

Gemeinde Aumühle



Bauausschuss am 18. Februar 2016
im
Rathaus Aumühle

Gemeinde Aumühle

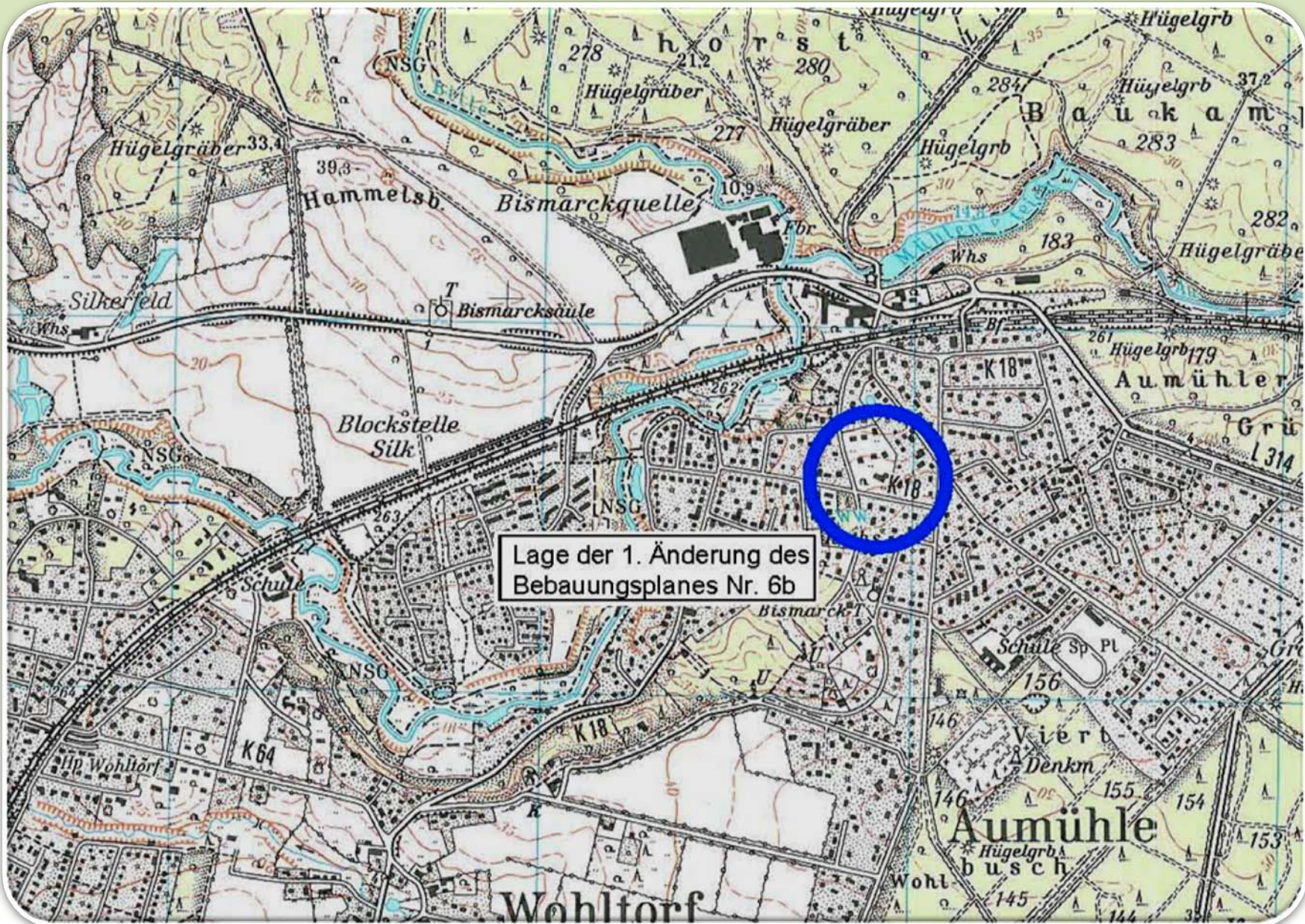


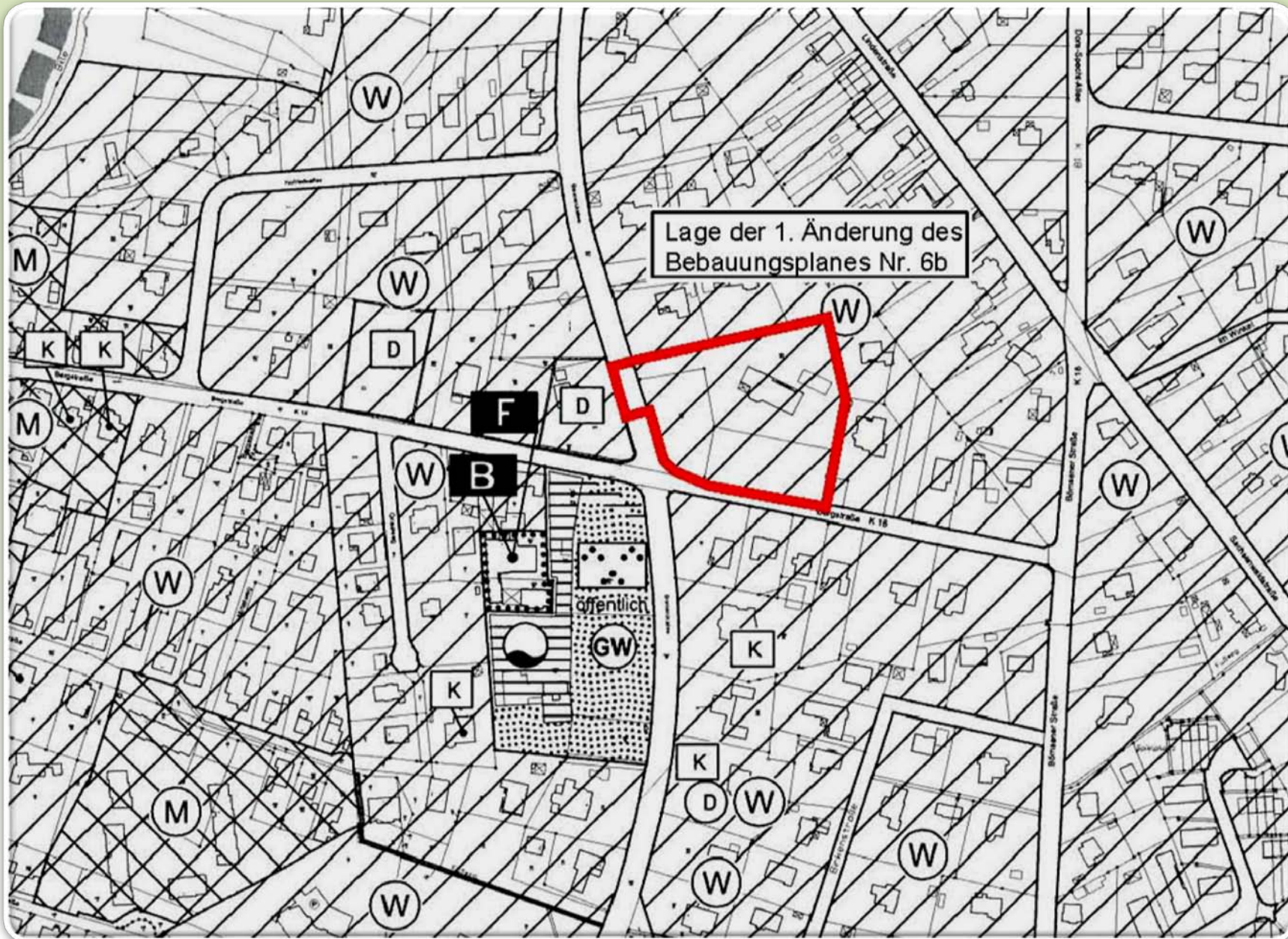
Bauausschuss am 18. Februar 2016
im

Rathaus Aumühle

Tagesordnungspunkt 7.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b
Bismarckallee 15







PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

L FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR	Reines Wohngebiet	§ 1(1) BauGB § 16 BauVO
6 WO	Bestandzahl der Zahl der Wohnungen (siehe Text, Nr. 2.2.2.2.2)	§ 1(1) BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0.15	Grundflächenzahl	§ 1(1) BauGB § 16 BauVO
GFZ 0.245	Geschoßflächenzahl (siehe Text Nr. 2.2)	§ 1(1) BauGB § 16 BauVO
II	Zahl der Vollgeschosse (höchste)	§ 1(1) BauGB § 16 BauVO
OKFF 0.40m	Obere Kante Fertigfußboden (siehe Text, Nr. 2.2.2.2.2)	§ 1(1) BauGB § 22 BauVO
GGH 11.80m	Gesamthöhe der Baugrubendecke (siehe Text, Nr. 2.2.2.2.2)	§ 1(1) BauGB § 18 BauVO
Fmind: 1300m²	Mindestgröße der Baugrubendecke (siehe Text, Nr. 2.2.2.2.2)	§ 1(1) BauGB

BAUWEISE, BAULICHEN, BAUGRENZEN

Baugruppe	Baugruppe	§ 1(1) BauGB § 22(1) BauVO
-----------	-----------	----------------------------

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsfläche	Strassenverkehrsfläche	§ 1(1) BauGB
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie	§ 1(1) BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallerzeugung und -bewirtschaftung sowie für Entsorgung, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Gemeindevorteil entgegenwirken	Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallerzeugung und -bewirtschaftung sowie für Entsorgung, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Gemeindevorteil entgegenwirken	§ 1(1) BauGB

FLAMMEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Erhaltung von Bäumen	§ 1(1) BauGB
Anpflanzung von Bäumen	§ 1(1) BauGB
Erhaltung Straucher	§ 1(1) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Grünanlagen, Spielplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen	§ 1(1) BauGB
Gemeinschaftsanlagen	§ 1(1) BauGB
Lärmschutzwand (siehe Text Nr. 2.2.2.2.2)	§ 1(1) BauGB

TEXT - TEIL B

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB iVm § 16 BauVO)**
1. Reines Wohngebiet (WR) (§ 1 BauVO)
- Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1) § 1 Abs. 4 BauVO
1. Wohngebäude
- 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. 3 und Abs. 8 BauVO
1. Lieben und nicht abnehmbar beschriebene, die zur Deckung des üblichen Bedarfs für die Bewohner des Gebäudes dienen, sowie keine Betriebe des Betriebszweiges.
2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie der Bedürfnisse der Bewohner des Gebäudes dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 6 Wohnungen pro Gebäude zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB iVm § 16 BauVO)**
- 2.1 Für neu zu bebauende Grundstücke hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 1300 m² zu betragen.
- 2.2 Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Außenbalkonen in den Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umkleekabinen mitzurechnen.
- 2.3 Die festgesetzte max. Gesamtflächenhöhe (einschließlich der höchsten Punkt des gedeckten Daches) darf 11,80 m, bezogen auf die OKFF (Obere Kante Fertigfußboden) nicht überschreiten. Die festgesetzte OKFF (Obere Kante Fertigfußboden) ist bezogen auf die relative Höhe des Gebäudes des jeweiligen Gebäudes (Gebäudehöhe 0,00 m; Oberkante - Fertigfußboden 0,40 m).
- 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB iVm § 84 LBO)**
- 3.1 Die Außenwände sind in zusammenhängenden Schichtenwerk, Putzflächen oder Holzwerk mit Putz- und/oder Ziegelaufbauten auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig. Bei der fachlichen Gestaltung der Außenwände sind rein-weiße sowie rein-rotbraune Farbtonen (z. B. Platten) zulässig. Ein abgegrenztes Feld mit einer Verkleidungsart von maximal 75% ist zulässig. Der Scheibebereich ist aus Verbundwerkwerk herzustellen.
- 3.2 Zulässig sind nur geringe Dächer mit einer Dachneigung der Hauptabdachung von 30° - 40°. Dachformen und Profildächer sind zulässig. Die Dächer sind für bestehende Anbauten und zulässig. Die Dachneigung darf nur in nicht reflektierender matter Ausführung erfolgen.
- 3.3 Dachneigungen sind in den Farben Ziegelrot, Rotbraun, Braun, Grau, Anthrazit und Schwarz zulässig. Die Dachdeckung darf nur in nicht reflektierender matter Ausführung erfolgen.
- 3.4 Anreden auf ein Gebäude sind nur bis zu einer Höhe von 2,50 m über Dachfirst, Parabolantennen bis zu einem Durchmesser von 1,00 m zulässig. Dies gilt auch für bestehende Antennenanlagen.
- 3.5 Das Aufstellen oder Anbringen von Antennen zur gewerblichen Nutzung ist unzulässig.
- 3.6 Auf den Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GSA) dürfen auch Capots errichtet werden.
- 3.7 Spielplätze und Caseros dürfen nur auf dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 3.8 Je Gebäude sind 8 Stellplätze nachzuweisen.
- 3.9 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und ordnungsgemäßer Gebäudekante sind in einem 5,00 m breiten Streifen Flächen für die Grundstücksbesitzer sind Flachbäume, Strauchbäume, Stützhecken sowie Laubbäume zu pflanzen. In nachfolgenden Absätzen sind die Anforderungen an die Pflanzung von Bäumen und Strauchbäumen sowie die Anforderungen an die Pflanzung von Bäumen und Strauchbäumen zu beachten.
- 3.10 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und ordnungsgemäßer Gebäudekante sind zu einer Höhe von maximal 1,50 m immer mindestens bis zur Höhe von 1,00 m in beiden Streifen zulässig.
- 3.11 Aufbauten und Abgebungen im Innenbereich der Bäume sowie Aufbauten entlang der Grundstücksbesitzer in Form von Wällen sind unzulässig.

- 4. GRÜNDRIVERSCHNE MASSNAHMEN**
- Grundstück ist die Baumschichtung der Gemeinde Aumühle zu beachten.
- 4.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- 4.1.1 Erhaltungsmaßnahmen
- Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, 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 Ersatzpflanzen von einer oder mehreren Bäumen zu ersetzen. Bei 1,00 m Stammumfang gemessen in einer Meter Höhe + 0,32 m Durchmesser sind zu stellenden Bäumen ist ein Ersatzbaum, gleiches Gehölz, mit einem Mindeststammumfang von 10/25 cm zu pflanzen. Danach für jede weitere 100 cm Stammumfang des zu stellenden Baumes ist ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen. Die Ersatzpflanzen sind innerhalb einer Jahres nach dem Zeitpunkt der Fällung vorzuziehen und nachzuweisen (Fachgeboter Schutz und Pflege der Bäume siehe Begründung).
- Baumgruppen**
- Die im Plan festgesetzten in Gruppen gesetzten Einzelbäume sind als Baumgruppen zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Bei den Baumgruppen ist es erlaubt, insgesamt einzelne Exemplare zu entfernen, um für andere Platz zu schaffen, identisch der Charakter als Baumgruppe nicht verloren geht. Wird aber der Charakter als Baumgruppe (Fläche mit standorttypischen Laubbäumen) beeinträchtigt, sind diese durch neue Ersatzpflanzen von einer oder mehreren Bäumen, wie oben erwähnt, zu ersetzen.
- Hecke**
- Die im Plan festgesetzte Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Hecke, die zum Absterben der Hecke führen oder ihre Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Bei Abgang von Hecken ist Ersatzpflanzung von Heckenpflanzen der Gattung Buche, Buche, Fichte, Kiefer, Linde, Eiche (Carpinus betulus) oder hochstämmigen Rhododendren, in der Größe von 80 - 100 cm, in Baumreihen mit Antriebsfläche für 2 Jahre, vorzuziehen.
- Schutzmaßnahmen**
- Bei den festgesetzten Bäumen sind die Flächen für Zufahrten und Spielplätze innerhalb des Wurzelschutzes des jeweiligen Baumes zu sichern und zu erhalten, bis der Baum gefällt ist. Die Flächen sind zu erhalten, bis der Baum gefällt ist. Die Flächen sind zu erhalten, bis der Baum gefällt ist. Die Flächen sind zu erhalten, bis der Baum gefällt ist.
- 4.2 Minderungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 16 BauGB)
- 4.2.1 Minderungsmaßnahmen
- Die vorhandene Oberboden Mutterboden ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und je geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf dem Grundstück, zurückzugeben. Die Mutterbodenmengen sind nicht weniger als 1 m³ abzutragen und mit geeigneten Zuschlagstoffen einzubringen (Schutz des Oberbodens siehe Begründung).
- Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Fläche
- Siehe Baubestimmungsbestimmungen der Gemeinde Aumühle Nr. 48/2008
- Vermeidung und Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Fläche
- Um eine Beeinträchtigung von Strukturen und Flächen zu vermeiden, sind Abstände der Gebäude eines Eingangs in die Gebäude, zwischen dem 0,1 Querschnitt und dem 30/20 Füllhöhe durchzuführen.
- 4.3 Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Baumgruppen**
- Die im Plan festgesetzten Charakter des Ortes zu erhalten bzw. einen Teil der fehlenden Bäume zu ersetzen, sind innerhalb des Grundstücks (Wohngebäude) mindestens 6 standorttypische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume, gemäß dem Erhaltungsgebot, umgehend zu ersetzen (Gezielte Pflanzung und Pflege siehe Begründung).

TEXT - TEIL B

- 4.4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Auswirkungen
- Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sind so gering wie möglich gehalten werden. Bei Straßentischen, Zufahrten etc. sind mind. 20% der Fläche versauerungsfähig auszuführen, entweder mit versauerungsfähigem Material oder großzügigen Pflanzflächen. Pflanzentypen sind so zu wählen, dass eine gewisse Versauerungstoleranz für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.
- 4.5 **Erweiterung August**
- Es gilt die Planungsgrenze nach Möglichkeiten der vorhandenen Eingriffe in die Schutzfläche (siehe auch die Begründung) zu erweitern. Die Erweiterung ist so zu gestalten, dass die Planungsgrenze mind. gemäß § 1 Abs. 2 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung durchgeführt werden.
- PRÄAMBEL**
- Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) und nach Berücksichtigung durch die Gemeindevertretung von ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6b der Gemeinde Aumühle für das Gebiet "Bismarckallee 15", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.
- Es gilt die Baubestimmungen (BauVO) der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bauordnungsblatt 1 Seite 132), zuletzt geändert durch Art. G am 11. Juni 2013 (Bauordnungsblatt 1 Seite 134B).
- VERFAHRENSHINWEIS:**
- Die Verfahren sind nach § 13 BauGB durchgeführt.
- VERFAHRENSMERKEL:**
1. Aufgebot aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung von ...
 2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung von ...
 3. Auf der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
 4. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6b in Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6b, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während ...
 6. Die Behörden sind in ...
 7. Die Gemeindevertretung hat am ...
 8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ...
 9. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6b, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am ...
 10. Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6b, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird demnächst ausgelegt und ist bekanntzugeben.
- Aumühle, den ... - Bürgermeister -
- Schwarzenbek, den ... - DVV Boyan -
- Aumühle, den ... - Bürgermeister -
- Aumühle, den ... - Bürgermeister -

STÄDTBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5000



Übersichtskarte M 1 : 25000



SATZUNG DER GEMEINDE AUMÜHLE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6b FÜR DAS GEBIET "BISMARCKALLEE 15"

Stand: Februar 2016

Planungsbüro: BSK




WR	II
GRZ 0.15	GFZ 0.245 <small>(siehe Text-Teil B, Ziff. 2.2)</small>
	6 WO
OKFFB 0,40m <small>(siehe Text-Teil B, Ziff. 2.3)</small>	GGH 11,80m <small>(siehe Text-Teil B, Ziff. 2.3)</small>

Fmind. 1300m²


ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 WR	Reines Wohngebiet	§9(1)1 BauGB/§3 BauNVO
6 WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B Ziffer 1.2)	§9(1)6 BauGB





MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,15	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
GFZ 0,245	Geschossflächenzahl (siehe Text-Teil B, Ziff. 2.2)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (höchstens)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
OKFFB 0,40m	Oberkante Fertigfußboden (siehe Text - Teil B Ziffer 2.3)	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
GGH 11,80m	Gesamtgebäudehöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 2.3)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
Fmind. 1300m²	Mindestgröße der Baugrundstücke (siehe Text - Teil B, Ziffer 2.1)	§9(1)3 BauGB

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------	----------------------------



VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	§9(1)14 BauGB
	Abfall (Behälter)	




PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Erhaltung von Bäumen	§9(1)25a/b BauGB
	Anpflanzung von Bäumen	§9(1)25a/b BauGB
	Erhaltung Sträucher	§9(1)25a/b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

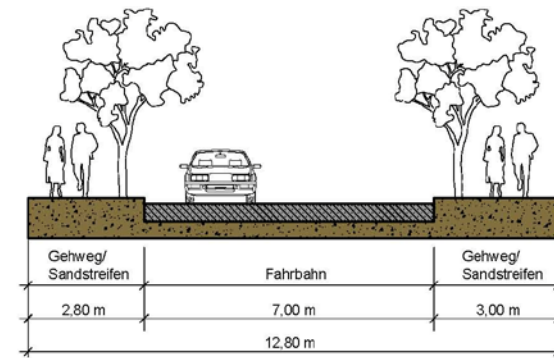
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§9(1)4 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
	Lärmschutzwand (siehe Begründung Ziffer 9)	§9(1)24 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN






	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigte: Gemeinde, Eigentümer, Ver- und Entsorgungsträger	§9(1)21 BauGB
	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§5 DSchG/§9(6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6b	§9(7) BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

STRASSENPROFILE Schnitt A - A Bismarkallee M 1:100



III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksnummern
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene bauliche Anlage mit Hausnummer
	zu entfernende bauliche Anlagen
	Maßangaben

HINWEIS

DENKMALSCHUTZ

Auf die Genehmigungspflicht aller baulichen Maßnahmen gem. § 7 Abs. 1 DSchG, in der unmittelbaren Umgebung, innerhalb wesentlicher Sichtachsen und in der

TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 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 6 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

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

2.1 Für neu zu bildenden Grundstücke hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 1300 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.3 Die festgesetzte max. Gesamtgebäudehöhe (oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches) darf 11,80 m, bezogen auf die OKFFB (Oberkante Fertigfußboden) nicht überschreiten. Die festgesetzte OKFFB (Oberkante Fertigfußboden) ist bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes des jeweiligen Gebäudes (Geländeoberkante 0,00 m, Oberkante - Fertigfußboden 0,40 m).

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. Bei der farblichen Gestaltung der Außenwände sind rein-weiße sowie rein-bunte Farbtöne (s. g. Klarfarben) unzulässig, ein abgetönter Weißton mit einem Helligkeitsbezugswert von maximal 75% ist zulässig. Der Sockelbereich ist aus Verblendmauerwerk herzustellen.
- 3.2 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung der Hauptgebäude von 20°- 45°. Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen sind zulässig.
- 3.3 Dacheindeckungen sind in den Farben Ziegelrot, Rot-Braun, Braun, Grau, Anthrazit und Schwarz zulässig. Die Dacheindeckung darf nur in nicht reflektierender matter Ausführung erfolgen.
- 3.4 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.
- 3.5 Das Aufstellen oder Anbringen von Antennen zur gewerblichen Nutzung ist unzulässig.
- 3.6 Auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GST) dürfen auch Carports errichtet werden.
- 3.7 Stellplätze und Carports dürfen nur auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 3.8 Je Gebäude sind 8 Stellplätze nachzuweisen
- 3.9 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht sowie in einem 5,00 m breiten Streifen parallel zu den Grundstücksgrenzen sind Flechtzäune, Bretterzäune, Sichtschutzwände sowie Lärmschutzeinrichtungen in jeglicher Form unzulässig. Im nördlichen Plangeltungsbereich sind Lärmschutzeinrichtungen und Sichtschutzzäune auch innerhalb des 5,00 m breiten Streifens zulässig.
- 3.10 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht sind Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m sowie Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, nur aus einheimischen Laubgehölzen, zulässig.
- 3.12 Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume sowie Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenzen in Form von Wällen sind unzulässig.

4. GRÜNDNERISCHE MASSNAHMEN

Grundsätzlich ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Aumühle zu beachten.

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

Einzelbäume

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind so zu erhalten, 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. Bis 1,00 m Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe, = 0,32 cm Durchmesser) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum, gleichartiges Gehölz, mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Danach sind für jede weitere 100 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach dem Zeitpunkt des Fällens vollständig vorzunehmen und nachzuweisen (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. Bei den Baumgruppen ist es erlaubt fachgerecht einzelne Exemplare zu entfernen, um für andere Platz zum wachsen zu lassen, damit der Charakter als Baumgruppe nicht verloren geht. Wird aber der Charakter als Baumgruppe (Fläche mit standortheimischen Laubbäumen) beeinträchtigt, sind diese durch eine Ersatzpflanzung von einem oder mehreren Bäume, wie oben erwähnt, zu ersetzen.

Hecke

Die im Plan festgesetzte Hecke 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 Ersatzpflanzung aus Heckenpflanzen der Gehölzarten, Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder hochwüchsigem Rhododendron, in der Größe von 80 - 100 cm, in Baumschulqualität mit Anwuchspflege für 2 Jahre, vorzunehmen.

Schutzmaßnahmen

Bei den festgesetzten Bäumen sind die Flächen für Zufahrten und Stellplätze innerhalb des Wurzelraumes des jeweiligen Baumes mit Wurzelbrücken fachgerecht herzustellen. Während der Bauphase sind die Gehölze vor Beschädigung fachgerecht zu schützen und zu sichern. Die Bäume sind zu den Bauflächen hin, in einem Schutzabstand von 3 m, durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

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 (Schutz des Oberbodens siehe Begründung).

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

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 Abrisse der Gebäude sowie Eingriffe in die Gehölze, zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar, durchzuführen.

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

Baumpflanzungen

Um den vorhandenen Charakter des Ortsbildes zu erhalten bzw. einen Teil der zu fallenden Bäume zu ersetzen, sind innerhalb des Grundstückes (Wohngebietes) mindestens 6 standortheimische Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume, gemäß dem Erhaltungsgebot, umgehend zu ersetzen (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.

4.5 Externer Ausgleich

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe in das Schutzgut Fauna durch das Bauvorhaben, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit muss gemäß §1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung durchgeführt werden.

Flora (Bäume)

Eingriff

**13 Bäume in verschiedenen
Größen über 100cm Stammumfang**
(geschützt gemäß Baumschutzsatzung)

Ausgleich

**21 Bäume mit einem
Stammumfang von 18/20cm**
(Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung)

Fauna

Eingriff

0,3 ha Fläche mit Gehölzen
(gemäß faunistischer Potentialanalyse)

Ausgleich

**0,3 ha Anpflanzungsfläche mit
Gehölzen oder
60 Einzelbäume**
(die Größe der Bäume ist nicht wichtig)
(gemäß faunistischer Potentialanalyse)

Summe des erforderlichen Ausgleichs
(multifunktional: Artenschutz und Baumschutzsatzung)

**21 Bäume Stammumfang 18/20cm
und 0,2 ha Gehölzfläche oder 39 Einzelbäume**
(die Größe der Bäume ist nicht wichtig)

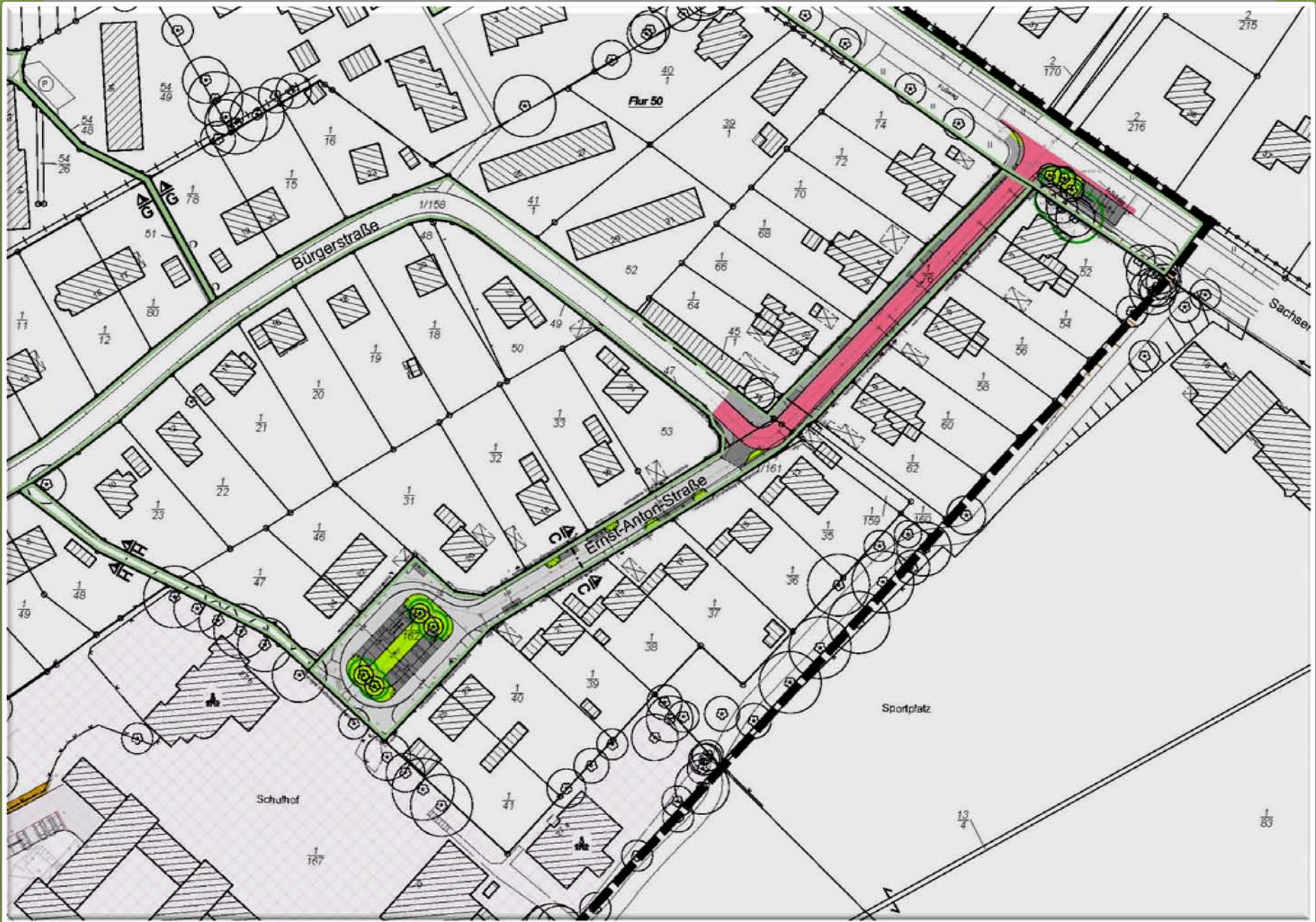
4.5 Externer Ausgleich

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe in das Schutzgut Fauna durch das Bauvorhaben, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit muss gemäß §1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung durchgeführt werden.

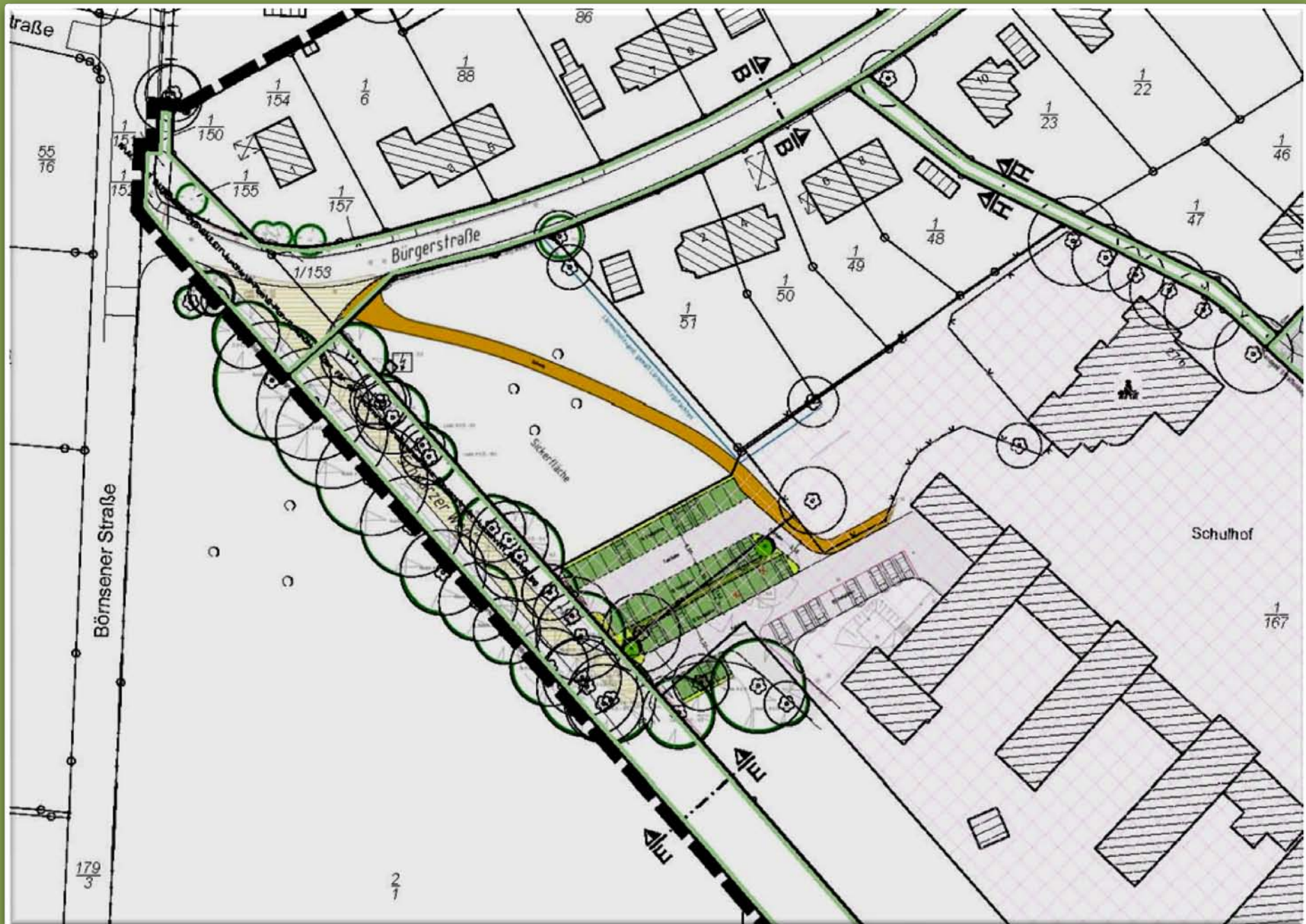
Gemeinde Aumühle

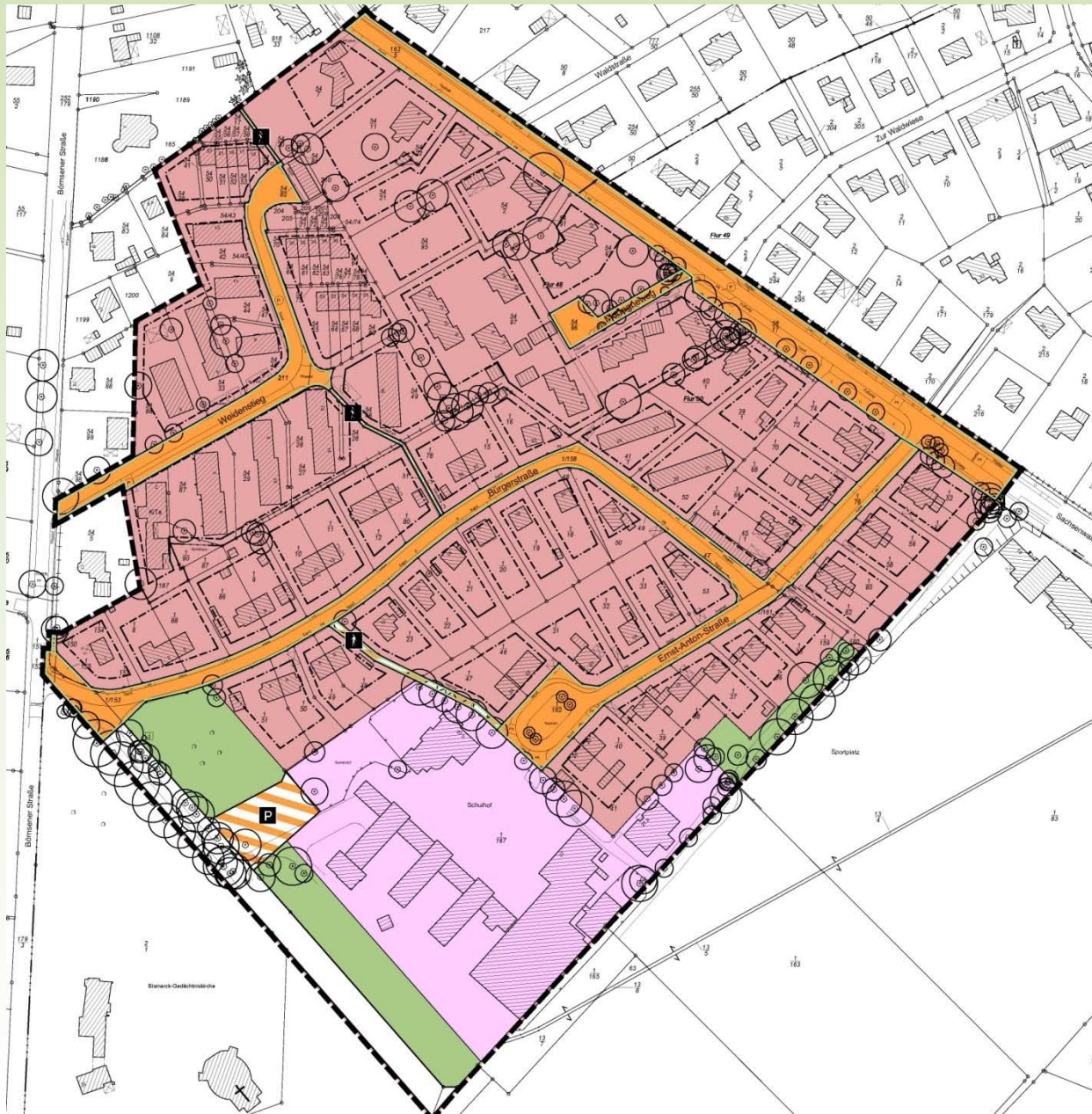


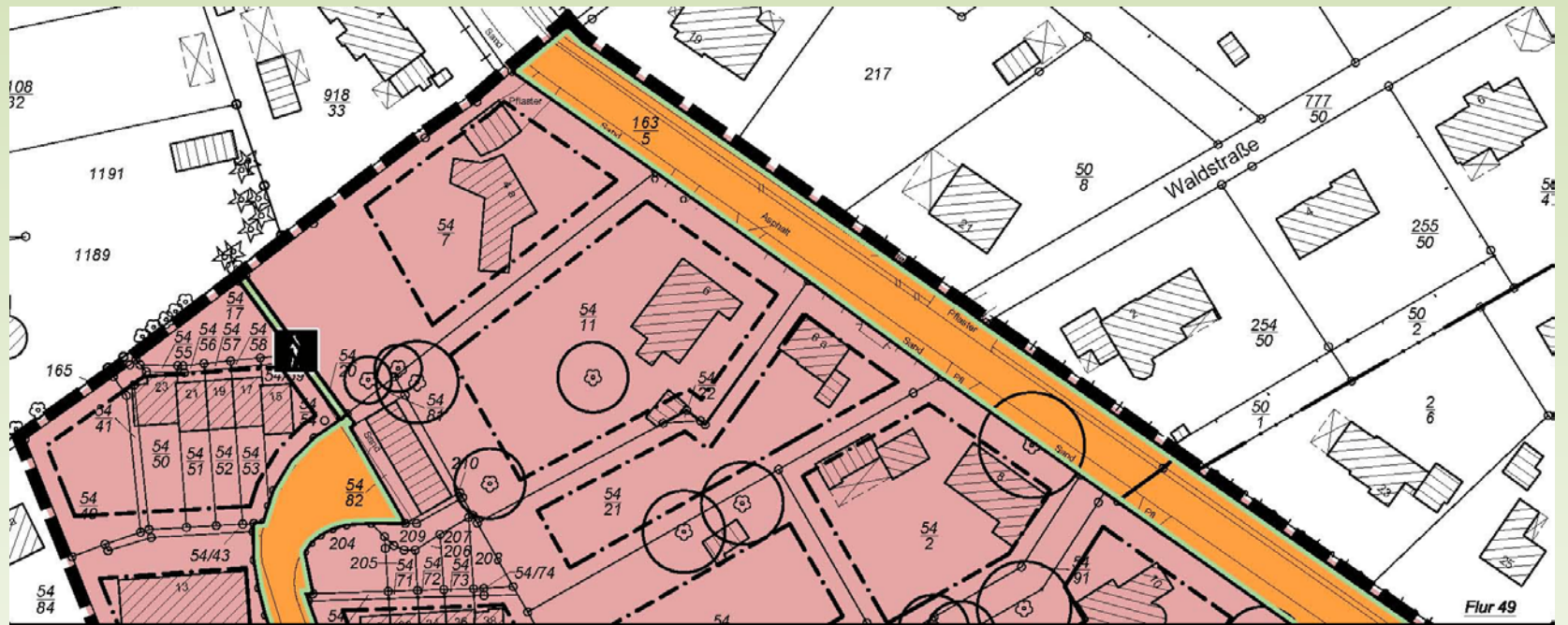
Bauausschuss am 18. Februar 2016
im
Rathaus Aumühle
Tagesordnungspunkt 8.
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11

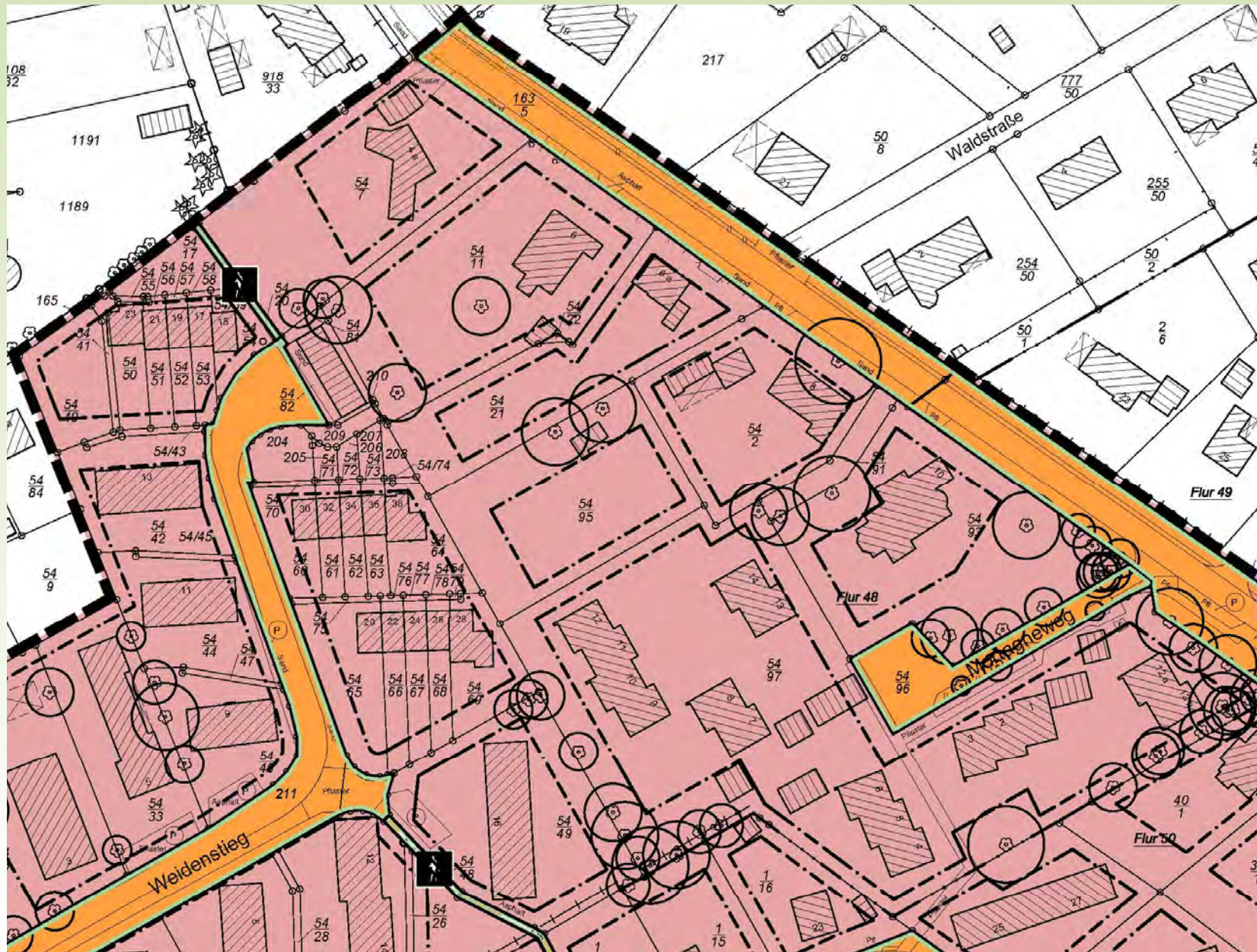


Sitzung des Bauausschusses am 18.02.2016

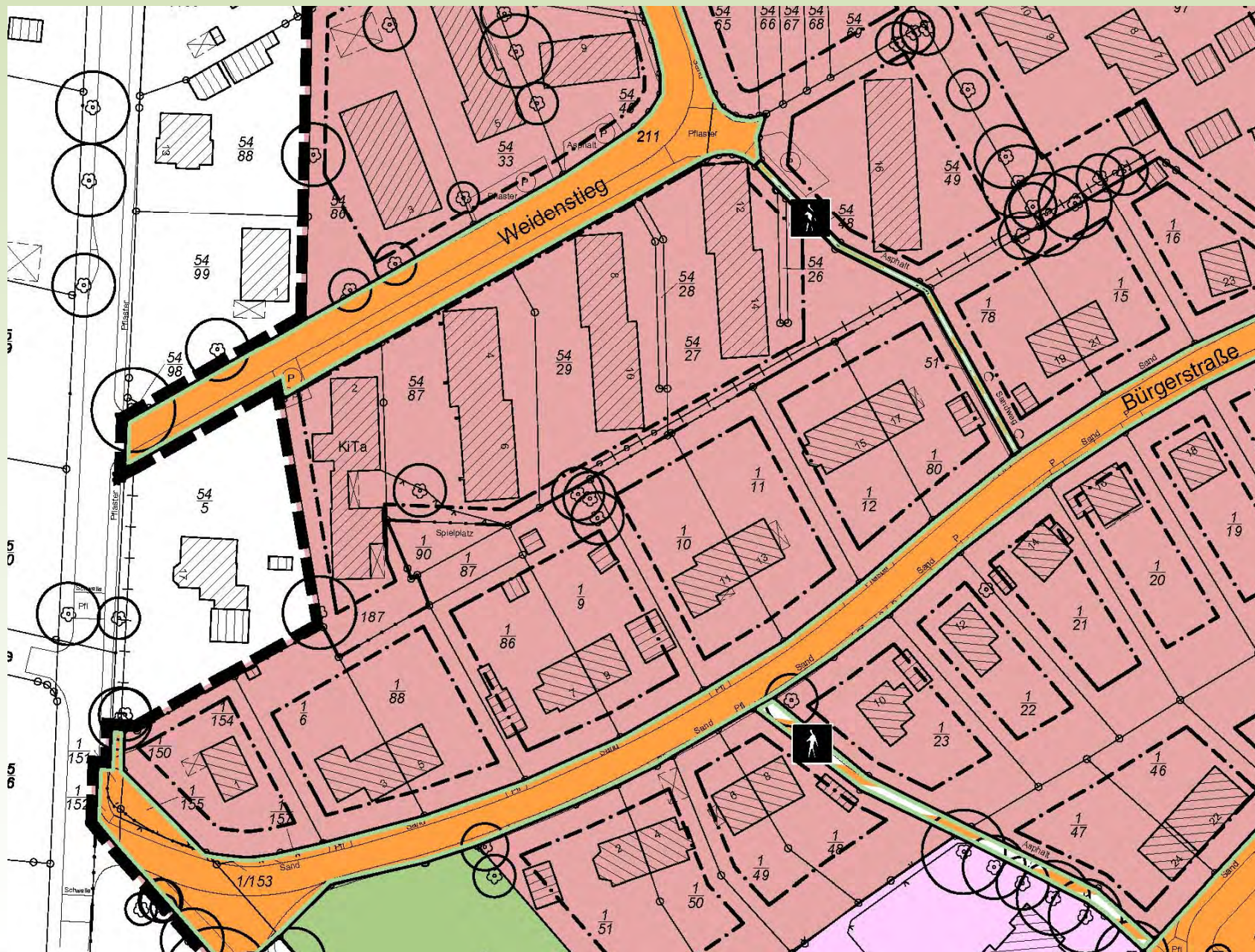


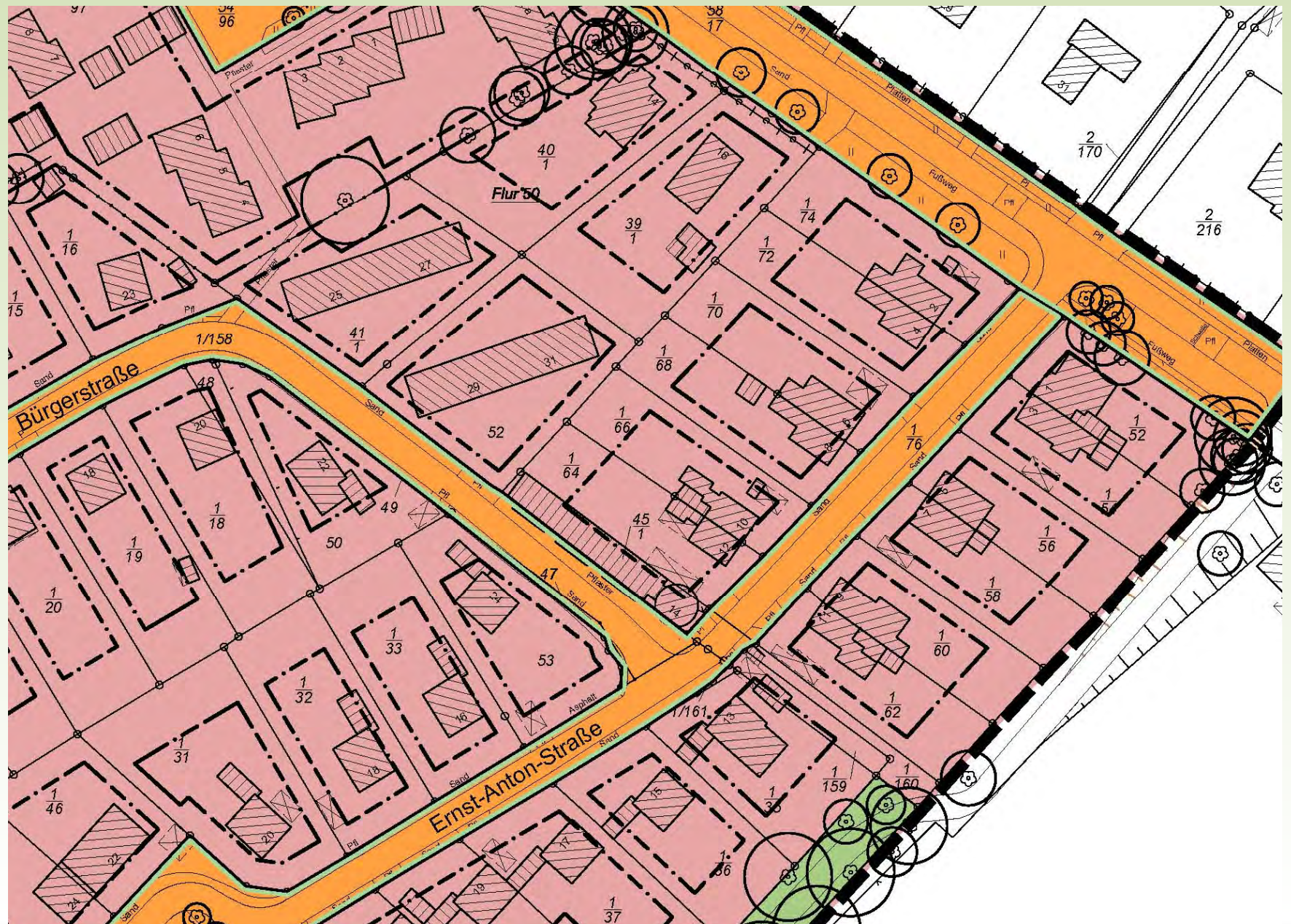






Sitzung des Bauausschusses am 18.02.2016







Sitzung des Bauausschusses am 18.02.2016



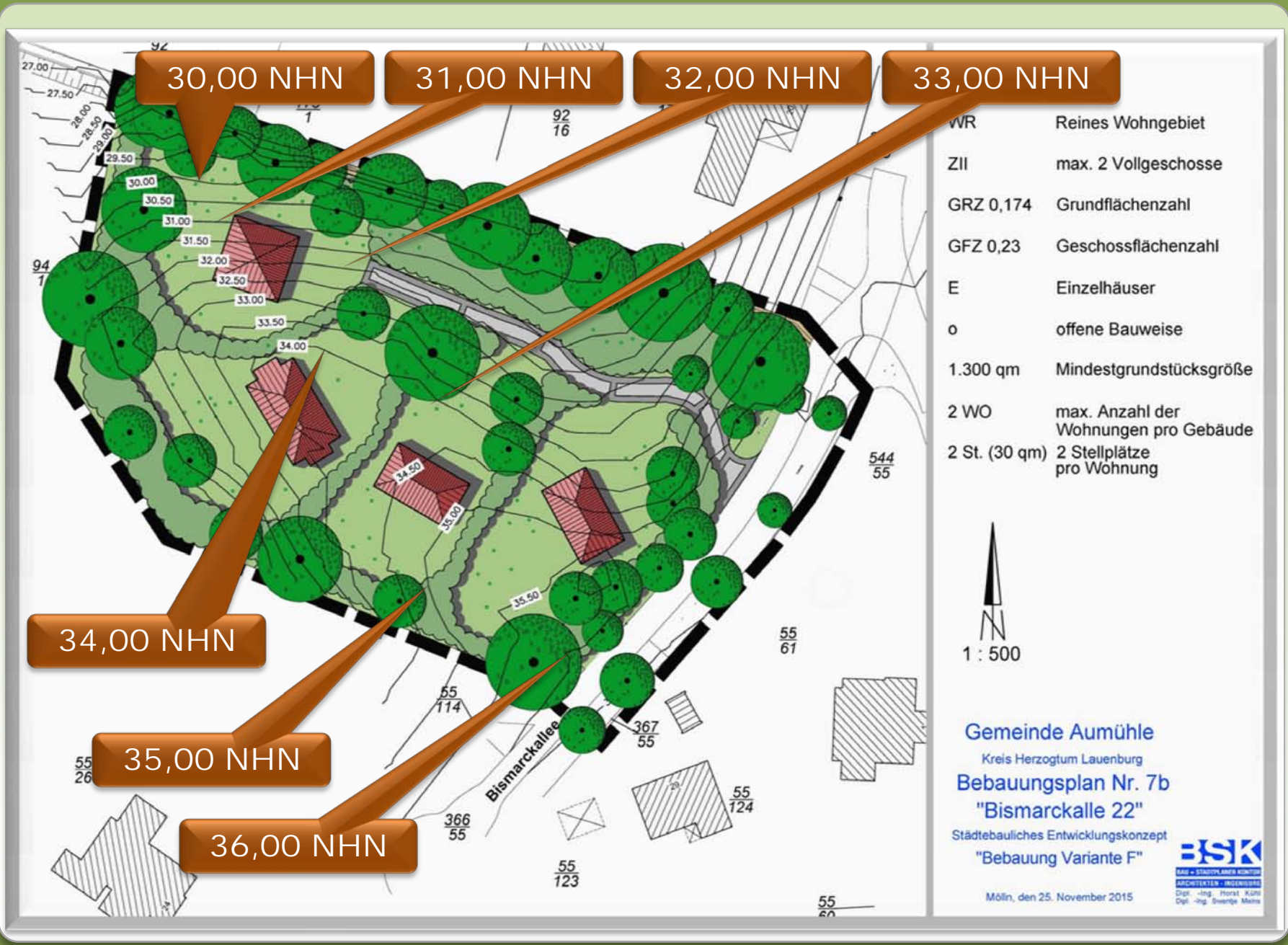




Gemeinde Aumühle



Bauausschuss am 18. Februar 2016
im
Rathaus Aumühle
Bebauungsplan Nr. 7b
(Bismarckalle 22)



- WR Reines Wohngebiet
- ZII max. 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,174 Grundflächenzahl
- GFZ 0,23 Geschossflächenzahl
- E Einzelhäuser
- o offene Bauweise
- 1.300 qm Mindestgrundstücksgröße
- 2 WO max. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
- 2 St. (30 qm) 2 Stellplätze pro Wohnung



Gemeinde Aumühle
 Kreis Herzogtum Lauenburg
 Bebauungsplan Nr. 7b
 "Bismarckallee 22"
 Städtebauliches Entwicklungskonzept
 "Bebauung Variante F"



Mölln, den 25. November 2015



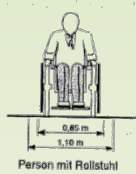
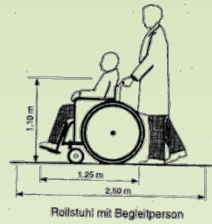
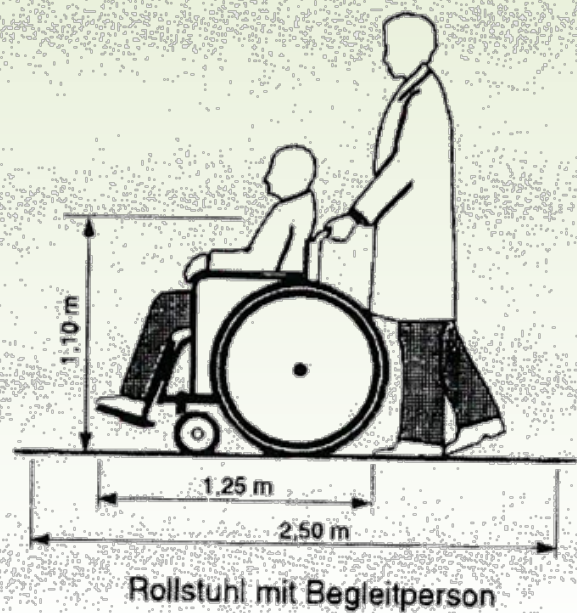
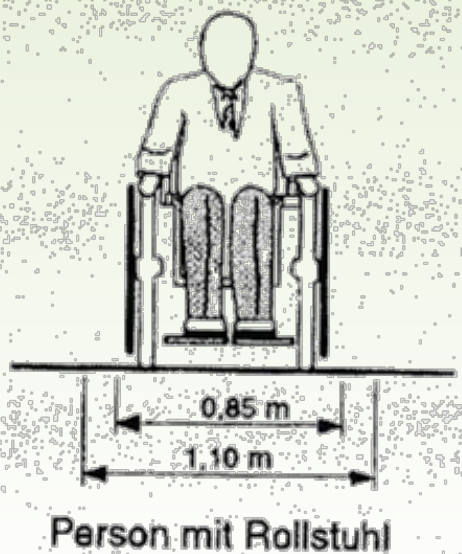
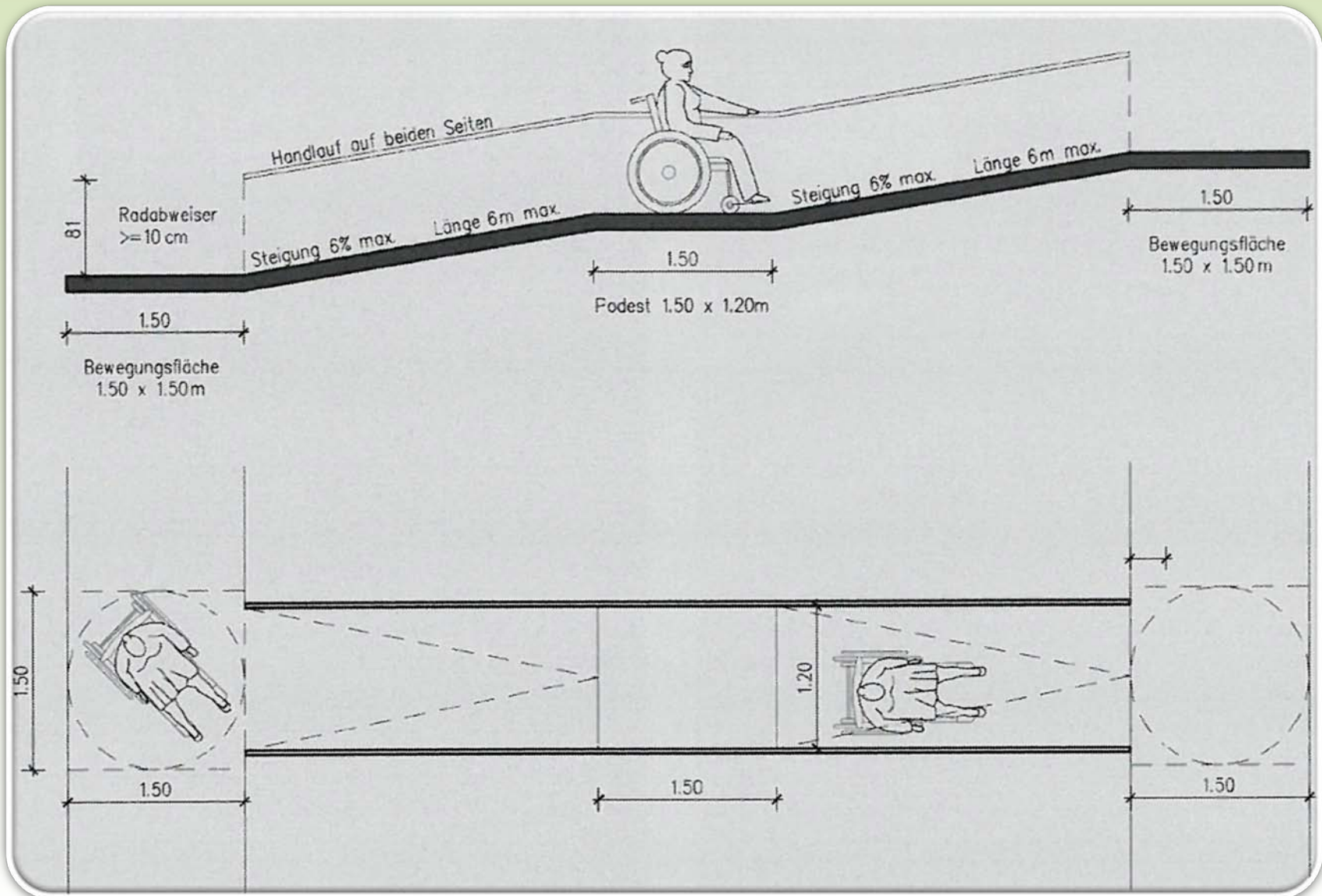
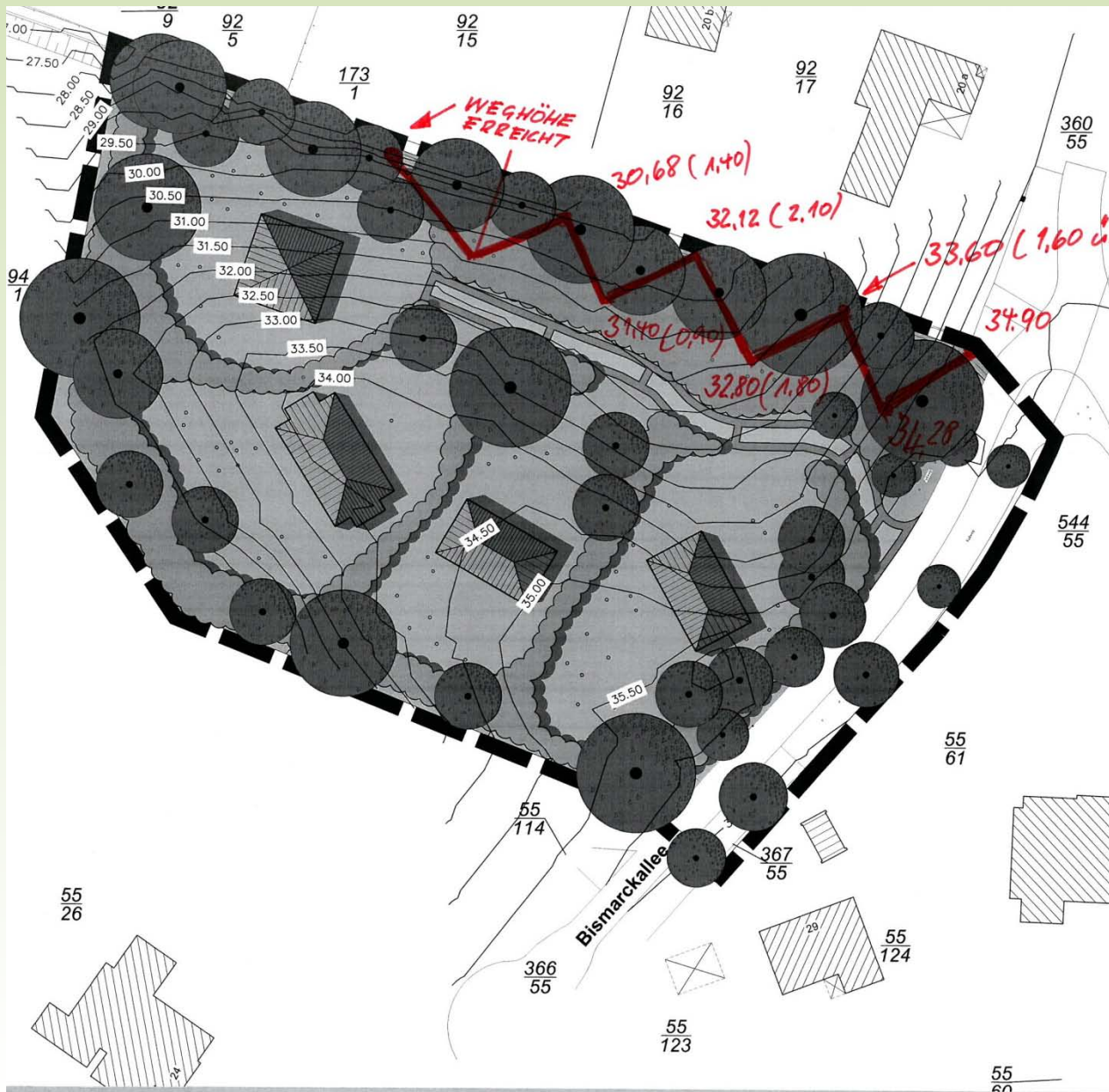


Abb. 2.16: Platzbedarf für Menschen mit Behinderungen (Quelle: direkt 54, 2000, S. 14)

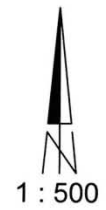






Festsetzungen

WR	Reines Wohngebiet
ZII	max. 2 Vollgeschosse
GRZ 0,174	Grundflächenzahl
GFZ 0,23	Geschossflächenzahl
E	Einzelhäuser
o	offene Bauweise
1.300 qm	Mindestgrundstücksgröße
2 WO	max. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
2 St. (30 qm)	2 Stellplätze pro Wohnung



Gemeinde Aumühle
 Kreis Herzogtum Lauenburg
 Bebauungsplan Nr. 7b
 "Bismarckallee 22"
 Städtebauliches Entwicklungskonzept
 "Bebauung Variante F"



Mölln, den 25. November 2015