Planungsbestrebungen ergibt sich aus den beigefügten Unterlagen, die im Zusammenhang mit der Auslegung des Bebauungsplans ebenfalls ausgelegt wurden. Wir haben zwar die Hoffnung, in Gesprächen mit dem Bauherrn und auch der planenden Gemeinde noch eine Änderung der Bauabsichten zu erreichen, die stärker Rücksicht auf die Interessen unseres Mandanten nimmt, müssen aber vorsorglich davon ausgehen, dass ein Bauantrag entsprechend dem jetzigen Stand der Planung demnächst bei der Bauaufsicht eingereicht werden wird.

Wir gehen davon aus, dass das Bauvorhaben in der bisher vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig ist und auch in die subjektiv geschützten öffentlichen Rechte unseres Mandanten eingreift. Unserem Mandanten liegt daran, die bestehenden Bedenken gegen die Genehmigungsfähigkeit im Baugenehmigungsverfahren mit ihrem vollen Gewicht zur Sprache zu bringen.

Wir beantragen daher,
unseren Mandanten nach § 78 Abs. 2 LVwG am Verfahren zu beteiligen.

Zugleich bitten wir,

uns über den Eingang eines Bauantrags zu informieren und Akteneinsicht nach § 88 LVwG durch Übersendung der Antragsunterlagen zu gewähren.

Für entstehende Kosten stehen wir ein.

Bedenken bestehen zum einen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans 6b selbst, sowohl was das Verfahren betrifft als auch den Inhalt. So fehlt die notwendige Prüfung zur Beeinträchtigung der Nachbarn durch Immissionen der mindestens 18, wenn nicht - da in diesem Bereich regelmäßig mit zwei Kfz je Wohneinheit zu rechnen ist - 36 Kfz. Sollte insoweit ein Konflikttransfer in das Baugenehmigungsverfahren anerkannt werden, ist jedenfalls im Bau-

.../3

Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
Durch das Bauvorhaben sind Nachbarrechte betroffen.
Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, in dem u. a. Straßenverkehrsflächen und Baugrenzen nicht festgesetzt sind und die Stellung von Gebäuden und die damit verbundenen Zu- und Abfahrten erst im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen sind. Die Anregungen in diesem Verfahren sind insoweit zu beachten, dass eventuelle Lärm- und Luftbeeinträchtigungen erst im Bauantragsverfahren ermittelt werden können, damit dann erforderliche Schutzmaßnahmen in die Baugenehmigung aufgenommen werden können.

Klemm RECHTSANWÄLTE
& Partner

- 3 -

genehmigungsverfahren darauf zu achten, dass der Abwehranspruch unseres Mandanten aus § 22 BImSchG gegen Lärm- und Luftbeeinträchtigungen durch die Kfz beachtet wird. Bedenken insoweit bestehen, da die beigelegte Skizze die Zufahrt für die Kfz im Grenzbereich zu unserem Mandanten vorsieht und weiterhin auch Stellplätze unmittelbar an der Grenze ohne irgendwelche Lärmschutzeinrichtungen vorgesehen sind. Sorgen bestehen weiter, ob das Bauvorhaben das aus § 34 BauGB fließende baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme einhält. Nach dieser Bestimmung richtet sich die Frage der überbaubaren Grundstücksfläche, inwieweit also abweichend von der Bebauung an der Bismarckallee die Errichtung der drei Gebäude in der Tiefe der Grundstücke zulässig ist. Fraglich ist weiterhin, inwieweit die vorgesehenen 4. Geschosse die Anforderung "2 Vollgeschosse" einhalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

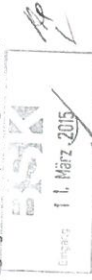
Dr. Ulrich Niere
Rechtsanwalt

.../

Anregungen von Personen

Gade-Mueller

Von: albrecht@raedecke.de
Gesendet: Montag, 24. November 2014 14:04
An: Bgm Aumuehle
Cc: Gade-Mueller, ael.myllus@googlemail.com; nicolas@raedecke.de
Bismarckallee 15



Sehr geehrter Herr Bürgermeister Giese,

nach Einsicht des zu ändernden Bebauungsplans für unser Nachbargrundstück Bismarckallee 15 haben unsere Sorgen im Hinblick auf die verschiedenen Auswirkungen deutlich zugenommen. Dabei geht es um die Höhe der drei Mehrparteienhäuser, die die Einzelwohnhäuser in der Bismarckallee 13 weit überragen. Daneben geht es um die Zufahrt zu allen drei Gebäuden mit je sechs oder mehr Wohneinheiten direkt an der Grenze zu den Grundstücken Bismarckallee 13 und die Parkplätze für bis zu sechs Autos ebenfalls direkt an unserer Grenze. Und drittens um den erheblichen Eingriff in die lange gewachsene Flora und Fauna des Grundstücks, besonders das Fällen mehrerer mindestens hundertjähriger Bäume.

es geht uns nicht darum, die Nutzung des Grundstücks übergebührenlich zu verhindern. Allerdings geht die angeordnete Änderung deutlich über eine angemessene hinaus. Bismarckallee 9, 11 und 13 sind gute Beispiele für Pfeifengrundstücke mit geteilter Einfahrt, es stehen aber (bis auf 11a) jeweils nur Einfamilienhäuser auf den Grundstücken. Die Lärmbelastigung für die nach Norden liegenden Grundstücke ist dadurch nicht vergleichbar zu mindestens 18 Wohnungen, die auf Nummer 15 über eine Straße befahren werden sollen. Alle Häuser auf den Grundstücken Bismarckallee 9, 11 und 13 haben Garagen oder Carports. Kein Parkplatz weist in Richtung des Nachbargrundstücks im Norden.
Ein entsprechender Lärm- und Blendschutz oder eine Prüfung der Auswirkungen auf die Umgebung ist für uns bei der angeordneten B-Plan-Änderung nicht ersichtlich vorgenommen worden.

Sie werden verstehen, sehr geehrter Herr Bürgermeister, dass die negativen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens gerade auf uns als direkte Nachbarn wirklich gravierend sind. Ich bitte Sie deshalb inständig und unabhängig von der juristischen Seite des Verfahrens, nach einer Lösung zu suchen, die den entstehenden Schäden für die Natur und Umwelt begrenzen.

Mit freundlichen Grüßen
albrecht Radecke

Abwägung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und sind auch vom Rechtsanwalt Dr. Ulrich Niere (Kanzlei Klemm & Partner) vorgetragen worden, die Anregungen sind in soweit zu berücksichtigen, wie dies in den Abwägungen zum Schreiben der Rechtsanwältin Klemm & Partner geschehen ist.

BAUVORHABEN **Neubau von 3 Villen mit 6 WE's– Bismarckallee 15 in 21521 Aumühle**

BAUHERR FCP-IMM-Vest GmbH & Co. KG, Herr Dipl.- Kfm. Bernd Rohrberg
Scholtzstr. 4 in 21465 Reinbek

**PLANUNG/
BAULEITUNG** architekturbüro matthias schlange
achterschlag 151, 21039 hamburg
Tel.: 040 – 780 7977-0 Fax: 040 – 780 7977-2
info@architekt-schlange.de

Thema Ortstermin mit der Denkmalbehörde, Frau Alsleben,
am 10.02.2015 von 11^{oo} - 13^{oo}
Abstimmung der Fassadengestaltung im Einklang zum
Kulturdenkmal „Villa Berner“

Teilnehmer /Verteiler	Verteiler	Teilnehmer	
	Frau Alsleben	Ja	Alsleben@kreis-RZ.de
	Bürgermeister Giese	Ja	
	FCP IMM-VEST / Bauherr	Nein	Per Post
	Frau Maaß	Nein	maass@kreis-rz.de
	Frau Gade-Müller Amt Hohe Elbgeest	Nein	c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de
	Herr Kühl, BSK	Nei	info@bsk-moelln.de
	Herr Birgel	Nein	birgel@kreis-rz.de
	Architekt Schlange	Ja	info@architekt-schlange.de

**Zu klärende
Punkte**

Vorbemerkung

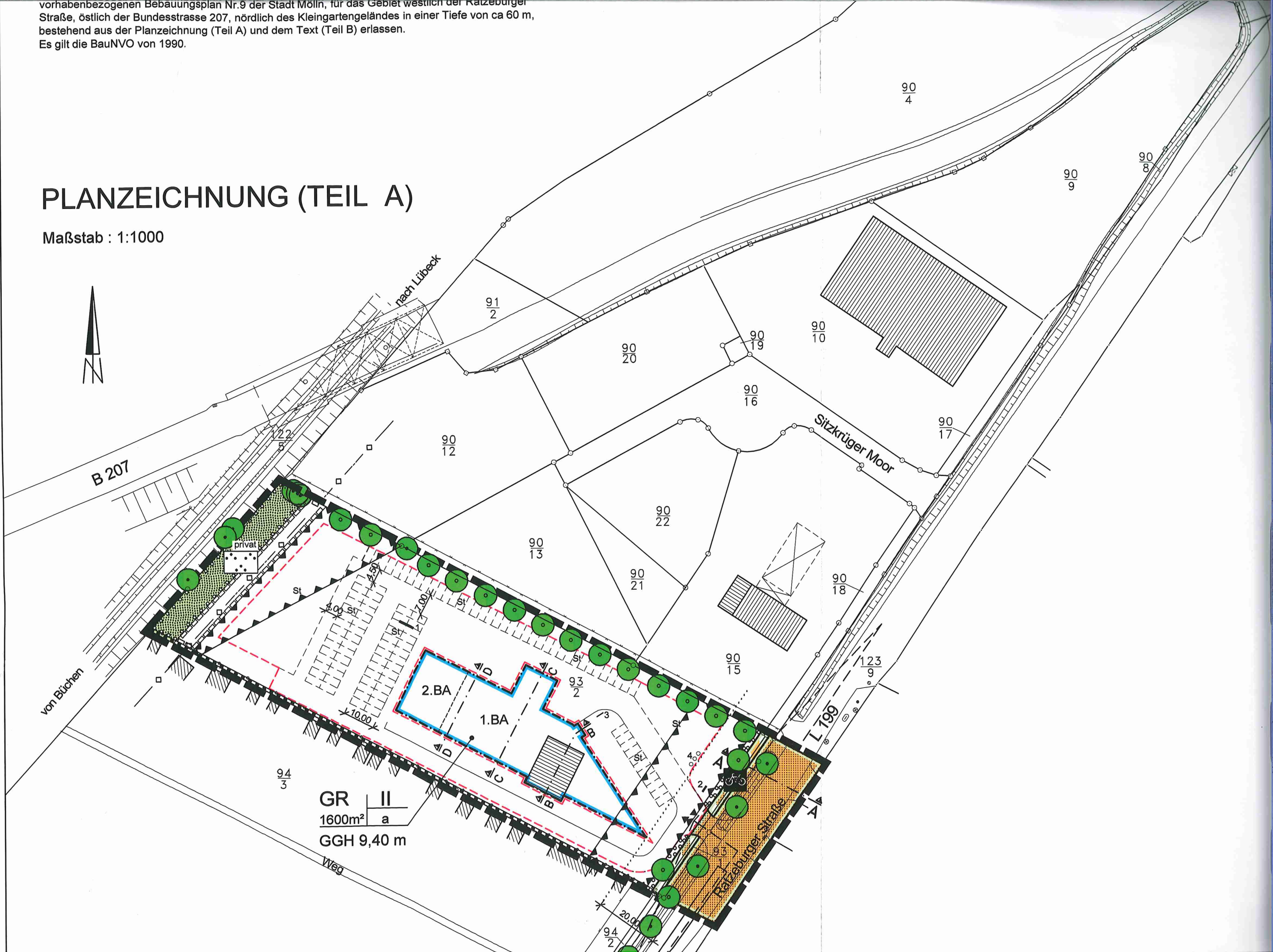
Am 05.02.2015 erfolgte im Baumt Ratzeburg (Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz) unter dem Vorsitz von Herrn Birgel ein Abstimmungsgesprächen zwischen der Gemeinde Aumühle (vertreten durch Frau Gade-Müller, Amt Hohe Elbgeest), dem Stadplaner Herrn Kühl und dem Architekten Herrn Schlange.
Nach Abwägung aller Zusammenhänge wurde sich auf den Neubau von 3 Wohnhäusern mit je 6 Wohnungen in der geplanten Kubatur geeinigt .

	Die Gestaltung der Gebäudefassaden soll im Einklang mit dem in der Nachbarschaft befindlichen Kulturdenkmal „Villa Berner“ erfolgen. Dafür soll ein gesondertes Abstimmungsgespräch zwischen Frau Alsleben (Behörde für Denkmalpflege) und Herrn Schlange (Architekt) geführt werden.	
Festlegungen	Abweichend von der von Frau Alsleben gefertigten Stellungnahme zur geplanten B-Planänderung vom 10.10.2014 erfolgte am 10.02.2015 das Abstimmungsgespräche mit folgenden neuen Festlegungen:	
	Vorlage / Grundlage ist die Genehmigungsplanung des Architekturbüros Matthias Schlange vom 08.10.2014	
1.	Die Souterrainfenster müssen sich gegenüber der Obergeschossfenster unterordnen, d.h. die Sprossenteilung der Souterrainfenster entfallen.	
2.	Auch die kleinen Badfenster in der Nordfassade müssen sich unterordnen. Die geplanten Klappläden entfallen.	
3.	Die Giebelverkleidung aus profilierten Holzbrettern an der Ost- und Westgaube wirken zu historistisch und entfallen.	
4.	Der Dachabstand im Ortgangbereich zu den Balkonfenster an der Südfassade ist zu klein. Das Erkerdach wird um 20 cm angehoben.	
5.	Die Fluchtbalkonebene an der Südfassade muss in der Ausgestaltung bis auf ein Minimum (in Absprache mit dem Brandschutzgutachter) reduziert werden.	
6.	Die Mauerwerksriemchen im Sockelbereich dürfen nicht höher als OKFF im Erdgeschoss geführt werden.	
7.	Der Mauerwerkssockel wird in der Farbe „Ziegelrot“ ausgeführt.	
8.	Die Putzfassade wird in einem gebrochenem Weiß gestrichen.	
9.	Die Dacheindeckung wird mit einem glatten Dachziegel in der Farbe anthrazit und in einer matten Oberfläche ausgeführt.	
10.	Die Fensterläden werden in einem grau gestrichen	
Bemerkung	Frau Alsleben bittet um eine Kopie des Satzungsbeschlusses für die B-Planänderung der Gemeinde Aumühle.	

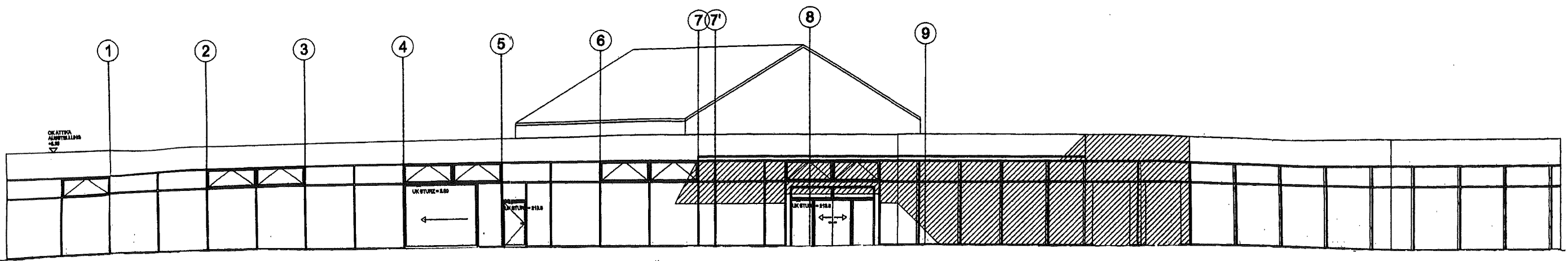
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.9 der Stadt Mölln, für das Gebiet westlich der Ratzeburger Straße, östlich der Bundesstrasse 207, nördlich des Kleingartengeländes in einer Tiefe von ca 60 m, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
Es gilt die BauNVO von 1990.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

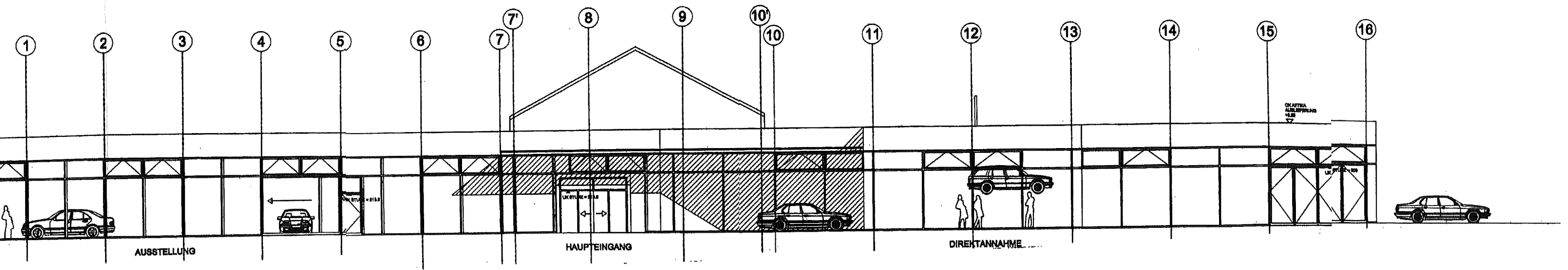
Maßstab : 1:1000



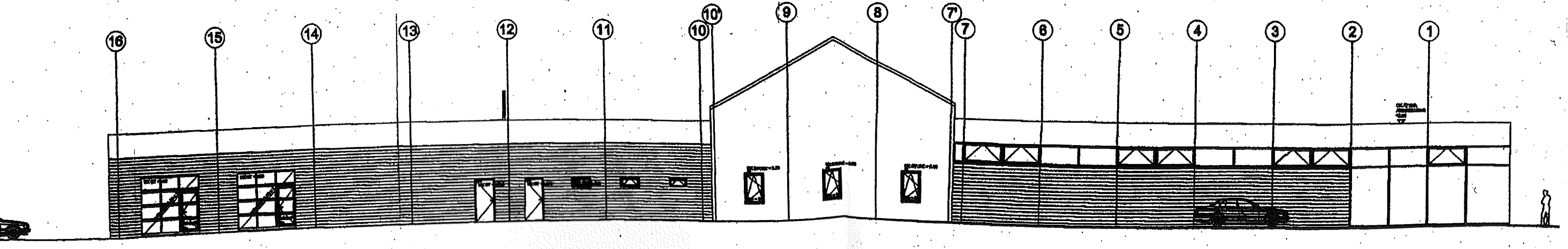
GR II
1600m² a
GGH 9,40 m



Nord-Ostansicht



Nordansicht



Südansicht

