

Gemeinde Aumühle
Bebauungsplan Nr. 6b
„Hofriedeallee“
für das Gebiet

zwischen der Bahnlinie, dem Niederungsbereich der Bille **im Norden**,
der Ostgrenze der Großen Straße **im Westen**,
den östlichen Grenzen der Flurstücke östlich der Bismarckallee **im Osten**,
den südlichen Grenzen der Flurstücke südlich der Bergstraße und der südlichen Grenze der
Bergstraße **im Süden**

B e g r ü n d u n g

Aufgestellt: Kiel, den 17. April 2002

2. Ausfertigung

DHBT ARCHITEKTEN
BECKER MÜLLER WERNER TENNERT
Herderstraße 2 24116 Kiel
Tel. 0431/ 51966-0 Fax: 0431/ 51966-66

Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. Andrea Thiessat
Dipl.-Ing. Manfred Tennert

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis, städtebauliche Zielsetzung
3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestgröße der Baugrundstücke
4. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung
5. Verkehr
6. Ver- und Entsorgung
 - 6.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung
 - 6.2 Trinkwasserversorgung
 - 6.3 Strom- und Gasversorgung
 - 6.4 Abfallbeseitigung
 - 6.5 Telekommunikation
7. Brandschutz
8. Schutzzonen
9. Immissionsschutz
10. Denkmalschutz
11. Ortsgestaltung
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Anlage:

Zusammenstellung von Grundstücksgrößen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6b "Hofriedeallee" wird begrenzt

durch die Bahnlinie, den Niederungsbereich der Bille im Norden,
durch die Ostgrenze der Großen Straße im Westen,
durch die östlichen Grenzen der Flurstücke östlich der Bismarckallee im Osten,
durch die südlichen Grenzen der Flurstücke südlich der Bergstraße und die südliche Grenze der Bergstraße im Süden.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6b umfaßt den nordwestlichen Bereich der Villenkolonie "Sachsenwald-Hofriede", die sowohl die Specht'sche Siedlung Hofriede als auch die angrenzenden Gebiete mit überwiegend historischer Villenbebauung einschließt. Die B-Pläne Nr. 4 und Nr. 7 decken den nordöstlichen bzw. südlichen Bereich der Villensiedlung ab und werden zeitgleich mit dem B-Plan Nr. 6b aufgestellt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis, städtebauliche Zielsetzung

Im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 6b ist die Entwicklung gekennzeichnet durch bauliche Verdichtungen und die Anlage von Stellplätzen und Garagen sowie zunehmend durch Nutzungsänderungen und die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Diese Entwicklung führt zu einer Beeinträchtigung, insbesondere

- dieses Bereichs, der erhaltenswert ist aufgrund seiner geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung,
- der Belange des Denkmal- und Umgebungsschutzes
- der erhaltenswerten Freiraumstrukturen.

Die erkennbare Entwicklung kann zu einer Änderung der besonderen städtebaulichen Situation dieses Bereichs führen. Für eine Steuerung reicht das rechtliche Instrumentarium, das gegenwärtig anwendbar ist, nicht aus. Die Gemeinde strebt daher eine grundlegende Überarbeitung des bestehenden B-Planes Nr. 6b an, der bisher keine Rechtskraft erlangt hat.

Der B-Plan Nr. 6b wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aumühle aus dem Jahre 1965 aufgestellt. Da nicht alle städtebaulichen Mindestfestsetzungen erforderlich werden, sondern auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet wird, wählt die Gemeindevertretung das Instrument des „Einfachen Bebauungsplanes“, d. h. Rechtsgrundlage für Baugenehmigungen bleibt im übrigen der § 34 BauGB sowie - damit verbunden - das Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens.

Daneben hat die Gemeinde Aumühle für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6b „Hofriedeallee“ eine gesonderte Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB erlassen. Dem Bebauungsplan ist eine ausführliche Bestandsaufnahme für den gesamten Bereich der Villenkolonie "Sachsenwald-Hofriede" vorangegangen, die gegliedert ist in eine Aufnahme des baulichen Bestandes und einen Fachbeitrag Freiräume.

Die bauliche Bestandsaufnahme ist dokumentiert in den

„Grundlagen für die Aufstellung einer Erhaltungssatzung, in Abstimmung mit der denkmalpflegerischen Zielplanung in Aumühle“, erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Aumühle durch die Architekten Martin Becker und Bernd Vögt, Kiel/Hamburg.

Der Fachbeitrag „Freiräume“ wurde im Auftrag des Landesamtes für Denkmalpflege durch die Landschaftsarchitektin Mareile Ehlers bearbeitet. Der Auftrag beinhaltet die übergeordnete landschaftliche und gartenkünstlerische Bewertung der Villensiedlung.

Außerdem wurde im Auftrag der Gemeinde Aumühle durch die Architekten DHBT exemplarisch für die gesamte Villenkolonie "Sachsenwald-Hofriede", im Jahre 1994 für den Bereich des B-Plans Nr. 6b ein rahmenplanähnliches Gutachten erstellt, um an einem Testgebiet die geplanten Festsetzungen der einfachen B-Pläne zu prüfen.

Die Gemeinde Aumühle hat eine Baumschutzsatzung, die im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 b gilt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestgröße der Baugrundstücke

Der überwiegende Teil der Baugebiete wird - durch das Wohnen geprägt - als Nutzungstyp „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Lediglich die Teilgebiete, die an die "Große Straße" angrenzen (Teilgebiete 5 und 6) werden als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §§ 3 Abs. 3 und 6 Abs. 3 BauNVO werden textlich ausgeschlossen.

Aufgrund der Streuung der Grundstücksgrößen, der bereits durchgeführten Teilungen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, das durch umfangreichen Baumbestand und durch offene Bauweise in Form von Einzelhäusern geprägt ist, wird die Mindestgrundstücksgröße auf 1.300 qm festgesetzt. Diese Größe kann - auch in Ausnahmefällen - nicht unterschritten werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird beschränkt auf 0,15. Eine Auflistung der Grundstücksgrößen wird Anlage zur Begründung und dient der rechtlichen Nachprüfbarkeit. Zusätzlich wird im Teil B/Text II Ziff. 4 der seitliche Grenzabstand der geplanten Einzelhäuser auf mindestens 5 m festgesetzt, so daß die vorgefundene aufgelockerte Bebauungsstruktur bewahrt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter eingeschränkt durch die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,2. Im Teil B/Text I Ziff. 2 wird ergänzt, daß bei der Berechnung der GFZ die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach- und Keller-geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades werden im Teil B/Text I Ziff. 4 die Flächen für Stellplätze und Garagen auf maximal 30 qm pro Wohneinheit begrenzt. Je Grundstück wird nur eine Zufahrt zugelassen.

Zur Sicherung der charakteristischen Siedlungsstruktur sind nur Einzelhäuser zulässig; unter Teil B/Text I Ziff. 3 wird textlich festgesetzt, daß der rückwärtige Bereich in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze von Bebauung freizuhalten ist. Garagen, Stellplätze und Carports müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze einhalten, zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 3,0 m (Teil B/Text I Ziff. 4.3).

Weiterhin hat die Gemeinde Aumühle zur Sicherung der charakteristischen Siedlungsstruktur für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6b „Hofriedeallee“ eine gesonderte Erhaltungssatzung erlassen. Dabei bedarf es im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6b zur Erhaltung der städtebaulichen und kulturhistorischen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen, denkmalpflegerischen und landschaftlichen Gestalt bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung sowie bei Abbruch baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde. Sofern eine baurechtliche Genehmigung oder (an ihrer Stelle) eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Die Gemeinde plant, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes i. S. des § 30 Abs. 1 und 3 des BauGB durch Satzung zu bestimmen, daß die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB bedarf. So ist die Gemeinde nach Fortfall der Regelung des alten § 19 BauGB nunmehr genehmigende Behörde, bisher hat sie nur das Einvernehmen erteilt. Dies ist bei dem anstehenden Teilungsdruck innerhalb des Plangebietes dringend geboten, um die städtebauliche Eigenart des Wohngebietes zu erhalten und um bei zukünftigen Grundstücksteilungen lenkend einwirken zu können. Seitens der Gemeinde kann nicht von vornherein abgeschätzt werden, welche Grundstücke zur Teilung anstehen. Um die zukünftige öffentlich-rechtliche Erschließung nach Teilung von Baugrundstücken sicherzustellen, stellt die Gemeinde auf die Eintragung von Baulasten ab oder Realteilung (sog. Pfeifenstielgrundstücke). Dadurch entfallen Festsetzungen für Straßenverkehrsflächen oder Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

4. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

Der Bebauungsplan behandelt das Thema „Planen im Bestand“. Zum Zeitpunkt der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes im Jahre 1993 war die Bebauung überwiegend vorhanden. Dadurch entfällt die Notwendigkeit zur Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Ausgleich wird nur dann erforderlich, wenn die versiegelte Fläche bei eventuellen Teilungen und Neubaumaßnahmen wesentlich vergrößert wird.

Im Rahmen des o.a. Fachbeitrages „Freiräume“ wurden Grünstrukturen herausgearbeitet, die mit der historischen Villenbebauung im besonderen Zusammenhang stehen. Diese Grünelemente wurden teilweise in den B-Plan Nr. 6b übernommen. Es handelt sich dabei um

- straßenraumprägende Hecken,
- Baumsolitäre und
- drei historische Gärten gem. § 5 (2) DSchG.

Straßenraumprägende Hecken werden als Grünfestsetzung nach § 9 Abs. 25 b BauGB übernommen. Geschnittene Hecken bilden in Aumühle über weite Abschnitte gestalterisch einheitliche Straßenfronten. Hainbuchen und Rotbuchen sind die ortstypischen Gehölzarten. Die zahlreichen alten Bäume sind das augenfälligste Merkmal der Aumühler Gartenlandschaft. Dabei nehmen eine besonders wichtige Rolle die mächtigen Solitärbäume ein, insbesondere dort, wo sie mit der Architektur ein Ensemble bilden. Häufig verwendete Baumarten in Hausnähe sind Sonderformen, wie Blutbuche und geschlitzt-blättrige Buche.

Die Standorte der Baumsolitäre werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b als Festsetzung in den B-Plan übernommen. Der in der Planzeichnung als zu erhalten dargestellte Baumbestand ist dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im gesamten Trauf- und Wurzelbereich der Bäume sind Baumaßnahmen, Versiegelungen und kurzfristige Ablagerungen nicht zulässig. Dazu erfolgt eine textliche Festsetzung (Teil B/Text I Ziff. 8). Bodenauf- und -abträge im Bereich der Baumstandorte innerhalb der Kronentraufen sind für die Gehölze äußerst schädlich und sind daher gemäß Teil B/Text I, Ziffer 6, unzulässig. Dazu zählen auch Erdwälle, insbesondere als straßenbegleitende Einfriedigungen, und entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen. Sie beeinflussen außerdem das Orts- und Landschaftsbild negativ (zum Vergleich: Kap. 11 Ortsgestaltung).

Insbesondere während der Bauphase sind die Bestimmungen der „DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, September 1990; RAS-LP 4 Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999; Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen“ zu beachten.

5. Verkehr

Auf die Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen wird verzichtet, da hier kein Regelungsbedarf vorliegt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zentrale Anlagen des Abwasserverbandes der Lauenburgischen Bille- und Geest-Randgemeinden. Über Druckrohrleitungen wird das Schmutzwasser den Klär- und Einleitungseinrichtungen der Freien und Hansestadt Hamburg zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird, soweit es am Ort des Niederschlags nicht aufgefangen oder versickert werden kann, über das öffentliche Regenwassersiel den Regenwasser-Rückhaltebecken „Schlucht“ und „Billewiesen“ zugeführt und von dort in den Vorfluter Bille geleitet. Weitere Regenwasserleitungen sind nicht geplant.

Bei künftigen Baumaßnahmen werden zur Sicherstellung der Oberflächenversickerung verschiedene Maßnahmen zur Minimierung des Versiegelungsgrades in Teil B/Text II Ziff. 1 festgesetzt. Auf den privaten Grundstücksflächen müssen Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Beispiele für den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau sind:

- wassergebundene Decken, Schotter-/oder Grandbelag
- Rasengittersteine,
- Pflasterbeläge mit breiten Fugen bzw. kleinen Öffnungen (Versiegelungsgrad maximal 75 %)
- Pflasterbeläge, die Wasser aufnehmen können.

Die Auflistung ist nicht abschließend. Ebenso gelten Grundstückszufahrten, die nur in den Fahrspuren befestigt werden, als teilversiegelt.

Bei Bauanträgen ist dafür Sorge zu tragen, daß kein Regenwasser auf öffentliche Straßenverkehrsflächen gelangt.

6.2 Trinkwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über zentrale Einrichtungen und Anlagen der SCHLESWAG. Die Versorgung ist über eine Satzung geregelt.

Das Plangebiet liegt nach der Wasserschongebietskarte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem Trinkwasserschongebiet. Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die entsprechenden Vorschriften aus der Lagerbehälterverordnung vom 15.09.1970 (GVOBl. Sch.-H., S. 27), den dazugehörigen Verwaltungsvorschriften vom 12.09.1970 (Amtsblatt Sch.-H., S. 612) und den Heizölbehälterrichtlinien vom 04.11.1968 (Amtsblatt Sch.-H., S. 547) einzuhalten.

6.3 Strom- und Gasversorgung

Das Plangebiet wird durch die SCHLESWAG mit Strom versorgt. Auf den Bestand der Versorgungsanlagen der SCHLESWAG ist Rücksicht zu nehmen. Die Versorgung mit Heizgas erfolgt über Anlagen der Hamburgischen Gaswerke.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragte Dritte durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung). Schadstoffe aus privaten Haushalten (Sonderabfälle) sowie Kleinmengen aus dem Gewerbe können durch Abgabe an den Abfallwirtschaftsstationen Grambek und Wiershop entsorgt werden. Die Wertstoffsammlung erfolgt auf Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Plangeltungsbereiches.

6.5 Telekommunikation

Die Telekom AG versorgt das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes mit Fernmeldeeinrichtungen, Erdkabel sind vorhanden.

7. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Aumühle gewährleistet. Die Feuerwache befindet sich an der Bergstraße. Das Löschwasser wird über Hydranten der zentralen Wasserversorgungsanlage entnommen.

8. Schutzzonen

Der gesamte Plangeltungsbereich ist Teil eines Wasserschongebietes. Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt. Entlang der Bille gibt es einen Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gem. § 11 Landesnaturschutzgesetz. Innerhalb dieses Streifens ist es verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern.

Die Zulassung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 11 Abs. 5 Landesnaturschutzgesetz von dem vorgenannten Verbot kann seitens der unteren Naturschutzbehörde als Genehmigungsbehörde nicht in Aussicht gestellt werden.

Bei einer Bebauung an den Grenzen zu den Bahnanlagen ist folgendes zu beachten: Grundstücke zur Eisenbahn hin sind wehrhaft einzufriedigen, so daß keine Zuwegungsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht. Oberflächenwasser darf nicht zur Bahn hin abgeleitet werden. Die Zustimmung der Deutschen Bahn AG ist einzuholen.

9. Immissionsschutz

Durch die Verkehrsbelastung auf der Bahnlinie Hamburg-Berlin entstehen Lärmimmissionen, die zum Teil über den Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" liegen:

für Allgemeine Wohngebiete	tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)
für Reine Wohngebiete	tags 50 dB(A), nachts 40 dB(A).

Die Überprüfung der Immissionssituation aus Verkehrslärm führt zu folgenden Ergebnissen:

Die Deutsche Bahn AG hat zwischenzeitlich im Bereich ihrer Gleisanlagen im Gemeindegebiet Aumühle bauliche Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand errichtet. Die Grenzwerte für Lärmimmissionen der 16. BImSchV für Wohngebiete von 54 dB tags und 49 dB nachts werden lediglich nachts geringfügig für die an die Bahnlinie angrenzende erste Gebäudereihe überschritten. Die Bebauung im Bereich Bismarckallee/Hofriedeallee ist jedoch - durch das Wohnen geprägt - als Reines Wohngebiet festgesetzt. Der Nachtwert der Orientierungswerte der DIN 18005 wird in einem Entfernungsbereich von 140 m überschritten.

Für benachbarte Teilgebiete der Bahnlinie werden deshalb für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohn-, Schlaf-, Unterrichts- und Büroräume) Schallschutzmaßnahmen (entsprechend dem Lärmpegelbereich III) gem. DIN 4109 vorgeschrieben. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109) und Beiblatt 1 zu 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, zu führen. Werden die Fenster von Schlafräumen an Fronten, für die Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, angeordnet, dann sind diese Räume mit entsprechend schallgedämpften Lüftungen zu versehen. Die DIN 18005 führt im Beiblatt 1 zu bebauten Bereichen u. a. folgendes aus:

„Die Orientierungswerte haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene oder geplante schutzbedürftige Nutzungen einwirken können. Da die Orientierungswerte allgemein sowohl für Großstädte als auch für ländliche Gemeinden gelten, können örtliche Gegebenheiten in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder unten erfordern.“

„Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“ (Insbesondere sind auf Grundstücken der erhaltenswerten Gebäude die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.)

„Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung, Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume - vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Ungeachtet der Einschränkungen für den Lärmschutz, die die DIN 18005 für bebaute Gebiete zuläßt, legt die Gemeinde Aumühle großen Wert auf bauliche Maßnahmen zum Schallschutz, die bei Neu-/Umbau und Erweiterungsmaßnahmen zum Tragen kommen sollen.

10. Denkmalschutz

Die Villenkolonie Sachsenwald-Hofriede wurde ab 1891 von dem Investor Emil SPECHT planmäßig erschlossen und veräußert. Die Grenzen der Specht'schen Villensiedlung sind in Karte 3 des o.a. Fachbeitrages "Freiräume" eingetragen. In Schleswig-Holstein gilt sie als ein seltenes Beispiel für eine gründerzeitliche Investorenplanung in ländlicher Umgebung. Zur gleichen Zeit - also um die Jahrhundertwende - entstanden auch im benachbarten Dorfgebiet von Aumühle/Billenkamp zahlreiche Villen.

Diese Gebietsabgrenzung, die sowohl die Specht'sche Villensiedlung Hofriede als auch die angrenzenden Gebiete mit überwiegend historischer Villenbebauung einschließt, deckt sich mit den Plangeltungsbereichen der einfachen B-Pläne Nr. 4, Nr. 6b und Nr. 7. Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmal- und Umgebungsschutzes hat die Gemeinde Aumühle für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6b „Hofriedeallee“ eine gesonderte Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB erlassen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat für den Bereich der Villenkolonie "Sachsenwald-Hofriede" eine denkmalpflegerische Zielplanung aufgestellt.

Zwischenzeitlich wurden

1. die Villa Berner mit Villengarten, Bismarckallee 12 gemäß §§ 5 und 6 Denkmalschutzgesetz unter Band E Blatt 149 und
2. die Villa Specht, Bismarckallee 1 gemäß §§ 5 und 6 Denkmalschutzgesetz unter Band E Blatt 150

als besondere Denkmale in das Denkmalsbuch für die Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit eingetragen und stehen damit unter Denkmalschutz.

Auf die Genehmigungspflichtigkeit aller baulichen Maßnahmen - auch Tiefbaumaßnahmen und Freiflächengestaltung - im Umgebungsschutzbereich der gem. § 5 (1) und (3) DSchG eingetragenen Kulturdenkmale Bismarckallee 1 und Bismarckallee 12 wird hingewiesen. Der Mindestumgebungsschutzbereich umfaßt alle Grundstücke, die den Kulturdenkmalen

unmittelbar benachbart oder gegenüber liegen sowie auf die angrenzenden Wege und Straßen. Die denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 9 (1) 3 DSchG kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Maßnahmen bezüglich ihrer Material- und Farbgestaltung so ausgebildet werden, daß keine Beeinträchtigung für die Denkmale entsteht.

Folgende historische Gärten sind außerdem gemäß § 5 Abs. 2 DSchG geschützt:

1. Bismarckallee 4 (Landhausgarten der Villa Dethjens)
2. Bergstraße 14 (Villengarten der Villa von M. Gerhardt).

Auf den nach § 5 Abs. 2 DSchG geschützten Flächen, hier historische Gärten, ist eine Bebauung unzulässig bzw. eine Genehmigung für alle Veränderungen gemäß § 9 DSchG bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen. Dies betrifft auch baurechtlich genehmigungsfreie Vorhaben.

Als einfache Kulturdenkmale gemäß § 1 DSchG (hier Landhäuser und Villen) sind weiterhin folgende Gebäude eingestuft:

1. Hofriedeallee 1/ Ecke Bismarckallee (Villa von 1903)
2. Bergstraße 14 (Villa von M. Gerhardt v. 1910)
3. Bergstraße 27 (Villa von 1903 von H. Hackmack)

Die einfachen Kulturdenkmale gem. § 1 DSchG sind Denkmale, die ohne jede Rücksprache mit den Denkmalschutzbehörden umgebaut und verändert werden können; wenn sie aber denkmalgerecht saniert werden, gibt es steuerliche Förderungsmöglichkeiten. Der Eigentümer eines einfachen Kulturdenkmals hat die Option auf steuerliche Sonderabschreibung nach dem Einkommensteuergesetz. Voraussetzung für die Inanspruchnahme ist eine Bescheinigung, die vor Beginn der Baumaßnahme durch das Landesamt für Denkmalpflege ausgestellt wird.

Für die städtebaurechtliche Beurteilung von Baugesuchen erfolgt die nachrichtliche Übernahme der einfachen Kulturdenkmale in die Begründung.

11. Ortsgestaltung

Das Leitbild einer "Waldsiedlung" oder besser einer Villensiedlung im Grünen, die von SPECHT konsequent verfolgt wurde, ist bis heute gestaltbestimmend für Aumühle. Zu diesem landschaftsgebundenen Siedlungsbild passen keine Zäune und Sichtschutzwände mit optischer Barrierewirkung.

Die Gemeinde erläßt daher in Teil B/Text II „Örtliche Bauvorschriften“ Regelungen zur Ausführung von Einfriedigungen. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht sowie in einem 5 m breiten Streifen parallel zu den Grundstücksgrenzen sind Flechtzäune, Bretterzäune, Sichtschutzwände sowie Lärmschutzeinrichtungen in jeglicher Form unzulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht sind außerdem Zäune (ausgenommen den vorgenannten Einfriedigungen) lediglich bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig sowie Hecken nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m, aber nur aus einheimischen Laubgehölzen.

Auf und an Gebäuden sind Antennenanlagen nur bis zu einer Höhe von 2,50 m über Dachfirst, Parabolantennen nur bis zu einem Durchmesser von 1,0 m zulässig. Dies gilt auch für freistehende Antennenanlagen. Auf in das Denkmaltbuch eingetragenen Gebäuden und in denkmalgeschützten Gärten sind Antennenanlagen nicht genehmigungsfähig.

Weitere örtliche Bauvorschriften betreffen die Gebäude. Da die vorhandene Bebauung in bezug auf gestalterische Merkmale sehr vielschichtig ist, werden nur Mindestanforderungen bezüglich der Dächer und Außenwände festgesetzt:

In allen Baugebieten sind nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung der Hauptgebäude muß mindestens 20° betragen.

Die Außenwände sind in zusammenhängendem Sichtmauerwerk, Putzflächen oder Holzfachwerk mit Putz- und/oder Ziegelausfachungen auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen können für die Kulturdenkmale zugelassen werden, wenn dadurch historische Gegebenheiten rekonstruiert werden können.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Baugebiet ist bebaut. Die Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Durch Teilung von großen Baugrundstücken zum Zwecke der Bebauung wird eine gewisse Verdichtung des Baugebietes erfolgen. Weitere bodenordnerische Maßnahmen sind dafür nicht erforderlich.

Die derzeit bestehenden Baugrundstücke sind durch die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege erschlossen.

Gemeinde Aumühle, den 16.06.2003.



Dietel Gene
- Bürgermeister -

Anlage

Aumühle, Einfache B-Pläne Nr. 6b, 4, 7 Zusammenstellung von Grundstücksgrößen

Stand: 11.11.1998

Grundstücksgrößen	B-Plan Nr. 6 b 66 Baugrundstücke	B-Plan Nr. 4 139 Baugrundstücke	B-Plan Nr. 7 95 Baugrundstücke
bis 750 qm	ca. 16,6 % (11)	ca. 7,1 % (10)	ca. 5,2 % (5)
bis 1.250 qm	ca. 28,7 % (19)	ca. 28,7 % (40)	ca. 24,2 % (23)
bis 1.750 qm	ca. 19,6 % (13)	ca. 30,2 % (42)	ca. 18,9 % (18)
bis 2.250 qm	ca. 19,6 % (13)	ca. 15,1 % (21)	ca. 21,0 % (20)
bis 3.000 qm	ca. 7,5 % (5)	ca. 12,9 % (18)	ca. 11,5 % (11)
> 3.000 qm	ca. 7,5 % (5)	ca. 5,7 % (8)	ca. 18,9 % (18)