

Gemeinde Aumühle

Beschlussvorlage 12/131/2016	AZ:	31.10.2016
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Fachdienst II,3 - Planung und Bauen
Bau- und Grundstücksangelegenheiten Bauvoranfrage für eine gewerbliche Nutzung, Anzahl an Parkplätzen, Verlegung der Zufahrt, Entfernung des Zauns, Abbruch des Wohnhauses, Doppelgarage und der Schuppen, Grundstücksteilung Große Straße 20		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.11.2016	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Entscheidung

Sachverhalt:

Gestellt wird eine Bauvoranfrage für diverse Details für das Grundstück „Große Straße 20“ in Aumühle. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 9 „Billenkamp“.

Für das Grundstück gilt folgende Festsetzung: MI, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,6, GGH 11,0 m, Dachneigung 24° - 38, offene Bauweise, 2 Stellplätze pro Wohneinheit

Die beiden ersten Fragen der Bauvoranfrage müssen seitens der Bauaufsicht beantwortet werden. Im Bebauungsplan sind keine Angaben über das Erfordernis des Nachweises von Stellplätzen bei einer gewerblichen Nutzung von Gebäuden vorhanden.

Frage 1: Ist bei einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses der Nachweis von Stellplätzen auf dem Grundstück nötig und welche Anzahl von Stellplätzen ist notwendig?

Frage 2: Besteht eine Baugenehmigung für eine frühere gewerbliche Nutzung? Ist bei Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung ein Stellplatznachweis notwendig?

Das Gebäude soll vor einigen Jahren teilweise gewerblich genutzt worden sein (Immobilienmaklerbüro). Zwischenzeitlich wird es vollständig zu Wohnzwecken genutzt. Eine Baugenehmigung des Hauses oder eine Genehmigung einer Nutzungsänderung ist im Archiv des Amtes nicht vorhanden. Die Anfrage beim Archiv des Bismarckturms, ob eine historische Bauakte vorhanden ist, wird gerade geprüft.

Für das Grundstück gilt auch die Erhaltungssatzung „Billenkamp“.

Folgende Punkte bedürfen nur der Genehmigung nach der Erhaltungssatzung:

- Entfernung des Zaunes und Pflasterung des Vorgartens
- Abriss des Wohnhauses
- Abriss der Doppelgarage
- Abriss der hinter dem Wohnhaus befindlichen Schuppen

Da der Zaun eine bauliche Anlage ist, bedarf dessen Entfernung einer Genehmigung nach der Erhaltungssatzung. Die geplante Pflasterfläche ist in der GRZ 2 miteinzurechnen. Bei anderen gewerblich genutzten Gebäuden in der Straße ist ebenfalls kein Vorgarten mehr vorhanden und der Bereich gepflastert.

Verlegung der Grundstückszufahrt: Die bisherige Zufahrt soll nach Abbruch der Doppelgarage an der rechten Seite der geschützten Eiche vorbei geführt werden.

Grundstücksteilung: Das Wohnhaus hat eine Grundfläche von ca. 145 m². Das Grundstück direkt an der Großen Straße hätte eine Größe von ca. 540 m². Bei einer GRZ von 0,4 beträgt die überbaubare Grundstücksfläche maximal 210 m² und die GRZ 2 mit allen versiegelten Flächen 324 m². Die Anzahl der vorhandenen Wohnungen und der damit notwendigen Stellplätze ist nicht bekannt. Die Teilung des Grundstückes bedarf keiner Genehmigung seitens der Gemeinde. Es müssen aber alle planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden. Ausnahmen und Befreiungen für die Überschreitung der GRZ 2 sollten nicht erteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beschlussvorschlag:

Die beiden ersten Fragen der Bauvoranfrage zur gewerblichen Nutzung des Gebäudes auf dem Grundstück „Große Straße 20“ und der damit verbundenen Nachweispflicht von Stellplätzen und die Anzahl an notwendigen Stellplätzen ist durch die Bauaufsicht des Kreises zu beantworten.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle bittet die Bauaufsicht um Überprüfung, ob eine teilweise gewerbliche Genehmigung des Bestandsgebäudes vorliegt.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Billenkamp“ für die Bauvoranfrage auf dem Grundstück „Große Straße 20“ zu folgenden Punkten zu erteilen:

- Entfernung des Zaunes und Pflasterung des Vorgartens
- Abriss des Wohnhauses
- Abriss der Doppelgarage
- Abriss der hinter dem Wohnhaus befindlichen Schuppen

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle stellt im Rahmen eines Bauantrages die Erlaubnis zur Verlegung der Grundstückszufahrt auf die rechte Seite der im B-Plan Nr. 9 geschützten Eiche für das Grundstück „Große Straße 20“ in Aussicht. Nach der Herstellung der neuen Zufahrt ist die bisherige Zufahrt innerhalb von drei Monaten auf Kosten des Antragstellers zu schließen und der Gehweg hochzusetzen.

Die geplante Grundstücksteilung bedarf keiner Genehmigung seitens der Gemeinde Aumühle. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 sind zwingend einzuhalten. Eine Überschreitung der GRZ 2 wird nicht erteilt und für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze bis zu einer Gesamtnettstellplatzfläche von 36 m² vorzusehen.

Anmerkung:

Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

Anlage/n:

Datum:	Unterschrift:
--------	---------------

Amt Hohe Elbgeest	
Eing. 26. Okt. 2016	
	Amt

Amt Hohe Elbgeest
Fachdienst Planen und Bauen

Christine Gade-Müller
Christa-Höppner-Platz 1

21521 Dassendorf

Aumühle, den 20.10.2016

BAUVORANFRAGE

Grundstück:

Grosse Strasse 20, 21521 Aumühle

Sehr geehrte Frau Gade-Müller,

im Rahmen dieser Bauvoranfrage bitte ich Sie die nachfolgenden Fragen zu klären:

- 1.) Gibt es für eine gewerbliche Nutzung (EZH/Gastronomie/Ärzte/Rechtsanwälte) im Erdgeschoss des Hauses das Erfordernis Parkflächen auf dem bestehenden Grundstück auszuweisen und wenn ja, wie viel Parkplätze sind erforderlich je Gewerbeinheit?
- 2.) Für den Fall, dass eine gewerbliche Nutzung aus der Vergangenheit bereits wirksam besteht, wird dann bei Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung (EZH/Gastronomie/Ärzte/Rechtsanwälte) eine Forderung nach Parkplätzen erhoben?
- 3.) Darf der bestehende Zaun und Vorgarten entfernt werden und dieser Bereich dergestalt bepflanzt werden, dass eine Zuwegung zu dem entstehenden Einzelhandel/Gastronomie gewährleistet ist?
- 4.) Darf das Wohnhaus abgerissen werden?
- 5.) Darf die Doppelgarage abgerissen werden?
- 6.) Dürfen die hinter dem Wohnhaus befindlichen Schuppen abgerissen werden?
- 7.) Darf die Zuwegung zum Grundstück (derzeit links der geschützten Eiche) auf die rechte Seite der geschützten Eiche verlegt werden? (Gleiche Durchfahrtsbreite)
- 8.) Darf das Grundstück gem. beiliegender Skizze geteilt werden mit einem grundbuchlich abgesicherten Überfahrtsrecht für das hintere Grundstück auf dem vorderen Grundstück?

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 20.10.2016

Flurstück: 915/111
Flur: 48
Gemarkung: Sachsenwald

Gemeinde: Aumühle
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Brolingstr. 53 b-d
23554 Lübeck
Telefon: 0451-30090-0
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



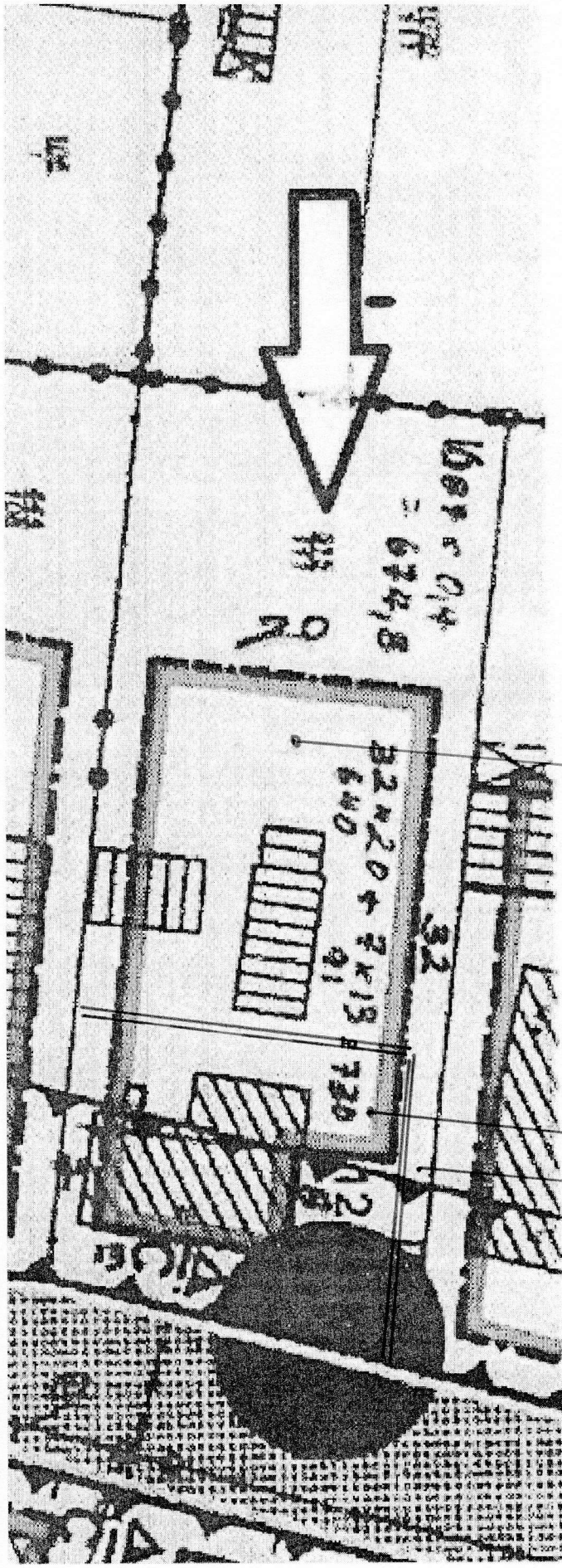
32.586.400

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010).

32.586.500





→ ≈ 1.150 m²

→ ≈ 540 m²

→ wahlweise ggf.
 bedingt als [unleserlich]