

# 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

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

## **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 unglasierten Tonziegeln in Form einer Hohlpfanne bzw. Hohlfalzziegel in der Farbe ziegelrot auszuführen. Pro Doppelhaus sind die Dachflächen einheitlich einzudecken. Die vorhandenen Dachneigungen der bestehenden Gebäude sind einzuhalten (siehe Anlage 3). Ebenso dürfen die Firsthöhen der bestehenden 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 Form 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.

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 m<sup>2</sup> 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 Grundstückseinfriedigungen**

Die straßenseitigen Buchenhecken zur Straße Müllerkoppel sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang sind diese mit gleichartigen Pflanzen zu ersetzen.

### **§13 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**

### **§ 14 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.

### **§ 15 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)

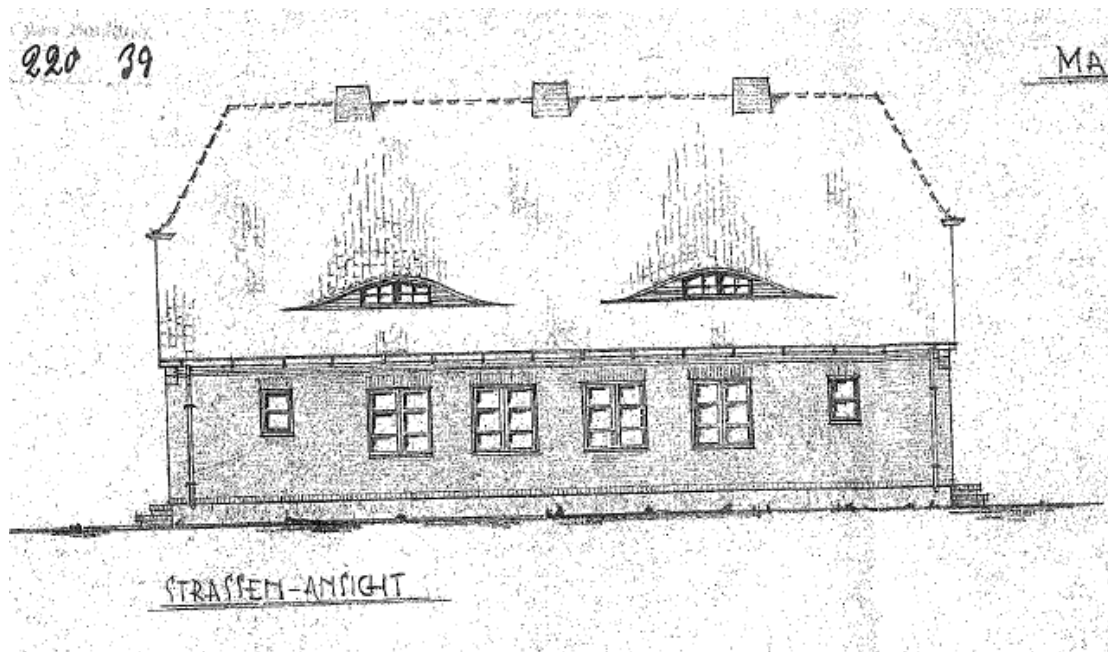
Anlage 3 - Fotos Buchenhecken und Fledermausgauben sowie Dacheindeckung



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich (ohne Maßstab)



Plan zu dem Häusertyp Ensemblebereich (ohne Maßstab)



**Straßenansicht**



**Giebelansicht**

 A street view showing a row of houses with red-tiled roofs. In the foreground, there is a tall black street lamp and a dark car parked on the side of the road. The houses are partially obscured by dense green hedges.	<p>Straßenansicht Nordost mit Buchenhecken</p>
 A close-up photograph of the roof tiles, showing their characteristic wavy, overlapping pattern and reddish-brown color.	<p>Dachdeckung: unglasierte Tonziegel Form Hohlpfanne bzw.Hohlfalzziegel Farbe ziegelrot</p>
 A photograph of a house with a red-tiled roof and several dormer windows. The house has a light-colored facade and dark window frames. The dormer windows have a curved, arched design.	<p>Fledermausgauben</p>