



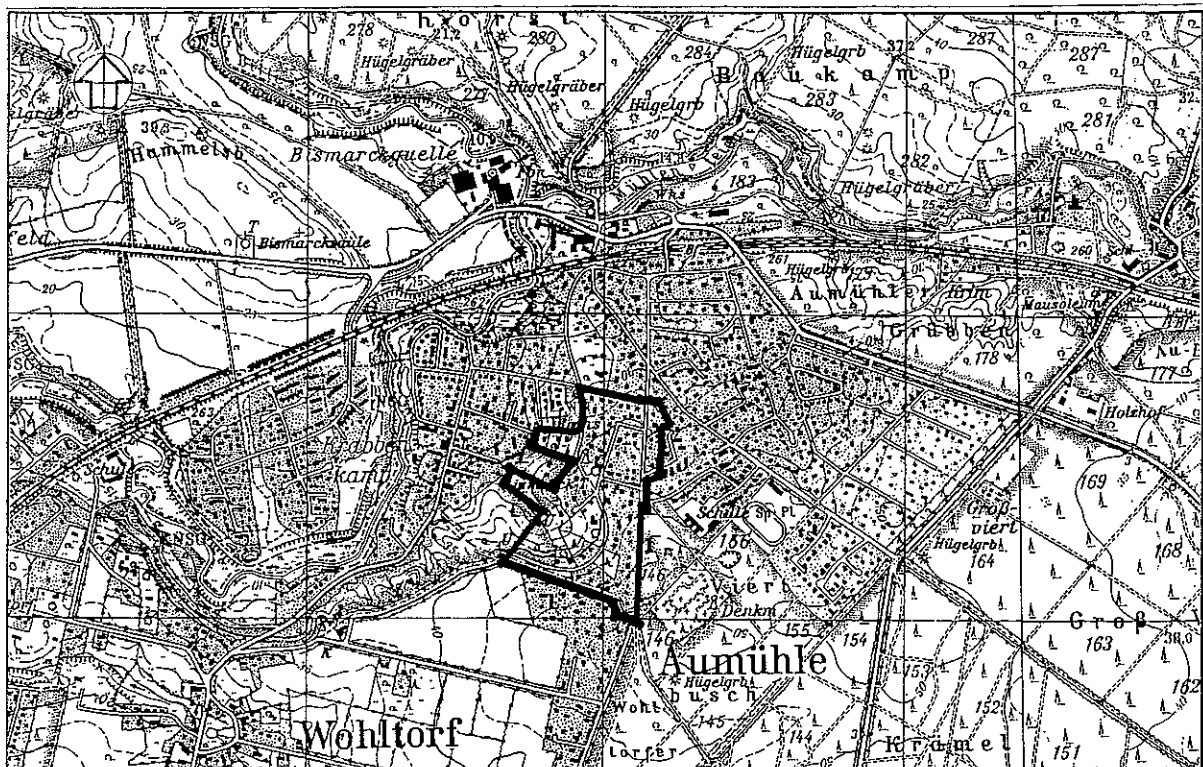
# SATZUNG DER GEMEINDE AUMÜHLE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „ALTE HEGE“

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN 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 UND DER ÖSTLICHEN GRENZE DER BÖRNSENER STRASSE UND DEN ÖSTLICHEN GRENZEN DER BAUGRUNDSTÜCKE BÖRNSENER STRASSE NR. 3 BIS 17.

## 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 25.000



# RECHTSGRUNDLAGE

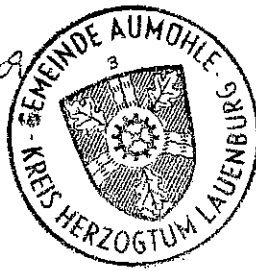
Aufgrund der §§ 13 und 172 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.05.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Alte Hege“, für das Gebiet zwischen der südlichen Grenze der Bergstraße, der nördlichen Grenze der Straße „Vor den Hegen“ (Gemeindegrenze), der westlichen Grenze der Bismarckallee einschließlich der Baugrundstücke Bismarckallee Nr. 20 und 24 und der östlichen Grenze der Börnsener Straße und den östlichen Grenzen der Baugrundstücke Börnsener Straße 3 bis 17, 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus dem Lageplan und dem Text (Teil B) erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch EVertr. Vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.07.2006 sowie vom 26.02.2009. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 18.07.2006 erfolgt. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 10.03.2009 bis zum 16.03.2009 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.02.2009 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und nach § 4 Abs. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgesehen.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 26.02.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Lageplan und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.03.2009 bis 20.04.2009 während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Es lagen keine Stellungnahmen vor zu Lärmemissionen und Eingriffen in Natur und Landschaft, die in Folge der Planung zu erwarten sind. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 10.03.2009 bis zum 16.03.2009 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

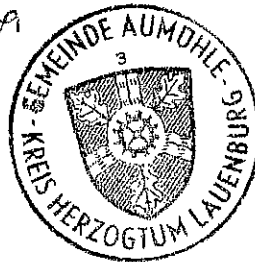
Aumühle, den 15.06.2009



*Dieter Giese*  
- Bürgermeister -

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.05.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Aumühle, den 15.06.2009



*Dieter Giese*  
- Bürgermeister -

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus dem Lageplan und dem Text (Teil B) am 14.05.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

Aumühle, den 15.06.2009



*Dieter Giese*  
- Bürgermeister -

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Aumühle, den 15.06.2009



*Dieter Giese*  
- Bürgermeister -

9. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind <sup>vom 17.06.2009 -</sup> ~~am 23.06.2009~~ ortsüblich bekanntgemacht 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 24.06.2009 in Kraft getreten.

Aumühle, den 01.07.2009



*Dieter Giese*  
Bürgermeister -

# TEIL B: TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung und Nutzungsbeschränkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

**In den Teilgebieten 4a und 7a wird Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.** Für die im B-Plan als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 der BauNVO ausgewiesenen Grundstücke sind die in § 3 Abs. 3 der BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig. ~~Desgleichen nicht die Anlagen im „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.~~

2. **Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind in einem Abstand von mind. 5 m zur Grundstücksgrenze von Bebauung freizuhalten.

4. **Stellplätze, Garagen, Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Pro Wohneinheit sind maximal 30 qm für Stellplätze und/oder Garagen zulässig.

- 4.2 Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig.

- 4.3 Garagen, Stellplätze und/oder Carports müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze einhalten; zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

5. **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- 5.1 Gewerbliche Antennenanlagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich unzulässig.

- 5.2 Ausnahmsweise wird auf dem Bismarckturm am Berliner Platz eine Antennenanlage abweichend von Absatz 1 zugelassen.

6. **Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume sowie Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenzen in Form von Wällen sind unzulässig.

Die Bestimmungen der „DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaß-

nahmen, 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“ sind zu beachten.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)

### 1. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### 2. Einfriedigungen

2.1 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.

2.2 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht sind Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

### 3. Antennen

3.1 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 m zulässig. Dies gilt auch für freistehende Antennenanlagen.

3.2 Ausnahmsweise wird auf dem Bismarckturm am Berliner Platz eine Antennenanlage abweichend von Absatz 1 zugelassen, wenn sie in die Fahnenstange integriert wird.

### 4. Abstandflächen

Für die Hauptgebäude ist ein Mindestabstand von 5 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

### 5. Dächer

In allen Baugebieten sind nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung der Hauptgebäude muß mindestens 20° und höchstens 48° betragen.

### 6. Fassaden

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

### **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 5 ~~Abs. 2~~ und 6 DSchG und § 32 Abs. 5 LWaldG)

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

2. **Die Villa mit Landhausgarten, Alte Hege 4 -6 ist gem. §§ 5 und 6 Denkmalschutzgesetz unter Band E Blatt 194 in das Denkmalsbuch für die Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit eingetragen worden und steht damit unter Denkmalschutz.**

**Der Denkmalschutz erstreckt sich auf die Villa, die ehemalige Remise, den Landhausgarten mit Laubengang und seinem Gehölzbestand sowie die umlaufende Zaun- und Toranlage.**

3. Im Waldschutzstreifen sind folgende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen:

- Gebäude sind nur mit massiven, feuerbeständigen Wänden zulässig. Teilflächenverkleidungen mit Holz und anderen Baustoffen sind zulässig.
- Die Dacheindeckung ist nur in nicht brennbarer Hartbedachung zulässig.
- Schornsteine sind nur mit feuerbeständiger Abdeckplatte zulässig.
- Offene Feuer auf dem Grundstück sind nicht zulässig.
- Eine forstmäßige Bepflanzung ist nicht zulässig.

### **IV. ERHALTUNGSSATZUNG (§ 172 BauGB)**

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf es zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung sowie bei Abbruch baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder (an ihrer Stelle) eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

**Die Änderungen und Ergänzungen sind im fortlaufenden Text fett gedruckt.**

# BEGRÜNDUNG

## Teil I:

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Alte Hege“ umfasst die Teilgebiete 4a und 7a beiderseits der Straße „Alte Hege“.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis, städtebauliche Zielsetzung

Die Gebietstypik des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsplanes ist von je her „Reines Wohngebiet“ (WR). Das Diakonische Hilfswerk Schleswig-Holstein betrieb innerhalb der Teilgebiete 4a und 7a das Internat Aumühle, Institut für Sprach- und Entwicklungsförderung. Um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für diese Einrichtung zu garantieren und diese nicht nur auf den Bestandsschutz zu verweisen, wurde im Ursprungsplan für die Teilgebiete 4a und 7a „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Durch Änderung der Förderbedingungen sah sich das Diakonische Hilfswerk Schleswig-Holstein gezwungen, ihre Einrichtung in Aumühle zu schließen, die Grundstücke samt Gebäudebestand zu veräußern.

Die WA-Festsetzung war allein auf die baurechtlichen Bedürfnisse des Sprachheilinternats zugeschnitten. Um Fehlentwicklungen in diesem städtebaulich sensiblen Bereich (Erhaltungssatzung – Denkmalschutz) sah sich die Gemeinde gezwungen, eine Veränderungssperre zu erlassen und den Aufstellungsbeschluß für diese Bebauungsplan-Änderung zu fassen, mit dem Ziel, wieder „Reines Wohngebiet“ festzusetzen.

Der zwischenzeitliche Verkauf der Grundstücke und die Nutzungsabsichten der neuen Eigentümer belegen das städtebauliche Ziel der Gemeinde.

Die Änderung erfolgt als Text-Bebauungsplan (nur Teil B), der beigefügte Lageplan ohne Maßstab zeigt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung.

### 3. Denkmalschutz

#### 3.1 Archäologische Denkmale

In dem betroffenen Gebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde (Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein) unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **3.2 Baudenkmäler, historische Garten- und Parkanlagen**

Zwischenzeitlich sind seit Rechtskraft des Ursprungsplanes folgende Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit gem. §§ 5 und 6 Denkmalschutzgesetz in das Denkmalsbuch Band E Blatt 194 und Blatt 202 rechtskräftig eingetragen worden:

- Das Landhaus mit Garten, Alte Hege 5 – 7 (außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung)  
Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Gebäude und den Garten, gelegen auf den Flurstücken 873/55 und 819/55, Flur 48, Gemarkung Sachsenwald

- Die Villa mit Landhausgarten, Alte Hege 4 -6  
Der Denkmalschutz erstreckt sich auf die Villa, die ehemalige Remise, den Landhausgarten mit Laubengang und seinem Gehölzbestand sowie die umlaufende Zaun- und Toranlage.

Der Umgebungsschutz betrifft die angrenzenden Grundstücke und ist zu beachten.

Für die unter Denkmalschutz stehende Villa mit Landhausgarten, Alte Hege 4 – 6, und die gesetzlich geschützte Gartenanlage Berliner Platz 1 wird darauf hingewiesen, dass die denkmalrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften über die Festsetzungen im B-Plan hinausgehen können, da die Vorhaben auf die jeweilige Gartenanlage abzustimmen sind.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 7 liegt im Umgebungsschutzbereich der gem. § 5 DSchG in das Denkmalsbuch eingetragenen Villa mit Landhausgarten, Alte Hege 4 – 6. Alle baulichen Maßnahmen – auch Freiflächengestaltungen - im Gebiet der vereinfachten Änderung bedürfen gem. § 9 (1)3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

### **4. Sonstige Belange**

Die Kapitel 3 bis 11 der Begründung des Ursprungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit mit Ausnahme des Änderungsgegenstands „Allgemeines Wohngebiet“.



## Teil II: Umweltbericht

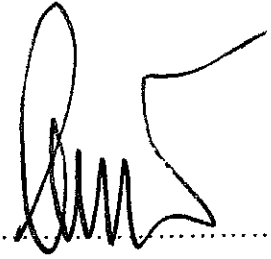
Auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass ein rechtskräftiger einfacher Bebauungsplan mit Festsetzungen im Bestand innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geändert wird.

Planverfasser:

**DHBT** DHBT. ARCHITEKTEN GMBH  
ARCHITEKTEN HERDERSTRASSE 2 24116 KIEL  
TEL. 0431 / 51966-0 FAX 0431 / 51966-66

KIEL, DEN 16.02.2009  
Ergänzt: 14.05.2009

SACHBEARBEITER: DIPL.-ING. MANFRED TENNERT  
ARCHITEKT BDA + STADTPLANER SRL

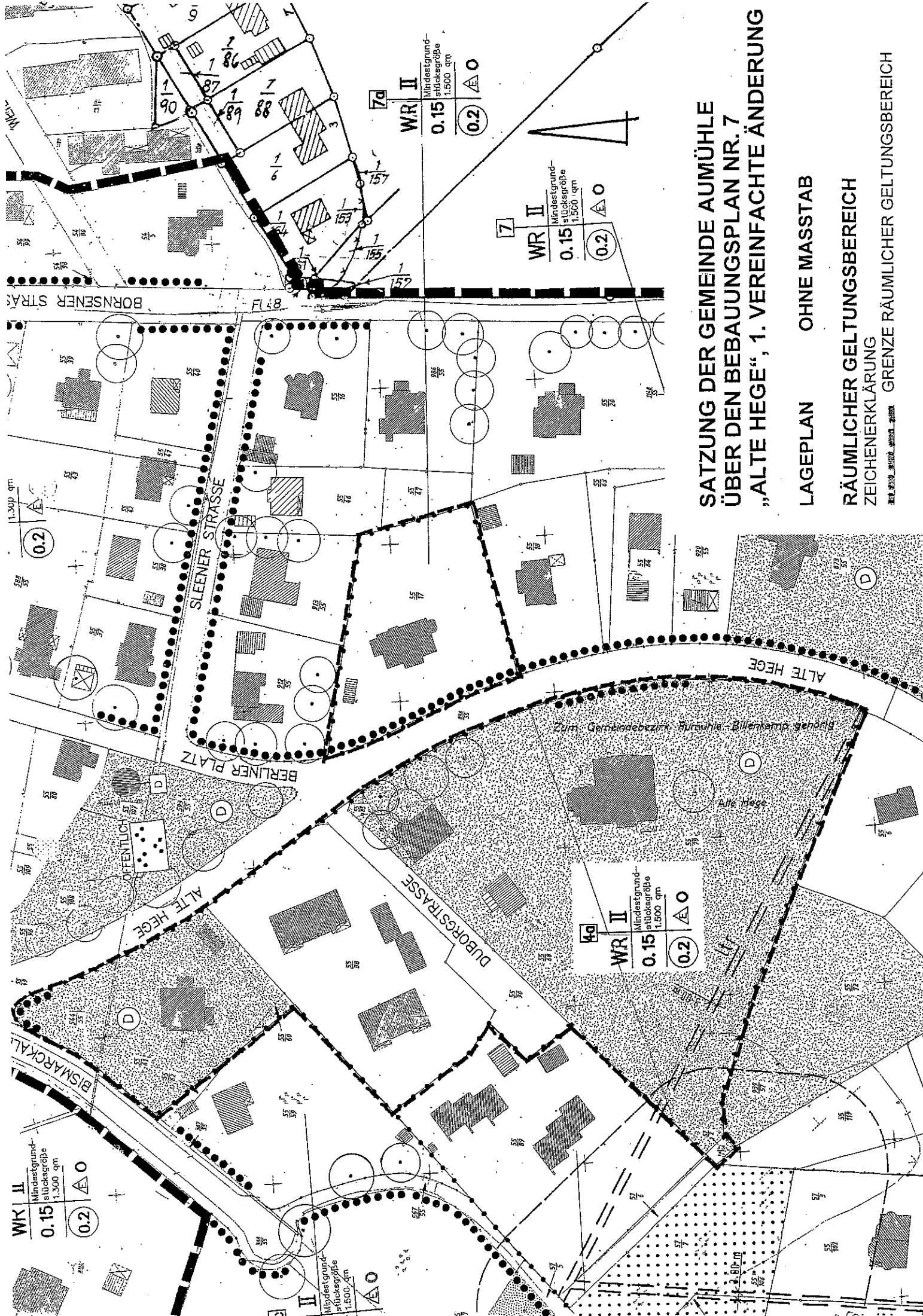
  
-----  
Dipl.-Ing. Roloff Werner  
Architekt + Stadtplaner



Gemeinde Aumühle, den 02.07.2009

  
-----  
- Bürgermeister -

C:\DHBT\AUMB0701T02.doc



WK II  
 Mindestgrundstückgröße  
 1.300 qm  
 0.15  
 0.2

II  
 Mindestgrundstückgröße  
 1.500 qm  
 0.15  
 0.2

kd  
 WR II  
 Mindestgrundstückgröße  
 1.500 qm  
 0.15  
 0.2

7  
 WR II  
 Mindestgrundstückgröße  
 1.500 qm  
 0.15  
 0.2

7a  
 WR II  
 Mindestgrundstückgröße  
 1.500 qm  
 0.15  
 0.2

**SATZUNG DER GEMEINDE AUMÜHLE  
 ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7  
 „ALTE HEGE“, 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

LAGEPLAN OHNE MASSTAB

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH  
 ZEICHENERKLÄRUNG  
 GRENZE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH