

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/085/2022 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 05.10.2022 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
Aufstellung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für das Gebiet: "Müllerkoppel, Hausnummern 1 - 11a (ohne Nr. 1b, 6a+6b)		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.10.2022	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Vorberatung
27.10.2022	Gemeindevertretung Aumühle	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

Die Gemeindevertretung Aumühle beschließt die Aufstellung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Grundstücke „Müllerkoppel 1- 11a“.

Der Entwurf der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für das Gebiet: „Müllerkoppel, Hausnummern 1 – 11a (ohne Nr. 1b, 6a + 6b) und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

Der Entwurf der Satzung und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Sachverhalt:

Die Gebäude Müllerkoppel Nr. 1 – 11a befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Müllerkoppel“. Der Bebauungsplan ist seit dem 04.09.1979 rechtswirksam. In dem Bebauungsplan sind fast keine gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude vorhanden. Lediglich in der Planzeichnung ist in der

Nutzungsschablone eine Dachneigung von 26 – 48° festgesetzt.

Am 20.10.2020 hat die Gemeindevertretung beschlossen für das o. a. Gebiet in der Müllerkoppel eine Gestaltungssatzung aufzustellen.

Zur der Erhaltung der baulichen Anlagen sollte weiterhin eine Erhaltungssatzung in Kombination mit einer Gestaltungssatzung erlassen werden.

Von Seiten der Verwaltung wurde zwischenzeitlich der Entwurf einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie einer Begründung hierzu erarbeitet.

Der Entwurf der Satzung und die Begründung sind als Anlage beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlage/n:

- 1 Entwurf Satzung
- 2 Entwurf Begründung Müllerkoppel

Entwurf

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Gemeinde Aumühle

für das Gebiet:

„Müllerkoppel, Hausnummern 1 – 11a (ohne Nr. 1b, 6a+6b)“

Satzung

der Gemeinde Aumühle über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen



Übersicht Geltungsbereich

Inhaltsverzeichnis	Seite
Präambel	3
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	3
Teil A: Erhaltungssatzung	
§ 2 Erhaltung baulicher Anlagen, Genehmigungspflicht	3/4
§ 3 Zuständigkeit, Verfahren	4
§ 4 Ordnungswidrigkeiten	4
Teil B: Gestaltungssatzung	
§ 5 Sachlicher Geltungsbereich	4/5
§ 6 Fassadenmaterialien und Fassadenfarben	5
§ 7 Dachmaterialien, Dachneigungen, Firsthöhen	5
§ 8 Fledermausgauben	5
§ 9 Fenster und Haustüren	6
§ 10 Rückwärtige bauliche Anlagen	6
§ 11 Werbeanlagen und Warenautomaten	6
§ 12 Ordnungswidrigkeiten	6
Teil C: Schlussbestimmungen	
§ 13 Ausnahmen und Befreiungen	7
§ 14 Inkrafttreten	7
Anlage 1 - Plan zum räumlichen Geltungsbereich (ohne Maßstab)	8
Anlage 2 - Plan zu dem Häusertyp im Ensemblebereich (ohne Maßstab)	9

Präambel

Zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart des historischen Gebäudeensembles in der Müllerkoppel, Hausnummern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 + 11a, Flurstücke 3/113, 3/114 und 3/115 der Flur 49, Gemarkung Sachsenwald, die aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt, die von geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung sind, sowie zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes für diesen Bereich wird aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 zul. geändert am 20. Juli 2022 sowie des § 86 der Landesbauordnung (LBO) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 2021 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003, zul. geändert 04. März 2022 nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Aumühle vom folgende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan Plan 1 – Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung -, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst die Grundstücke der Hausnummern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 + 11a südlich der Straße der Müllerkoppel (Flurstücke 3/113, 3/114 und 3/115 der Flur 49 der Gemarkung Sachsenwald).

Der bestehende bauhistorische Ensemblebereich ist im Plan 2 dargestellt. Dieser Plan ist ebenfalls Bestandteil der Satzung.

Teil A: Erhaltungssatzung

§ 2 Erhaltung baulicher Anlagen, Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung.

Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf bauliche Vorhaben, die aufgrund des § 61 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein keiner Baugenehmigung bedürfen.

Damit sind unter anderem auch Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, Werbeanlagen, Warenautomaten sowie die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

Die Genehmigung für Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher - insbesondere historischer oder künstlerischer - Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 BauGB).

§ 3 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird nach § 173 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Bürgermeister der Gemeinde Aumühle erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde, der Bauaufsichtsabteilung des Kreises Herzogtum Lauenburg im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich der Satzung eine bauliche Anlage abbricht oder ändert, ohne die erforderliche Genehmigung nach §§ 2 und 3 dieser Satzung eingeholt zu haben.

Ordnungswidrigkeiten können nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € (in Worten: Fünfundzwanzigtausend Euro) geahndet werden.

Teil B: Gestaltungssatzung

§ 5 Sachlicher Geltungsbereich

Die nachfolgenden Regelungen des Teils B - Gestaltungssatzung gelten für alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten der Hauptgebäude sowie für sonstige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken und für Werbeanlagen.

Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden sind nur Gebäudetypen zulässig, die den Gebäudetypenbeschreibungen in den §§ 6 bis 11 entsprechen. Innerhalb des in Plan 2 festgelegten Ensemblebereiches, der ausschließlich durch einen einheitlichen Gebäudetyp charakterisiert ist, ist bei der Neuerrichtung des Hauptgebäudes dieser bestimmte Gebäudetyp gemäß den Vorgaben der §§ 6 bis 11 dieser Satzung wieder zu errichten.

Alle Maßnahmen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen in der Weise auszuführen, dass die historische, künstlerische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.

Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzes und von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bleiben unberührt.

§ 6 Fassadenmaterialien und Fassadenfarben

Fassadenflächen, die von der Straße Müllerkoppel einsehbar sind, sind zwingend als Putzfassade in der Farbe Weiß herzustellen.

Zulässige Materialien zur Verbesserung der Wärmedämmung von Putzfassaden ist die Anbringung von Wärmedämmputz. Wärmedämmverbundsysteme können ebenfalls zugelassen werden.

Der Charakter der Fassadenflächen, die von der Straße Müllerkoppel sichtbar sind, sind zu erhalten.

§ 7 Dachmaterialien, Dachneigungen, Firsthöhen

Die geneigten Satteldachflächen der Gebäude sind mit Dachpfannen oder Dachsteinen in den Farben ziegelrot auszuführen. Pro Doppelhaus sind die Dachflächen einheitlich einzudecken. Die vorhandenen Dachneigungen der bestehenden Gebäude sind einzuhalten. Ebenso dürfen die Firsthöhen die bestehenden Firsthöhen der Gebäude nicht überschreiten.

Der Charakter der Dachflächen, die von der Straße Müllerkoppel sichtbar sind, sind zu erhalten.

§ 8 Fledermausgauben

Die im Gebäudeensemble vorhandenen Fledermausgauben sind zwingend gestalterisch in der vorhandenen Form zu erhalten. Bei Ersatz ist die Formation der Gauben in gleicher Art und Weise zu errichten.

Der Charakter der Fledermausgauben, die von der Straße Müllerkoppel sichtbar sind, sind zu erhalten.

§ 9 Fenster

Die im Gebäudeensemble vorhandenen Fenster sind zwingend gestalterisch in der vorhandenen Form, Gliederung und Aufteilung zu erhalten. Bei Ersatz ist die Fensterformation Gliederung und Aufteilung in gleicher Art und Weise zu errichten.

Sprossenfenster sind zulässig.

Der Charakter der Fensterformation, die von der Straße Müllerkoppel sichtbar sind, sind zu erhalten.

§ 10 Rückwärtige bauliche Anlagen

Anbauten an das Hauptgebäude und sonstige bauliche Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen dürfen die bauliche Gesamthöhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

§ 11 Werbeanlagen und Warenautomaten

Auch die nach § 61 Abs. 1 Nr. 12 Landesbauordnung (LBO) genehmigungsfreien Werbeanlagen bedürfen einer Genehmigung. Werbeanlagen sind nur zulässig am Ort der Leistung. Sie sind

Werbeanlagen sind nur am Gebäude bis in Höhe der Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig. Auskragende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,00 m² je Gewerbeeinheit nicht überschreiten. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt auch für das Beschriften und Bekleben von Fassadenteilen.

Vor der Fassadenfläche des Hauptgebäudes, an Einfriedungen oder in Vorgartenzonen stehende oder hängende Warenautomaten sind unzulässig.

§12 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 Nr.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich der Satzung vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen Gestaltungsvorschrift zuwiderhandelt oder eine Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung errichtet oder ändert.

Ordnungswidrigkeiten können nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € (in Worten: Fünfzigtausend Euro) geahndet werden.

Teil C: Schlussbestimmungen

§ 13 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Ausnahme oder Befreiung erfordern oder städtebauliche Gründe die Abweichung von den Bestimmungen verlangen oder das Festhalten an den Bestimmungen dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für den Bauherrn führen würde.

Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aumühle, TT.MM.JJJJ

Gemeinde Aumühle

gez.....

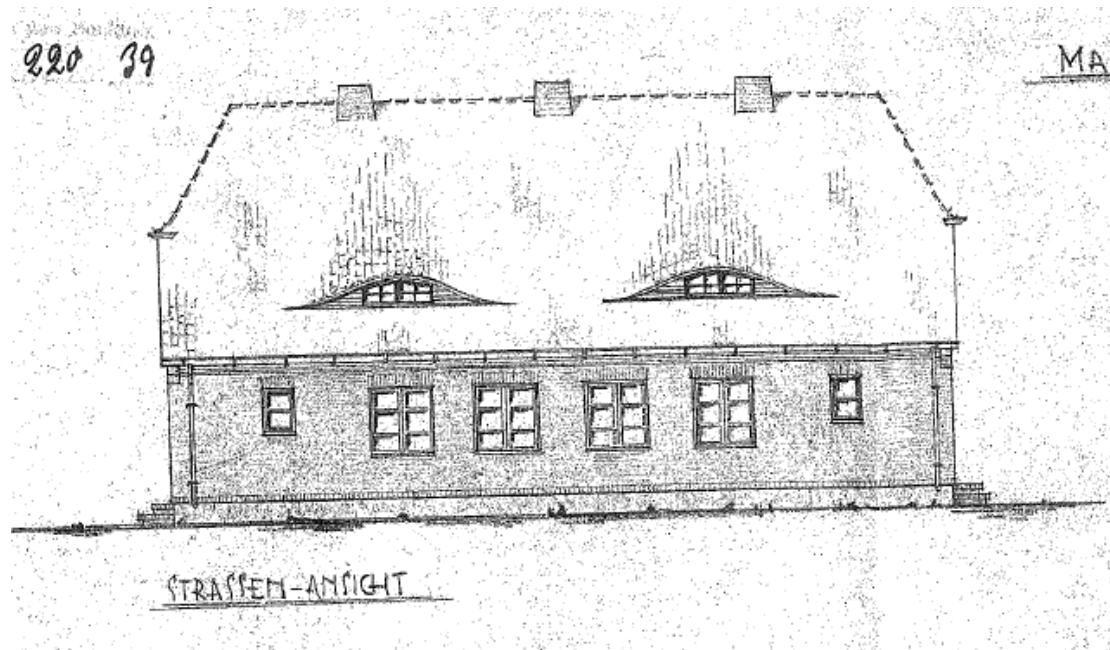
- Der Bürgermeister -

Anlagen

Anlage 1 - Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Anlage 2 - Plan zu dem Häusertyp Ensemblebereich (ohne Maßstab)

Plan zu dem Häusertyp Ensemblebereich (ohne Maßstab)



Straßenansicht



Giebelansicht

Entwurf

Begründung zu der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Gemeinde Aumühle für das Gebiet: „Müllerkoppel, Hausnummern 1 – 11a (ohne Nr. 1b, 6a+6b)“



Übersicht Geltungsbereich

1. Erfordernis einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Das Baugebiet in der Müllerkoppel Nr. 1-11a wurden im Jahr 1939 von der Familie von Bismarck für die ehemaligen Forstarbeiter errichtet.

Das Gebäudeensemble besteht aus 6 Doppelhäusern, diese wurden komplett einheitlich gestaltet.

Die Fassaden bestehen aus einer weißen Putzfassade. Die Dächer sind alle mit roten Dachziegeln eingedeckt und besitzen straßenseitige Fledermausgauben. Auch die Fensteraufteilung ist gleichmäßig erfolgt, ebenso die seitlichen Hauseingänge.

Die vor genannten Grundstücke liegen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Müllerkoppel“ der Gemeinde Aumühle. Der Bebauungsplan ist seit dem 04.09.1979 rechtswirksam. Gestalterische Festsetzungen für Wohngebäude sind kaum vorhanden. In der Planzeichnung ist in der Nutzungsschablone eine Dachneigung von 26°-48° festgesetzt.

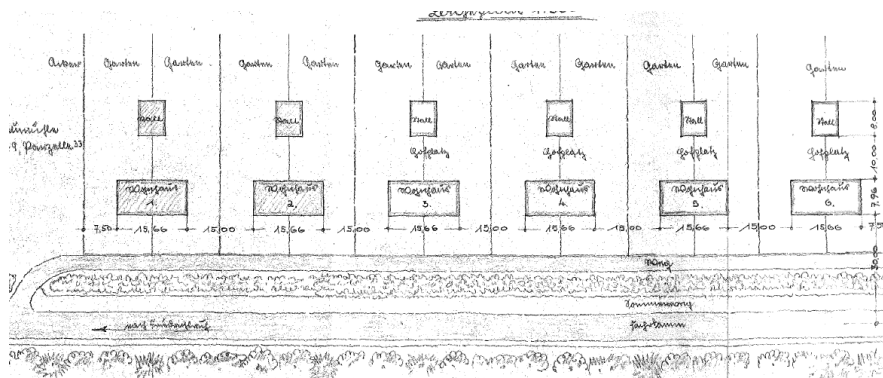
Aufgrund einer Änderung des Denkmalschutzgesetzes unterliegen die Gebäude nicht mehr dem Status einfacher Kulturdenkmale und sind so nach dem Denkmalschutzgesetz nicht mehr geschützt.

Gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) können Gemeinden Satzungen zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzungen) erlassen.

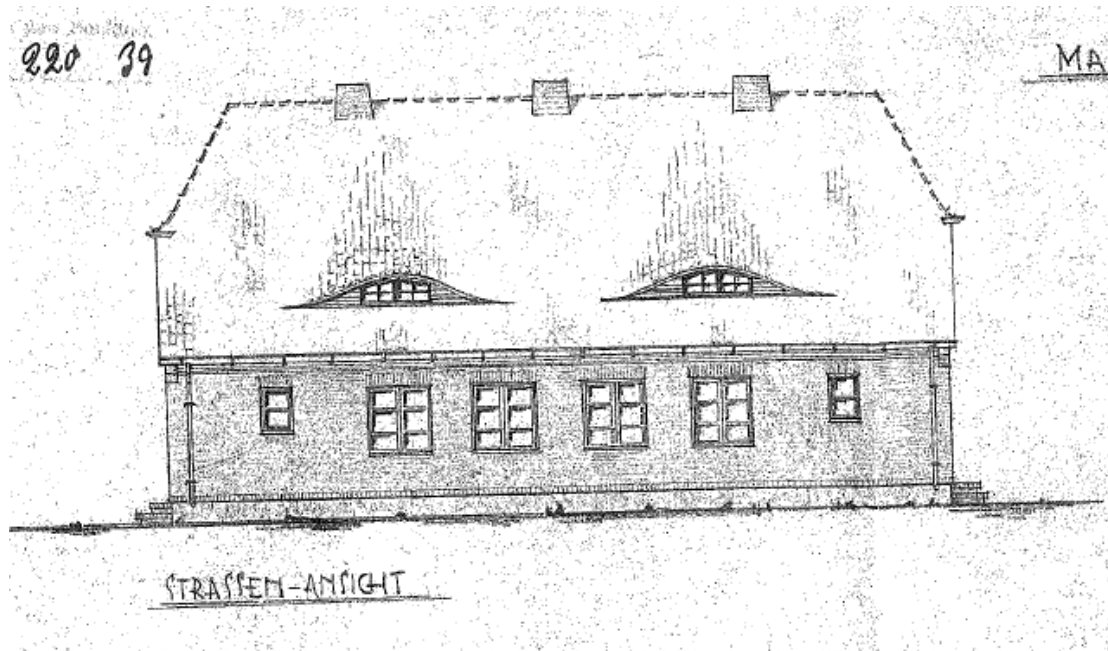
Gemäß § 86 der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein können Gemeinden Satzungen für örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern (Gestaltungssatzungen) erlassen.

Mit den vor genannten Satzungen hat die Gemeinde die Möglichkeit die Erhaltung des Gebietes sowie mit örtlichen Bauvorschriften die einheitliche Gestaltung zu erhalten und den typischen Siedlungscharakter zu wahren.

Mit dieser Erhaltungs- und Gestaltungssatzung soll primär das straßenseitige Erscheinungsbild des Gebäudeensembles gewahrt bleiben.



Lageplan aus dem Jahr 1939



Straßenansicht aus dem Jahr 1939



Giebelansicht aus dem Jahr 1939

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Hausnummern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 + 11a südlich der Straße der Müllerkoppel (Flurstücke 3/113, 3/114 und 3/115 der Flur 49 der Gemarkung Sachsenwald).

3. Wirkung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Mit der Satzung wird der Gemeinde Aumühle durch die vor genannten Instrumente die Möglichkeit eingeräumt, über das allgemeine Planungsrecht hinaus lenkend auf die weitere bauliche und damit auch gestalterische Entwicklung der bestehenden Bebauung im Gebiet des Geltungsbereiches einzuwirken. Die Satzung begründet einen erweiterten Genehmigungsvorbehalt für die Errichtung, den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen hinsichtlich der Erhaltungsziele.

Aumühle, den

- Der Bürgermeister -