

Erhaltungssatzung der Gemeinde Aumühle

„Alte Hege“

Auf Grund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. Seite 137) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 23. Juli 1996 (GVObI. Schl.-H. Seite 529), berichtigt am 30. Mai 1997 (GVObI. Schl.-H. Seite 350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 1997 (GVObI. Schl.-H. Seite 147) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11. Dezember 2003 folgende Erhaltungssatzung erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Baugebiet „Alte Hege“, begrenzt

- für das Gebiet der südlichen Grenze der Bergstraße,
- der nördlichen Grenze der Straße „Vor den Hegen“ (Gemeindegrenze),
- der westlichen Grenze der Bismarckallee einschließlich der Baugrundstücke Bismarckallee Nr. 20 und 24,
- der östliche Grenze der Börnsener Straße sowie den östlichen Grenzen der Baugrundstücke Börnsener Straße Nr. 3 bis 17.

Das Gebiet ist im vorgehefteten Übersichtsplan/Lageplan gekennzeichnet. Die Pläne sind Bestandteile der Satzung.

§ 2

Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestaltung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder der Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

§ 3

Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird nach § 173 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Gemeinde (Bürgermeister) 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
Ordnungswidrigkeit

Wer eine bauliche Anlage in dem durch Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderlichen Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gem. § 213 Abs.2 BauGB i.V.m. § 134 GO mit einer Geldbuße bis zu 25.000 EUR belegt werden.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aumühle, 23. Jan. 2004



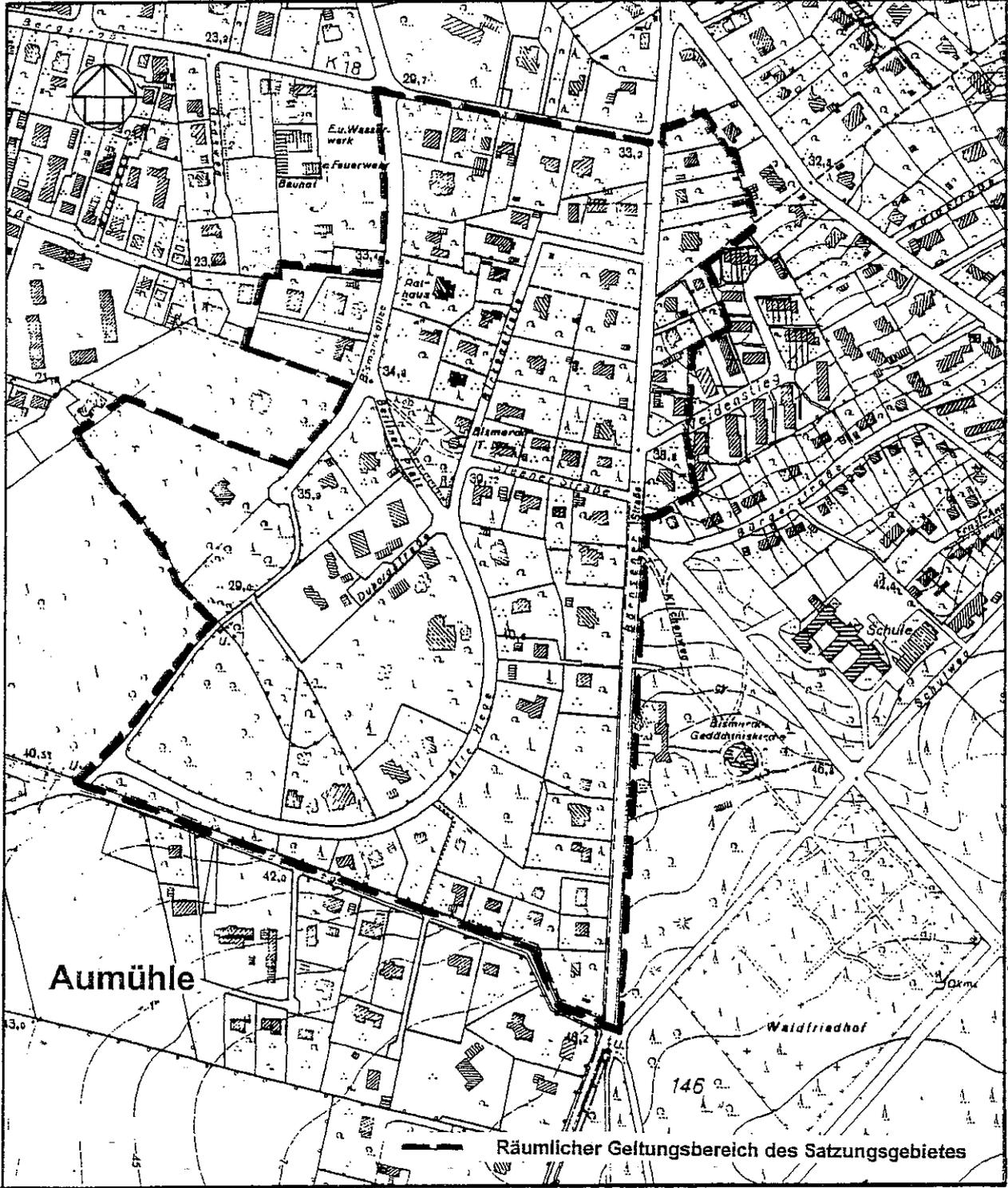
Gemeinde Aumühle
Der Bürgermeister

Dieter Giese
Dieter Giese

ERHALTUNGSSATZUNG „ALTE HEGE“

Lageplan

M. 1 : 5.000



ERHALTUNGSSATZUNG „ALTE HEGE“

Satzungsgebiet:

„Alte Hege“ begrenzt

für das Gebiet der südlichen Grenze der Bergstraße,

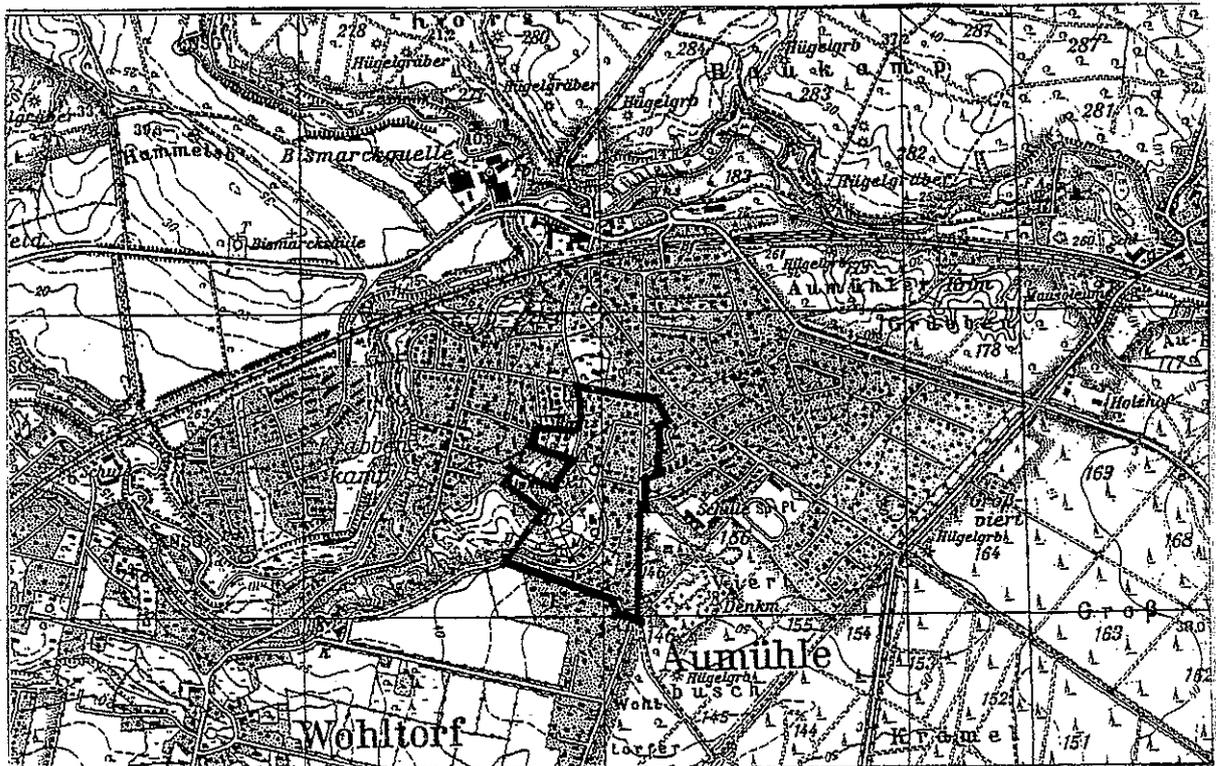
der nördlichen Grenze der Straße „Vor den Hegen“ (Gemeindegrenze),

der westliche Grenze der Bismarckallee einschließlich der Baugrundstücke Bismarckallee Nr. 20 und 24,

der östlichen Grenze der Börsener Straße sowie den östlichen Grenzen der Baugrundstücke Börsener Straße Nr. 3 und 17.

Übersichtsplan:

M. 1 : 25.000



Erhaltungssatzung der Gemeinde Aumühle für das Gebiet „Alte Hege“

Begründung:

Erfordernis einer Erhaltungssatzung:

Das Baugebiet „Alte Hege“ entstand im Jahre 1894 und gehört zum historischen Ortskern von Aumühle. Die sogenannte Villenkolonie Sachsenwald-Hofriede wurde ab 1891 von dem Investor Emil Specht erschlossen. Das heutige Erscheinungsbild der Alten Hege umfasst den südlichen Bereich der Villenkolonie Sachsenwald-Hofriede, die sowohl die Specht'sche Siedlung als auch die angrenzenden Gebiete mit historischer Villenbebauung einschließt.

Planungsrechtlich wurde für diesen Bereich durch die Gemeindevertretung das Instrument des einfachen Bebauungsplanes gewählt, d.h., Rechtsgrundlage für Baugenehmigungen bleibt im Übrigen der § 34 Baugesetzbuch sowie – damit verbunden – das Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens. Daneben wurde in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Alte Hege“ aufgenommen, dass die Gemeinde Aumühle für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Alte Hege“ eine gesonderte Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB erlassen will. Die Erhaltungssatzung dient der Sicherung der städtebaulichen Qualitäten und der besonderen Eigenart des Gebietes. Für den gesamten Bereich der Villenkolonie Sachsenwald-Hofriede ist bereits eine ausführliche Bestandsaufnahme vorgenommen worden. Sie ist gegliedert in eine Aufnahme des baulichen Bestandes und einen Fachbeitrag Freiräume.

Abgrenzung des Satzungsgebietes

Die Grenzen des Satzungsgebietes wurden so weiträumig gezogen, dass alle Grundstücke in diesem Teil der Villenkolonie Sachsenwald-Hofriede erfasst werden.

Wirkung der Erhaltungssatzung

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

Im Falle der Versagung der Genehmigung ist diese mit den Eigentümern zu erörtern. Diesen steht im Falle der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit ein Übernahmeverlangen gegenüber der Gemeinde Aumühle zu.

Auf Grundstücken, die von Kirchen oder Religionsgemeinschaften des öffentlichen Recht für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge dienen oder gekauft werden, trifft der Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung nicht zu.

Denkmalschutz

Die Villenkolonie Sachsenwald - Hofriede wurde ab 1891 von dem Investor Emil Specht planmäßig erschlossen und veräußert. Mit der Bebauung im nördlichen Teil der Alten Hege wurde ab 1894, mit der Bebauung im südlichen Teil der Alten Hege ab 1902 begonnen. Die Grenzen der Specht'schen Villensiedlung sind in Karte 3 des Fachbeitrages Freiräume eingetragen. In Schleswig – Holstein gilt sie als ein seltenes Beispiel für eine gründerzeitliche Investorenplanung in ländlicher Umgebung.

Die Gebietsabgrenzung, die sowohl die Specht'sche Villensiedlung Hofriede als auch die angrenzenden Gebiete mit überwiegender historischer Villenbebauung einschließt, deckt sich mit den Plangeltungsbereichen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 7 „Alte Hege“ sowie der B-Pläne Nr. 6 b „Hofriedeallee“ und Nr. 4 „Oberförsterkoppel“.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat für den Bereich der Villenkolonie „Sachsenwald-Hofriedeallee“ eine denkmalpflegerische Zielplanung aufgestellt. Gem. § 5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz wurde der Bismarckturm in das Denkmalsbuch für die Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit eingetragen und steht damit unter Denkmalschutz. Ferner sind für die Eintragung in das Denkmalsbuch gem. § 5 Abs. 1 DschG die Gebäude Alte Hege 4 – 6, Alte Hege 5, Bismarckallee 21 (Rathaus) und Börnsener Straße 8 vorgesehen.