

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Table with 2 columns: WR (Reines Wohngebiet) and II (Geschossflächenzahl). It lists technical specifications like Fmind, GRZ, GFZ, OKFF, OFD, and TH.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Table defining symbols for plot types (WR, II), area calculations (GRZ, GFZ), and height restrictions (OFD, TH).

SONSTIGE PLANZEICHEN

Table defining symbols for plot boundaries (TGa), street boundaries, and other site features.

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

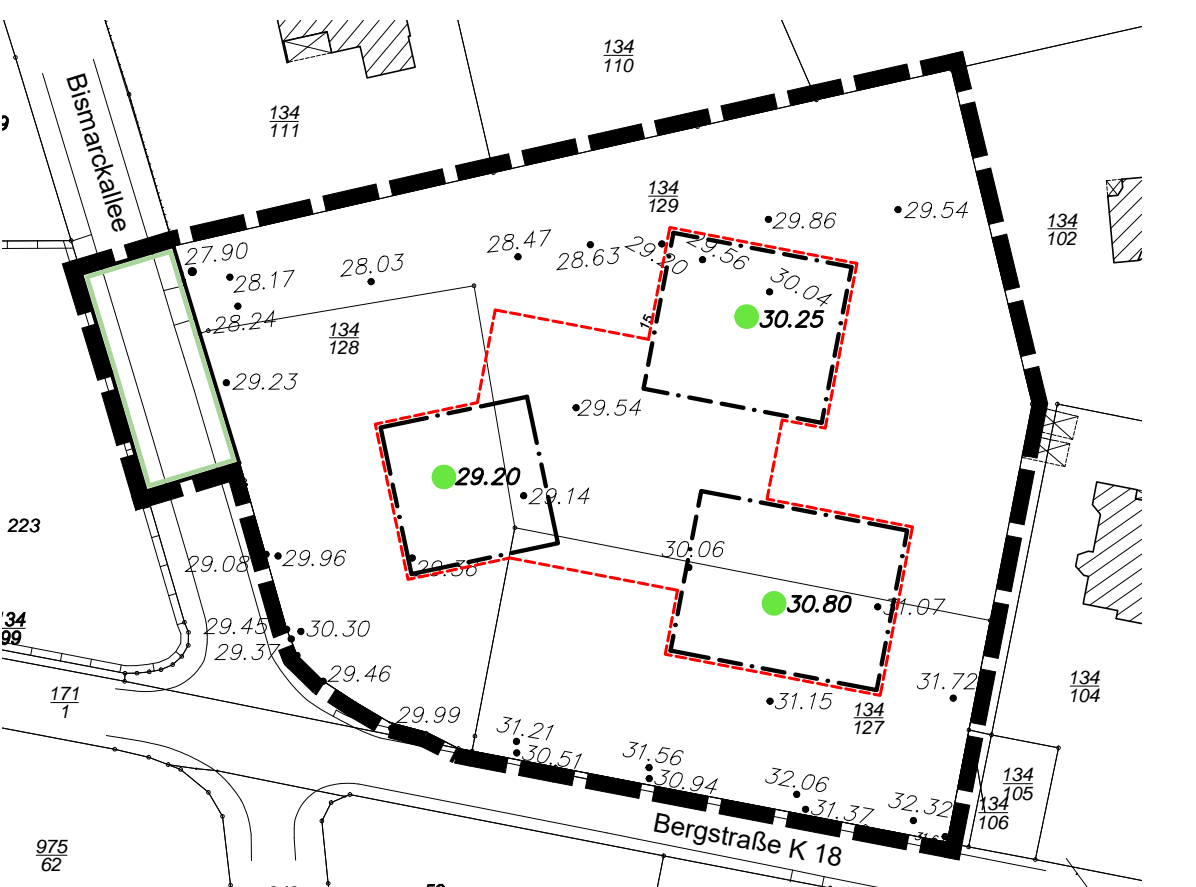
Table defining symbols for plot numbers, existing boundaries, and ground levels.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Table defining symbols for building lines and street boundaries.

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

Table defining symbols for tree preservation and landscape measures.



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.

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 nicht Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit einzurechnen.

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

3.1 Die Außenwände sind in zusammenhängendem Sichtmauerwerk, Putzflächen oder Holzpfankerwerk mit Putz- und/oder Ziegelauflagen, auszuführen.
3.2 Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer, mit einer Dachneigung von 15° - 35°.

Die Dachterrassen sind nicht an die Festsetzungen der Dachneigungen gebunden. Dachterrassen oberhalb des Staffelgeschosses sind unzulässig.

3.4 Dacheindeckungen sind in nachstehenden Farben des Farbregisters RAL 840-HR zulässig.
2012, 3000 - 3004, 7004 - 7006, 7011 - 7022, 8002 - 8016, 9004 - 9005, 9011, 9017
Die Dacheindeckung darf nur in nicht reflektierender matter Ausführung erfolgen. Mischfarben sind nicht zulässig.

3.5 Im Plangeltungsbereich sind je überbaubarer Grundstücksfläche maximal 2 (zwei) oberirdische Stellplätze zulässig.
3.6 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäufefucht 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 sowie Rhododendronpflanzungen zulässig.

3.7 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäufefucht sowie in einem 5,00 m breiten Streifen parallel zu den Grundstücksgrenzen sind Flechtzäune, Bretterzäune und Sichtschutzwände die höher als die Angaben in Ziffer 3.6 des Textes - Teil B unzulässig.

3.8 Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Kronbereich der zu erhaltenden Bäume unzulässig. Abgrabungen von über 0,5 m, von der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche aus gemessen, vor Kellerfenster sind unzulässig.

TEXT - TEIL B

4. GRÜNDORDERNERISCHE 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 Kronbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen.

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.

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.

Schutzmaßnahmen
Bei den festgesetzten Bäumen sind die Flächen für Zufahrten innerhalb des Wurzelraumes des jeweiligen Baumes mit Wurzelbrücken fachgerecht herzustellen.

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, zwischenzulagen.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes
Siehe Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Aumühle, Bekanntmachung Nr. 46 / 2009

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 10 standortheimische Laubbäume als Hochstamm zeitnah mit dem Eingreifen, spätestens in der nächst folgenden Pflanzsaison zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

5.1 Vermeidungsmaßnahmen
1. Brutvögel
Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln zu vermeiden, sind Abrisse der Gebäude sowie Eingriffe in die Gehölze, außerhalb der Brutzeit bzw. zwischen dem 01. Oktober und dem 28/29. Februar, durchzuführen.

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 extern wie folgt erbracht:
1, 0,24 ha in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg auf das Ökokoito "Wentorfer Lohe" der Stiftung Naturschutz S-H.

HINWEISE

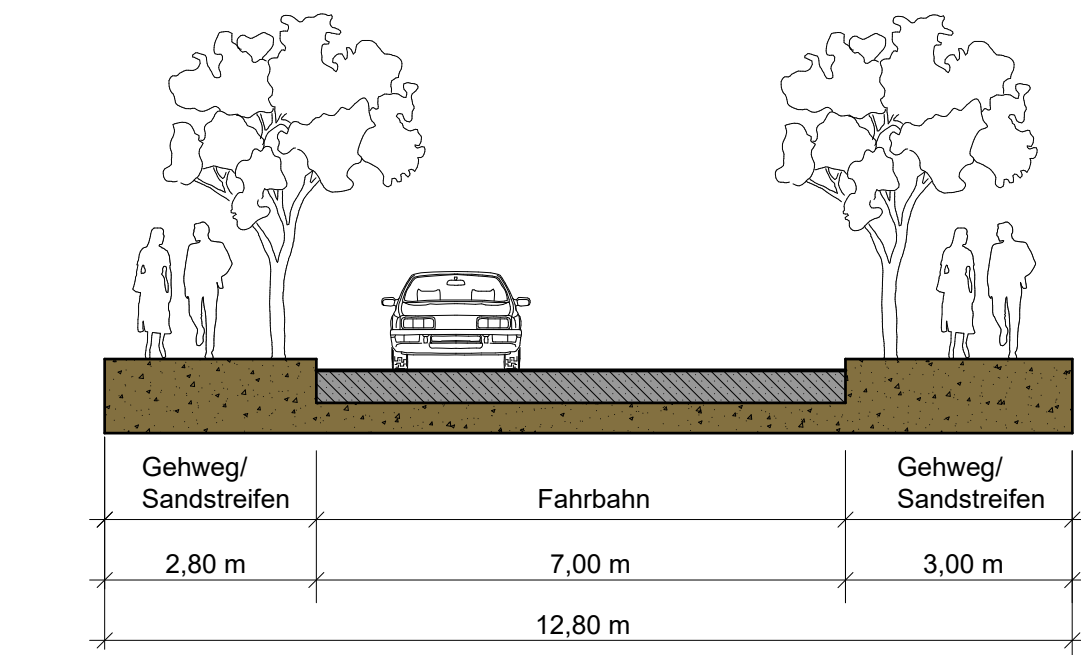
1. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

1.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
1.2 Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.

2. DENKMALSCHUTZ

2.1 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 Denkmals, wird hingewiesen.

STRASSENPROFILE Schnitt A - A (nicht bindend) Bismarckallee M 1:100



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) und nach § 4 Gemeindeordnung (GO) 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 Bauuntersverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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.
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.
7. Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

- 8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. 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.
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

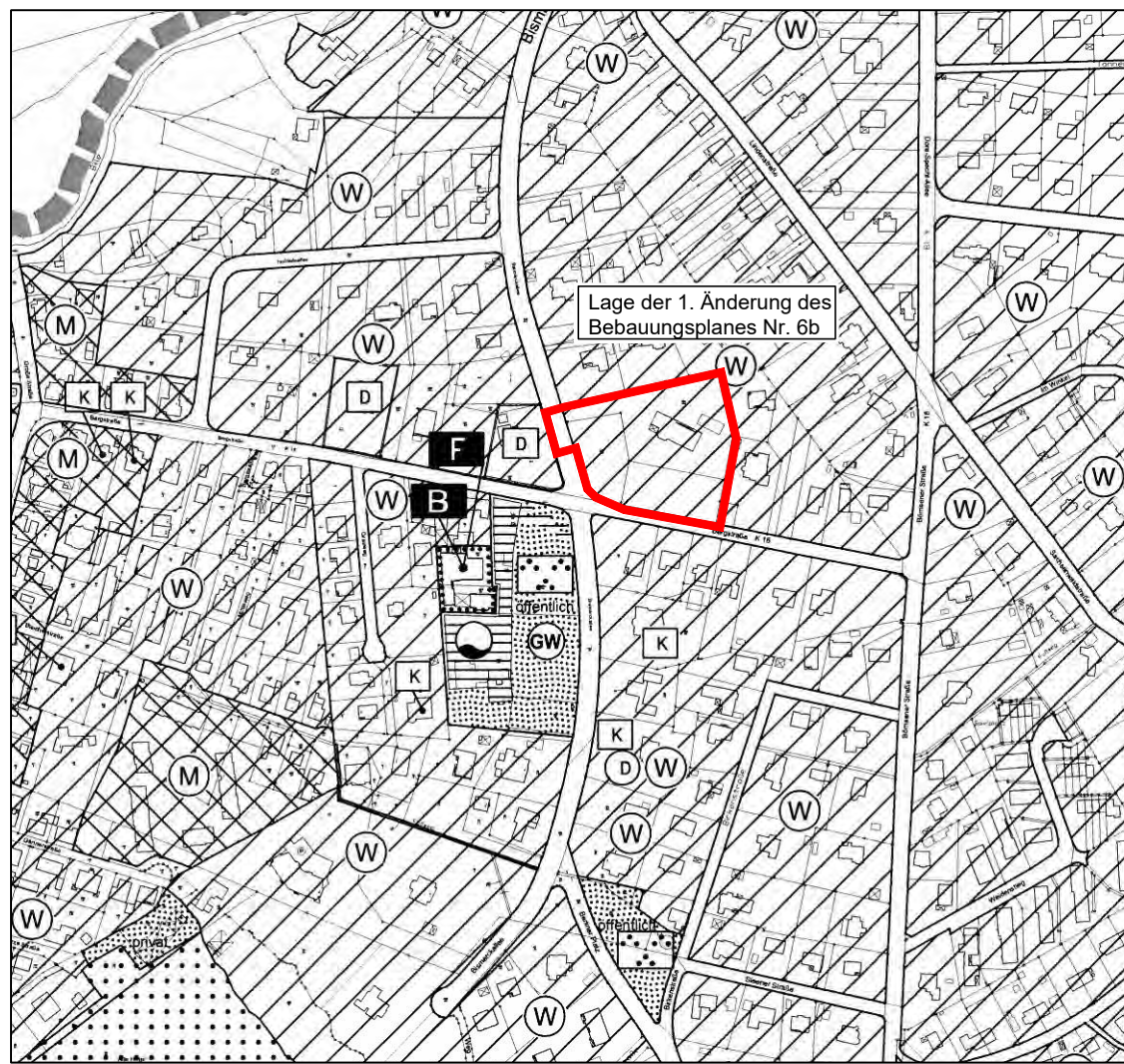
- 11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind 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, Entschädigungsansprüche 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 -

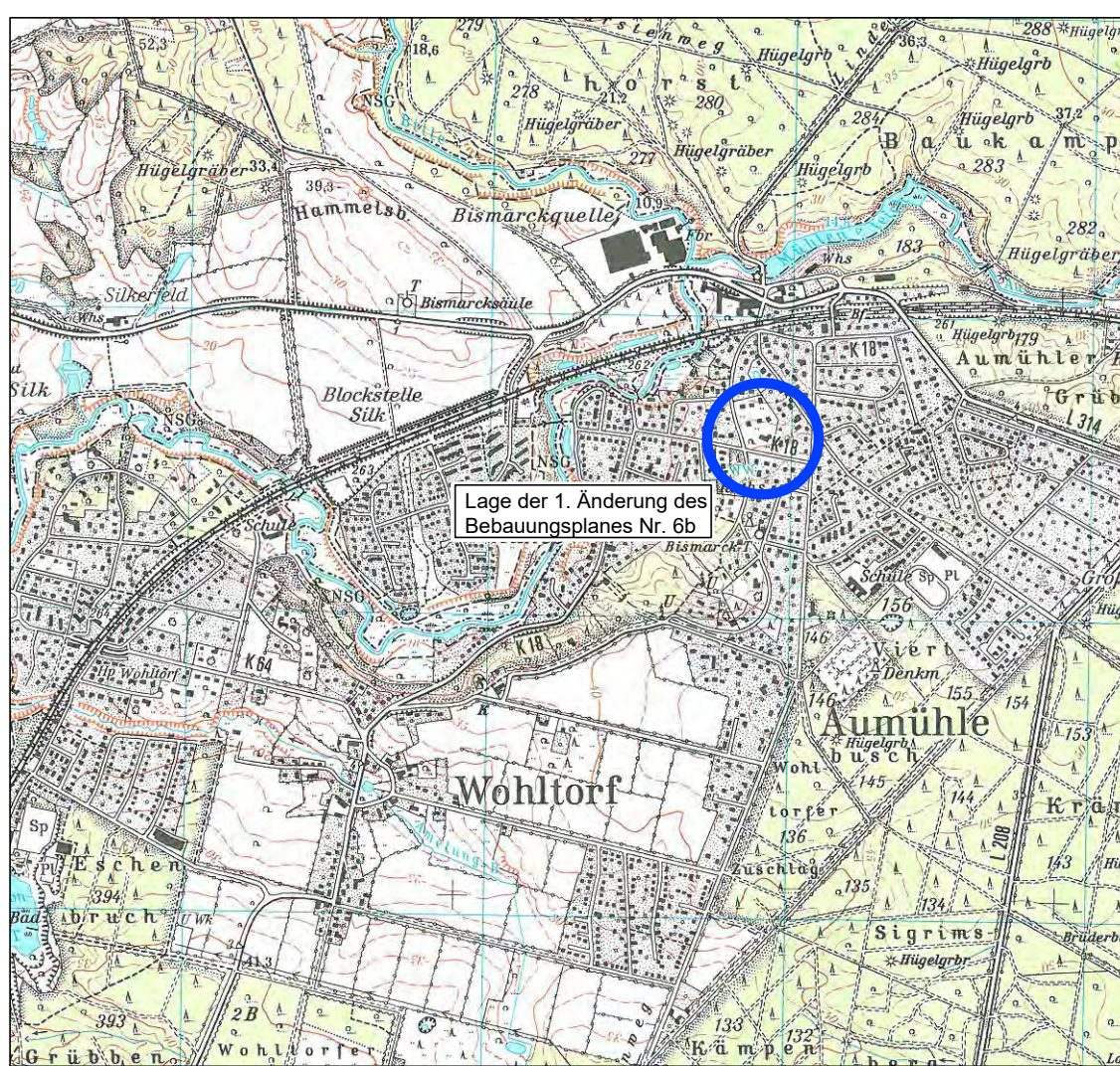


SATZUNG DER GEMEINDE AUMÜHLE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6b für das Gebiet "Bismarckallee 15"

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Übersichtskarte



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

Stand: März 2021, Mai 2021, Juni 2021

Planungsbüro:

