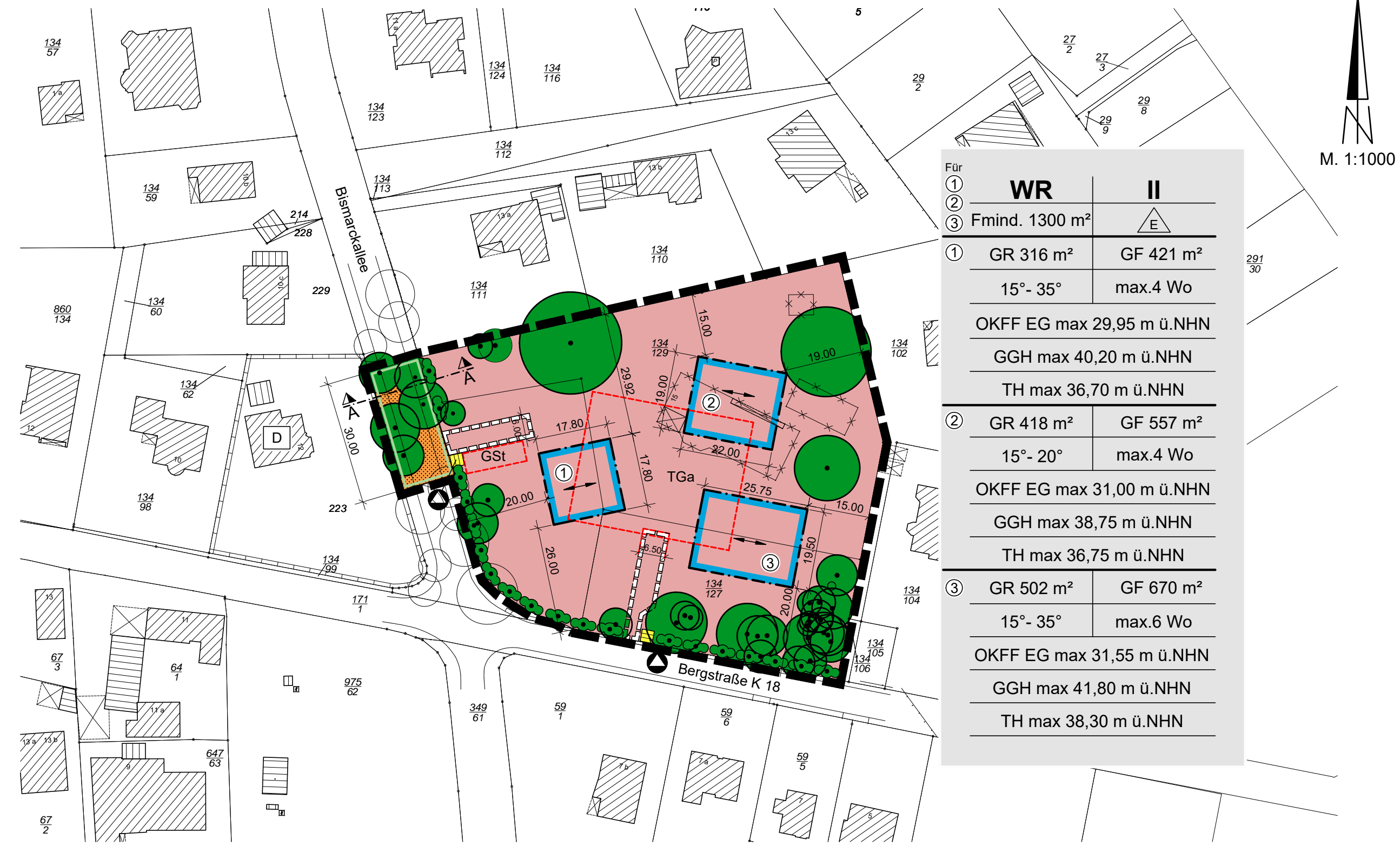


PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHNERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

| | | |
|-----------|--|--------------------------|
| WR | Reines Wohngebiet | § 9(1)1 BauGB/§ 3 BauNVO |
| 4 Wo | Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B Ziffer 1.2) | § 9(1)6 BauGB |

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

| | | |
|--------------------|--|---------------------------|
| GR <u> </u> m² | max. Grundfläche | § 9(1)1 BauGB/§ 16 BauNVO |
| GF <u> </u> m² | max. Geschossfläche (siehe Text-Teil B, Ziff. 2.2) | § 9(1)1 BauGB/§ 16 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse (maximal) | § 9(1)1 BauGB/§ 16 BauNVO |
| 15° - 35° | Dachneigung (siehe Text - Teil B, Ziffer 3.2) | § 9(4) BauGB |
| | nur Einzelhäuser zulässig | § 9(1)2 BauGB/§ 22 BauNVO |
| Fmind. 1300 m² | Mindestgröße der Baugrundstücke (siehe Text - Teil B, Ziffer 2.1) | § 9(1)3 BauGB |
| OKFF 31,00 m ü.NHN | Oberkante des fertigen Fußbodens EG (maximal) (siehe Text - Teil B Ziffer 2.3) | § 9(1)1 BauGB/§ 16 BauNVO |
| GGH 40,20 m ü.NHN | Gesamtgebäudehöhe (maximal) (siehe Text - Teil B Ziffer 2.3) | § 9(1)1 BauGB/§ 16 BauNVO |
| TH 36,70 m ü.NHN | Traufhöhe (maximal) (siehe Text - Teil B, Ziffer 2.3) | § 9(1)1 BauGB/§ 16 BauNVO |

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

VERKEHRSFLÄCHEN

| | | |
|--|--|----------------|
| | Straßenverkehrsfläche | § 9(1)11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie | § 9(1)11 BauGB |
| | Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungsanlagen, 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

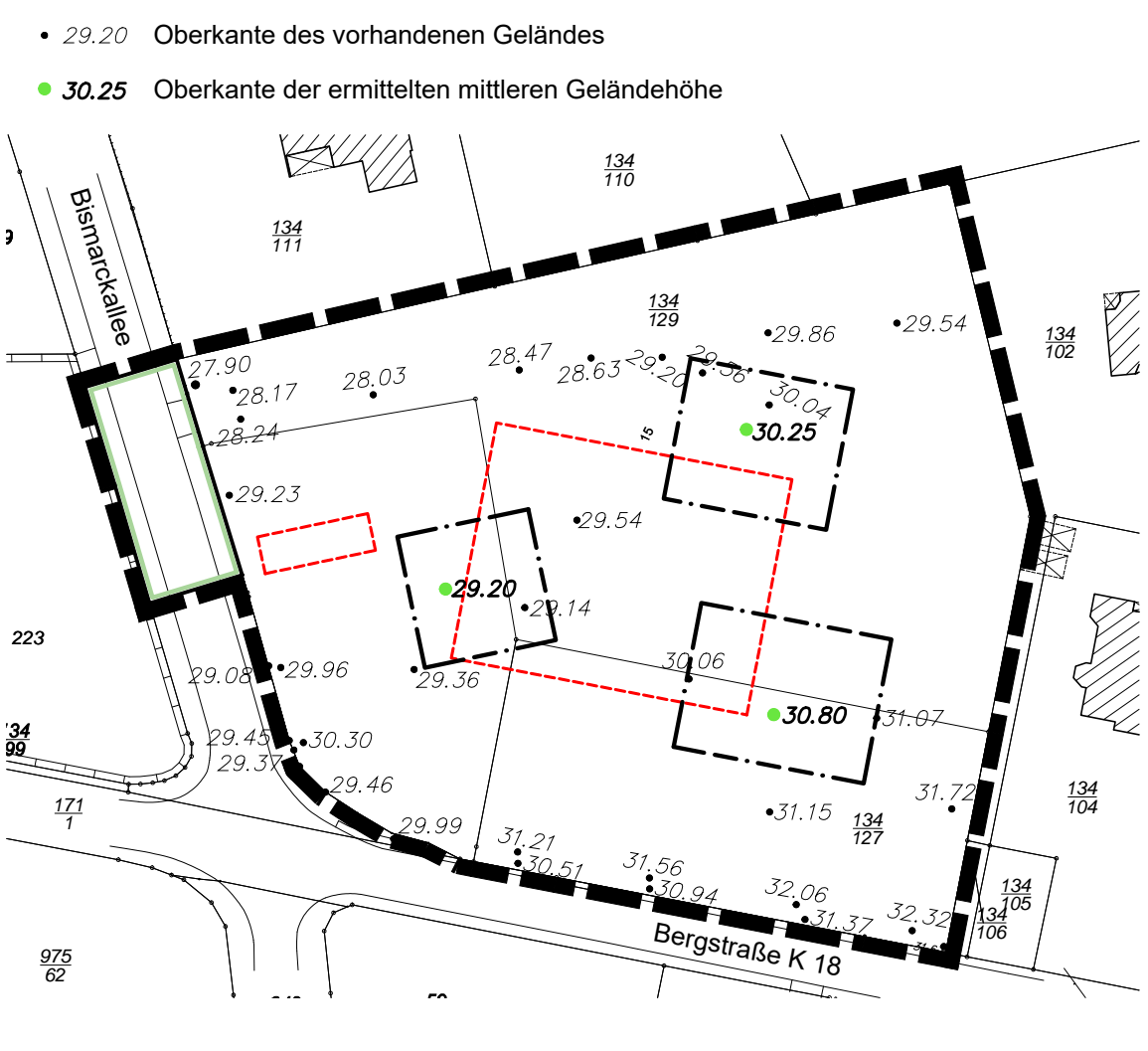
| | | |
|--|---|-------------------|
| | Erhaltung von Bäumen (Darstellung im Kronenbereich) | § 9(1)25a/b BauGB |
| | Erhaltung Sträucher | § 9(1)25a/b BauGB |

SONSTIGE PLANZEICHEN

| | | |
|---------|--|---------------|
| | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | § 9(1)4 BauGB |
| GS/TTGa | Gemeinschaftsstellplätze / Tiefgarage | |

SONSTIGE PLANZEICHEN

| | | |
|--|--|------------------------|
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | § 9(1)21 BauGB |
| | Begünstigte: Gemeinde, Eigentümer, Ver- und Entsorgungsträger | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b | § 9(7) BauGB |
| | Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen | § 5 DSchG/§ 9(6) BauGB |
| | Flurstücksnummern | |
| | vorhandene Flurstücksgrenzen | |
| | vorhandene bauliche Anlage mit Hausnummer | |
| | zu entfernende bauliche Anlagen | |
| | Maßangaben | |
| | Nummerierung Baufeld | |



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

2. In Wohngebäuden als Einzelhaus sind in der Fläche ① und ② maximal 4 Wohneinheiten (Wo) pro Gebäude und in der Fläche ③ maximal 6 Wohneinheiten (Wo) zulässig.

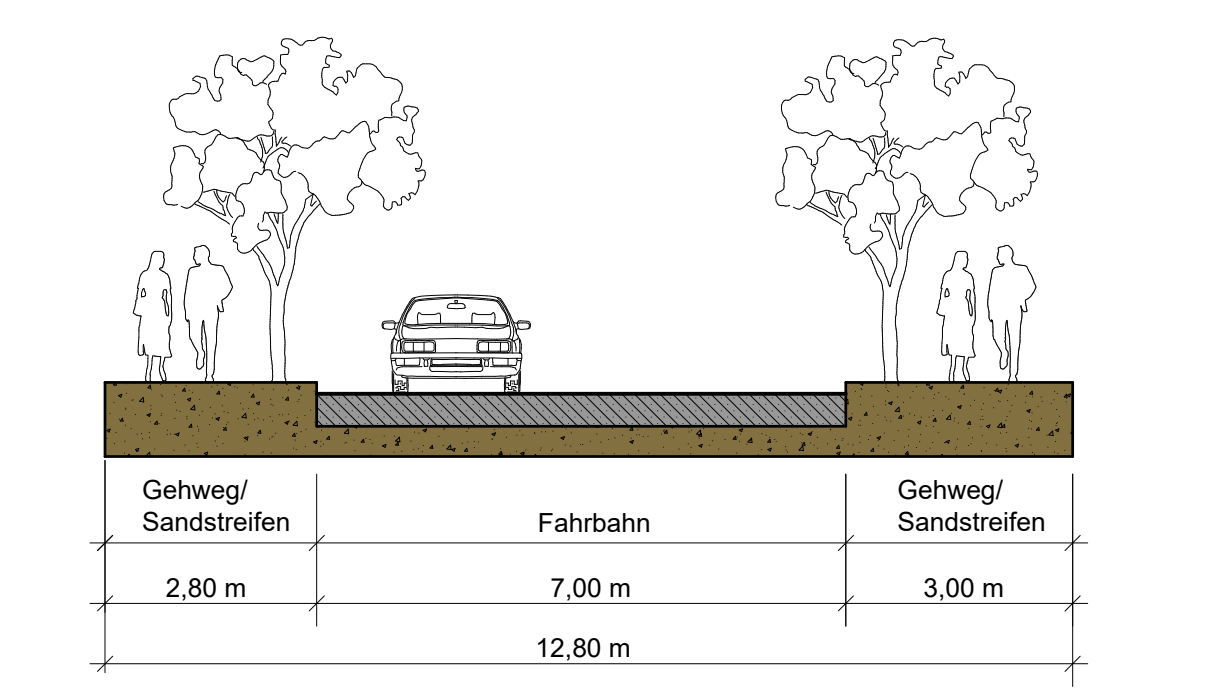
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)

- 2.1 Für neu zu bildenden Grundstücke hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 1300 m² zu betragen.
 2.2 Bei der Berechnung der Geschossfläche (GF) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
 2.3 Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens beträgt in der Fläche ① 29,95 m ü.NHN, in der Fläche ② 31,00 m ü.NHN und in der Fläche ③ 31,55 m ü.NHN. Die maximale Gesamtgebäudehöhe darf für die Fläche ① 40,20 m ü.NHN, für die Fläche ② 38,75 m ü.NHN und für die Fläche ③ 41,80 m ü.NHN nicht überschreiten. Die maximale Traufhöhe darf für die Fläche ① 36,70 m ü.NHN, für die Fläche ② 36,75 m ü.NHN und für die Fläche ③ 38,30 m ü.NHN nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Aussenhaut des Daches mit der Aussenkante der Fassade.
 2.4 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Summe der festgesetzten Grundfläche von 1.236 m² für die unter Ziffer 1 und 2 genannten Einrichtungen um max. 50% überschritten werden. Für die Errichtung der Tiefgarage (§ 19 Abs.4 BauNVO, Ziffer 3) darf die Summe der festgesetzten Grundfläche mit max. 1.600 m² überschritten werden.

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 Ziegelaufmachungen, auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig. Bei der farblichen Gestaltung der Außenwände sind rein-weiße sowie rein-bunte Farböne (s. g. Klarfarben) unzulässig, ein abgetönter Weißton mit einem Helligkeitsbezugswert von maximal 75% ist zulässig. Der Sockelbereich ist aus Verblüdmauerwerk herzustellen.
 3.2 Zulässig sind nur geneigte Dächer, in der Fläche ① und ③ mit einer Dachneigung von 15° - 35°, in der Fläche ② mit einer Dachneigung von 15° - 20°. Als Dachformen sind für die überbaubaren Flächen ② und ③ nur Walmdächer zulässig.
 3.3 Für untergeordnete An- und Ausbauten darf die Dachneigung um 5° nach unten und/oder oben abweichen.
 3.4 Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen sind zulässig.
 3.5 Dacheindeckungen sind in den Farben Ziegelrot, Rot-Braun, Braun, Grau, Anthrazit und Schwarz zulässig. Die Dacheindeckung darf nur in nicht reflektierender matter Ausführung erfolgen.
 3.6 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.
 3.7 Das Aufstellen oder Anbringen von Antennen zur gewerblichen Nutzung ist unzulässig.
 3.8 Der Bau einer Tiefgarage (TTGa) und der Bau der Gemeinschaftsstellplätze (GST) ist zwingend festgesetzt, wenn eine der überbaubaren Flächen mit mehr als zwei Wohnungen (Wo) bebaut wird.
 3.9 Stellplätze dürfen nur auf den dafür festgelegten Flächen (GST) errichtet werden. Carports und oberirdische Garagen sind unzulässig. In der Tiefgarage sind 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Ausserhalb der Tiefgarage sind nur Stellplätze für Besucher zulässig.
 3.10 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudedach sowie in einem 5,00 m breiten Streifen parallel zu den Grundstücksgrenzen sind Fichtzäune, Bretterzäune und Sichtschutzwände in jeglicher Form unzulässig.
 3.11 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudedach 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 Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume unzulässig. Abgrabungen von über 0,5 m, von der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche aus gemessen, vor Kellerfenster sind unzulässig.

STRASSENPROFILE Schnitt A - A (nicht bindend)



TEXT - TEIL B

4. GRÜNORDNERISCHE 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 fallenden 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 fallenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach dem Zeitpunkt des Fallens 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 Heckenanteilen ist Ersatzpflanzung aus Heckenpflanzen der Gehölzarten, Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus) oder höchstens 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 innerhalb des Wurzelraumes des jeweiligen Baumes mit Wurzelrücken fachgerecht herzustellen. Während der Bauphase sind die Gehölze vor Beschädigung gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen und zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist im Bereich des Wurzelraumes 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, zwischenlassen. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründung einzusäen (Schutz des Oberbodens siehe Begründung).

- Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes**
 Siehe Niederschlagswasserbeseitigung 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)
Baum-pflanzungen
 Um den vorhandenen Charakter des Ortsbildes zu erhalten bzw. einen Teil der zu fallenden Bäume zu ersetzen, sind innerhalb des Grundstückes (Wohngebietes) mindestens 10 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. 15% der Fläche wasserdurchlässig auszuführen, entweder mit wassergebundenem Material oder großflächiger Plaster, Oktaplast, 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 sind zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen und Vögeln und des Zerstückens von Eiern in der Zeit zwischen dem 01. Dezember und 28.29. Februar durchzuführen. 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 abzustimmen.
 5.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion
 Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert ist.

- Gehölzausgleichsmaßnahmen**
 Der Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölzbrüterarten wird über eine Kompensation mit Neuanpflanzung von Gehölzen auf einer Fläche von 0,3ha wie folgtbracht:
 1. 0,24 ha in der "Wentorfer Loh" in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg. Die Fläche gehört der Stiftung Naturschutz S-H und wird von der Tochterfirma Ausgleichsagentur entwickelt. Hier ist u. a. die Entwicklung eines Waldrandes mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen als Übergang zwischen einer Wiesenfläche und einem Fichtenforst vorgesehen. Entsprechend soll ein 20 - 25 m breiter Streifen mit Gehölzen bepflanzt werden. Die Fläche des neuen Waldrandes beträgt ca. 8.000 m². Die Maßnahme ist Teil des Entwicklungskonzeptes für die "Wentorfer Loh". (Lage und Entwicklung der Ausgleichsfläche, siehe Begründung)
 2. 0,06 ha der Standort wird noch ergänzt.

HINWEIS

DENKMALSCHUTZ
 Auf die Genehmigungspflicht aller baulichen Maßnahmen gem. § 7 Abs. 1 DSchG, in der unmittelbaren Umgebung, innerhalb wesentlicher Sichtachsen und in der unmittelbaren Umgebung wertbestimmender Merkmale eines eingetragenen Kulturdenkmals, wird hingewiesen (siehe Begründung Ziffer 5).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan 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 Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3766).

VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt.
 2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.
 3. Auf die 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 Bebauungsplanes Nr. 6b mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten: montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.aumuehle.de" in das Internet eingestellt.
 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aumühle, den Siegel - Bürgermeister -

Ahrensburg, den Siegel - ÖbVl Sprick -

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Aumühle, den Siegel - Bürgermeister -

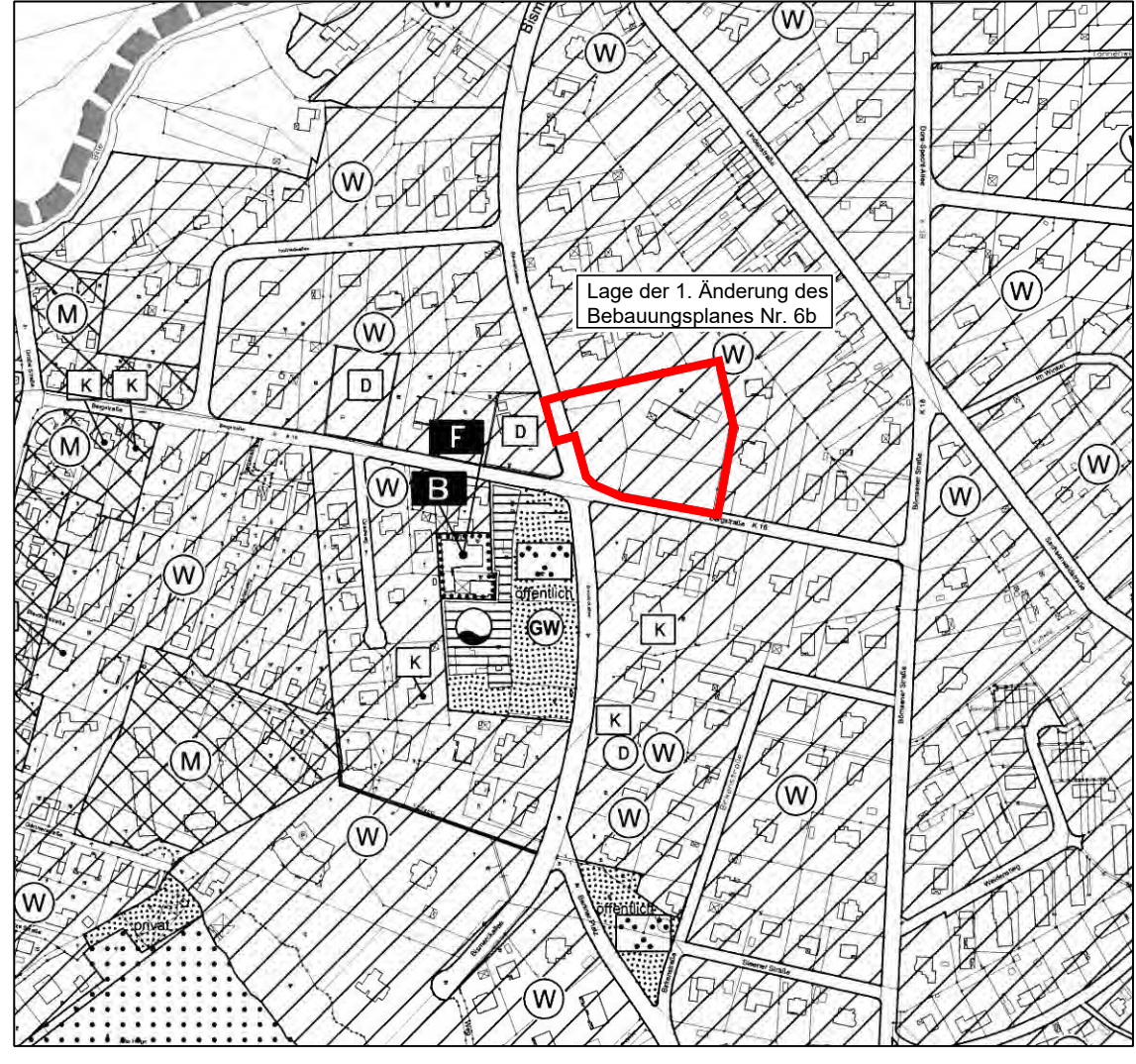
Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Aumühle, den Siegel - Bürgermeister -

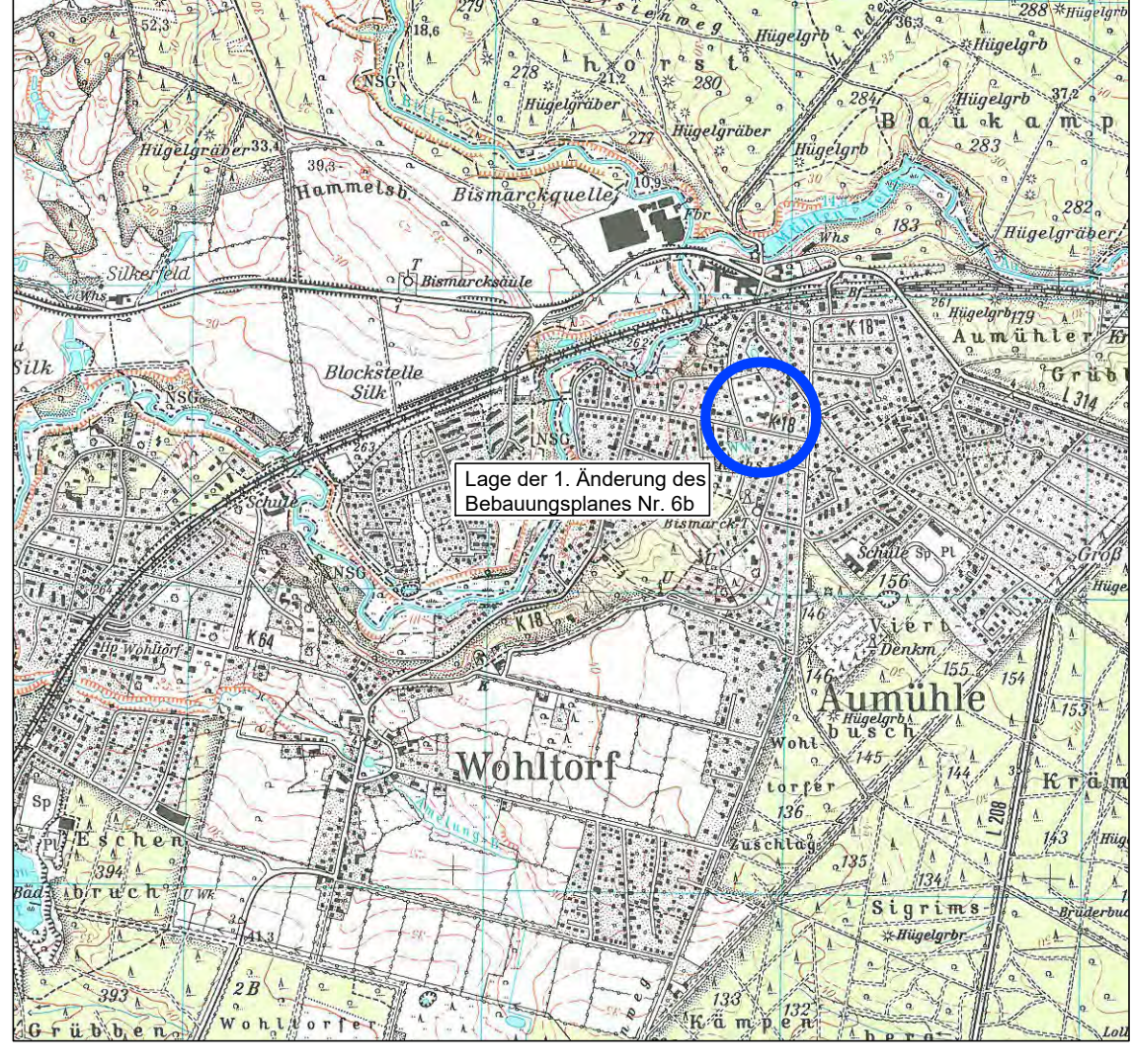
11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215, Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Aumühle, den Siegel - Bürgermeister -

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M. 1 : 5000



Übersichtskarte M. 1 : 25000



SATZUNG DER GEMEINDE AUMÜHLE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6b für das Gebiet "Bismarckallee 15"

| | |
|--|---------------|
| Stand: März 2016 | Planungsbüro: |
| April 2016 | |
| Oktober 2018 (Änderungen gem BA) | |
| Oktober 2019 (Vorlage zur Sitzung BA) | |
| November 2019 | |
| Dezember 2019 (Vorlage zur Sitzung GV) | |
| Januar 2020 | |

