

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/095/2022 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 08.11.2022 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
Bau- und Grundstücksangelegenheiten Bauvoranfrage zur Renovierung, Sanierung und Umbau Bismarckallee 6		
Beratungsfolge:		
Datum 01.12.2022	Gremium Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Zuständigkeit Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB für den Neubau des Wohnhauses auf dem Kellergeschoss des Bestandshauses für das Grundstück „Bismarckallee 6“. Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Die Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss auf dem vorhandenen Kellergeschoss ist möglich, wenn die Festsetzungen der GRZ und GFZ eingehalten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch Aufenthaltsräume im Keller- und Dachgeschoss bei der Berechnung der GFZ zu berücksichtigen sind.
2. bis 5. Alle Fragen zum Bestandsschutz sind von der Bauaufsicht zu beantworten.
3. Sollte ein vollständiger Neubau inkl. neues Kellergeschoss notwendig sein, dann positioniert sich die Gemeinde wie folgt: **Zustimmung/Ablehnung ?**
6. Fragen zum Denkmalschutz beantwortet die Bauaufsicht nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.
7. Ein Satteldach ist zulässig, die Mindestdachneigung beträgt 20°.
8. Ein Walmdach ist zulässig, die Mindestdachneigung beträgt 20°.
9. Eine Holzfassade ist zulässig.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister für den Abbruch des Bestandshauses auf dem Grundstück „Bismarckallee 6“ die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Hofriedeallee“ in Aussicht zu stellen.

Sachverhalt:

Gestellt wird eine Bauvoranfrage für den Abbruch des Wohngebäudes. Das Kellergeschoss soll erhalten bleiben. Auf das Kellergeschoss sollen zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss neu errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 6 b „Hofriedeallee“. Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im B-Plan ist folgendes festgesetzt: WR, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,15, GFZ 0,2, Mindestgrundstücksgröße 1.300 m², Einzelhaus.

Das Problem an diesem Grundstück ist, dass sich das Bestandsgebäude und das ganze Grundstück vollständig im 50 m breiten Gewässerschutzstreifen der Bille befinden. Grundstücksteile direkt an der Bille befinden sich im Hochwasserrisiko-gebiet. Ein 6 m breiter Streifen des Grundstückes befindet sich im Naturschutzgebiet. Eine Verschiebung des Baukörpers ist auf dem Flurstück nicht möglich.

Der Anbau soll zurückgebaut werden, sodass der Mindestabstand von 5,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Detaillierte Angaben zur geplanten Gebäude- oder Traufhöhe sind nicht vorhanden. Da aber das benachbarte Wohnhaus „Bismarckallee 4“ eine historische Villa mit einer hohen Gebäudehöhe ist, sollte dies unproblematisch sein. Vorgaben zur Beschränkung der Traufhöhe müssten ggf. von der Bauaufsicht gegeben werden.

Alle Fragen zum Bestandsschutz sind von der Bauaufsicht zu beantworten.

In Ziffer 5 ist festgesetzt, dass die Hauptgebäude ein geneigtes Dach mit einer Neigung von 20° benötigen. In Ziffer 6 ist geregelt, dass Holzverkleidungen als Fassade zulässig sind.

Finanzielle Auswirkungen:

im Verwaltungshaushalt: Nein
Im Vermögenshaushalt: Nein

Anlage/n:

1 Antrag Bismarckallee 6

Amt Hohe Elbgeest
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf

Bauvoranfrage – Bismarckallee 6, 21521 Aumühle

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin über den Makler [Name] auf eine Immobilie in Aumühle aufmerksam geworden. Es geht um das Haus in der Bismarckallee 6.

Mir ist bekannt, dass für das Haus ein Bestandsschutz vorliegt und ich würde gerne in Erfahrung bringen in welchem Rahmen eine Renovierung / Sanierung / Umbau erfolgen kann. Ich möchte daher sehr gerne eine formale Bauvoranfrage für unser avisiertes Bauvorhaben an Sie senden. Im Anhang finden Sie die dafür notwendigen Informationen und Unterlagen.

Ich bin mit meiner kleinen Familie bereits seit längerem auf der Suche nach einer neuen Heimat für uns in der Gemeinde Aumühle. Wir würden uns sehr freuen, wenn dieser Wunsch mit dem Grundstück in der Bismarckallee 6 in Erfüllung gehen kann!

Mit freundlichen Grüßen,

Anlagen:

- Amtlicher Lageplan (Maßstab 1:1000)
- Exposé von

1 Angaben zum Antragsteller

Name, Vorname:
 Straße, Hausnummer:
 Postleitzahl, Ort:
 Email:
 Telefon:

2 Beschreibung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben besteht darin, das bestehende Haus bis auf den Keller zurückzubauen, um dann auf dem vorhandenen Fundament ein nachhaltiges und energieeffizientes zweigeschossiges Haus mit Holzfassade zu bauen. Unser Wunsch ist es, so naturnah wie möglich zu leben und so soll sich auch das Haus möglichst natürlich in die umliegende Natur einfügen.

Die Grundfläche des Kellergeschosses beträgt aktuell 100m².
 Die Grundfläche des Erdgeschosses soll (genau wie das bestehende Haus) eine Grundfläche von 200m² erhalten. Hervorzuheben ist dabei, dass wir nicht nach dem gleichen Grundriss wie beim Altbestand aufbauen würden, um etwas mehr Distanz zu dem Bille Wasserschutzgebiet zu erhalten (siehe Skizze).

Das Haus soll über ein weiteres 1. Vollgeschoss sowie ein Dachgeschoss verfügen. Die exakten Grundrisse für das 1. Vollgeschoss und Dachgeschoss hinsichtlich Wohn- und Nutzfläche liegen noch nicht vor. Diese werden aber dann mit einem Architekten angefertigt sofern der Umbau/Bauvorhaben gemäß den Rahmenbedingungen grundsätzlich genehmigungsfähig ist.

3 Angaben zum Baugrundstück

Gemarkung: Sachsenwald	Flur-Nr.: 048
Blatt: 256	Flurstück: 129/2, 134/47, 134/65, 134/67
Gemeinde: Sachsenwald	Straße, Hausnummer: Bismarckallee 6
Grundstücksgröße: 4521qm	
Erschließung / Altbestand: Das Grundstück ist erschlossen und es gibt einen Altbestand welcher renoviert / umgebaut werden soll.	

4 Fragen, die im Rahmen dieser Bauvoranfrage geklärt werden sollen

1. Kann das beschriebene Bauvorhaben mit bestehendem Kellergeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss auf dem Grundstück umgesetzt werden?
2. Es liegt ein Bestandsschutz auf dem aktuellen Haus. Kann der Bestandsschutz auch nach dem beschriebenen Rückbau (bis auf das Kellergeschoss) bestehen bleiben?
3. Stellt sich bei der beschriebenen Bebauungsplanung heraus, dass der Keller aus bestimmten Gründen (z.B. Statik, schadhafte Bausubstanzen oder Schimmelbefall) nicht erhalten werden kann, kann dann der Bestandsschutz auch bestehen bleiben wenn der gesamte Altbestand abgerissen wird und ein Neubau inkl. Keller wie beschrieben gebaut werden soll?
4. Falls die Antwort der Frage 2 und 3 "Nein" lautet, kann ein Bestandsschutz für das beschriebene Bauvorhaben neu beantragt werden?
5. Falls die Antwort der vorigen Fragen "Nein" lautet, besteht generell die Möglichkeit mit einem angepassten Bauvorhaben den Bestandsschutz neu zu beantragen?
6. In der indirekten Nachbarschaft des betroffenen Grundstückes existieren ein Baudenkmal und ein Gartendenkmal. Kann das beschriebene Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes so umgesetzt werden, sofern dieser für das Bauvorhaben überhaupt berücksichtigt werden muss?
7. Ist die Gestaltung der Dachform als Satteldach zulässig?
8. Ist die Gestaltung der Dachform als Walmdach zulässig?
9. Ist die geplante Gestaltung der Fassade (Holzfassade) zulässig?



VERKAUFSAUFGABE

BB-22259068

Zum Erwecken aus dem Dornröschenschlaf:
„Einfamilienhaus in bester Lage von Aumühle“

OBJEKT

Das angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahre 1934 in konventioneller Bauweise mit Teilkeller errichtet und in den 60er Jahren um einen Ostflügel sowie eine im Westen liegende Wohnhalle erweitert. Die braun-roten Dachpfannen korrespondieren hervorragend mit den weißen sowie den braunen Holzfenstern, welche größtenteils isolierverglast sind.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Besonders im Hinblick auf die Fenster, die Elektrik, die Bäder, die Küche und die Dachdämmung etc. sind Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

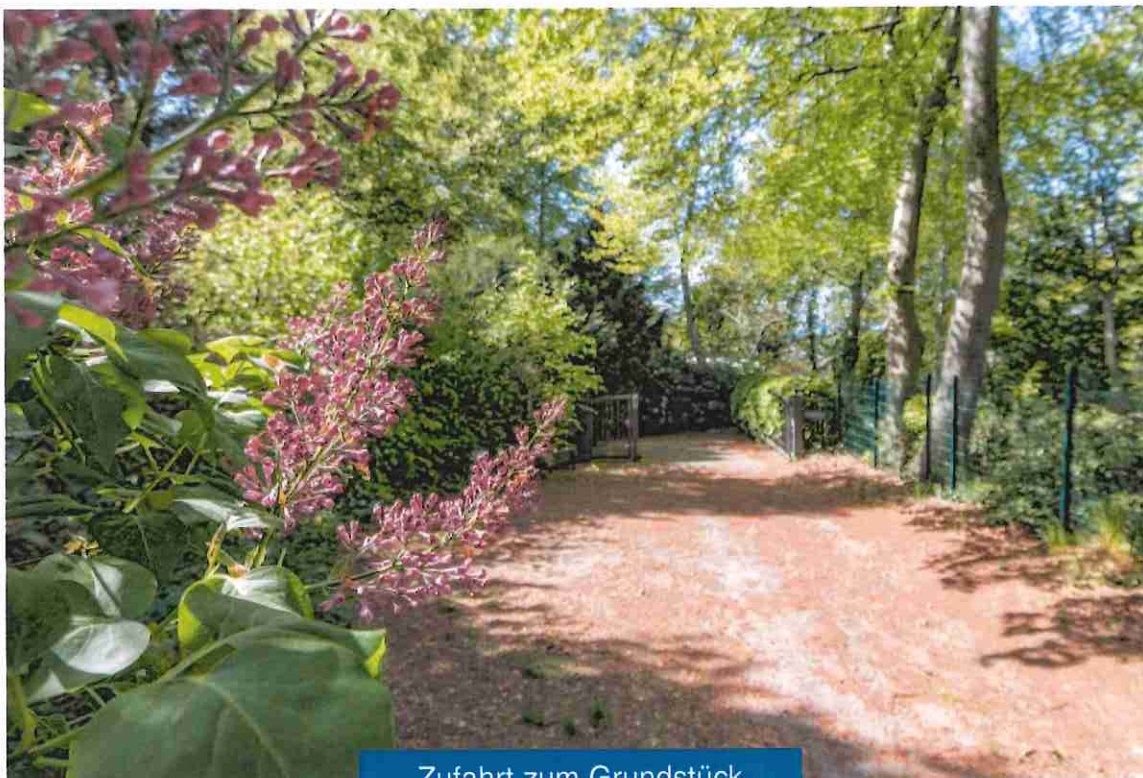
Eine Gaszentralheizung (Bj. 1989) übernimmt die Beheizung, ein Gas- und Strom-Durchlauferhitzer die Warmwasserversorgung.

Das Gebäude verfügt über einen Teilkeller sowie eine eigene Garage. Darüber hinaus stehen den neuen Eigentümern mehrere Pkw-Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung. Eine Besonderheit ist der Pool im Garten, welcher mit ein wenig handwerklichem Geschick in neuem Glanz erstrahlt.

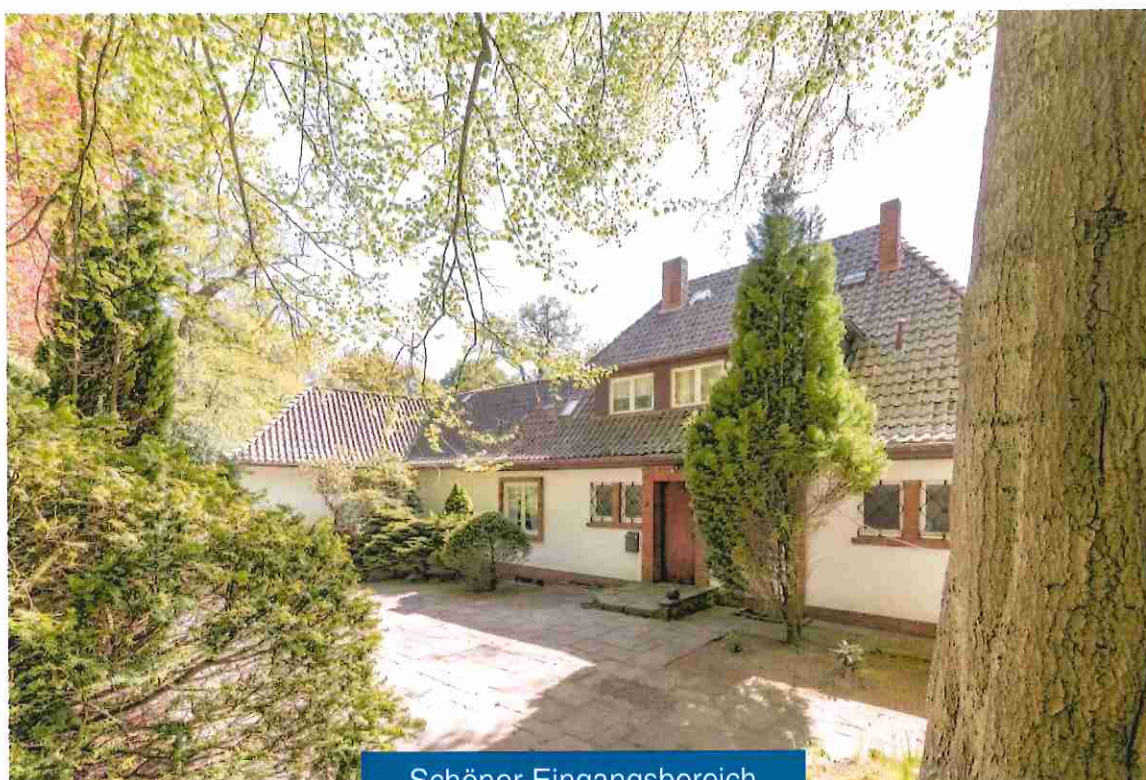
Das errichtete Haus befindet sich in der Schutzlinie zur Bille. Eine detaillierte und genaue Auskunft über mögliche Bebauungen kann nur über eine Bauvoranfrage erörtert werden. Eine energetische Kernsanierung samt neuer Zu- und Ableitungen sowie ein gewisses Maß an Vorstellungskraft ist eine Grundvoraussetzung, um dieser Immobilie neues und modernes Leben einzuhauchen.



IMPRESSIONEN



Zufahrt zum Grundstück



Schöner Eingangsbereich

