

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/092/2023 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 01.11.2023 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
Bau- und Grundstücksangelegenheiten Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses Sachsenwaldstraße 16		
Beratungsfolge:		
Datum 23.11.2023	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Aumühle</i>	Zuständigkeit <i>Entscheidung</i>

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle beantwortet die Fragen der Bauvoranfrage für die Errichtung des Wohnhauses für das Grundstück „Sachsenwaldstraße 16“ wie folgt:

1. Ist eine Bebauung des Grundstückes mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus im Fachwerkbauweise mit den Abmaßen von 10,0 m x 13,0 m zulässig? Ja/Nein
2. Ist die Errichtung des Wohnhauses mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 50° bis 55° zulässig? Ja/Nein
3. Ist eine Gebäudehöhe ab OK Erdgeschoss bis 11,0 m genehmigungsfähig? Ja/Nein
4. Ist eine Gebäudehöhe ab OK Erdgeschoss bis zu 10,0 m genehmigungsfähig? Ja/Nein
5. Ist eine Fassade in Fachwerkausführung und Klinker genehmigungsfähig? Ja/Nein
6. Sind besondere Baugrenzen auf dem Grundstück einzuhalten? Wenn ja, welche?
 - a) Das Wohnhaus muss einen Mindestabstand von 7,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze einhalten. Der maximale Abstand zur vorderen Grundstück darf 20 m betragen.
 - b) Für die Errichtung von Carports gelten die Vorgaben der LBO.

Sachverhalt:

Gestellt wird eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses im Fachwerkstil und die Errichtung von 2 Carports für das Grundstück „Sachsenwaldstraße 16“.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 11. Die Planung ruht aber seit geraumer Zeit und die Veränderungssperre ist ausgelaufen. Für das Grundstück gilt keine Erhaltungssatzung.

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es 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 und die Erschließung gesichert sein.

Das Wohnhaus soll ungefähr am gleichen Standort des Bestandshauses errichtet werden und eine Größe von 10,0 m x 13,0 m haben.

Weiterhin ist ein Doppelcarport mit einer Größe von 6,0 m x 6,0 m am ungefähren Standort der bisherigen Garage errichtet werden. Der Carport hat einen seitlichen Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze. Zusätzlich ist die Errichtung eines Einzelcarports an der vorderen Grundstücksgrenze geplant.

Die Festsetzungen des zukünftigen B-Plans Nr. 11 wären folgende: WA, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,30, GFZ 0,45, Gebäudehöhe 11,00 m, Dachneigung 20° bis 48°, Einzelhaus, offene Bauweise.

Diese Vorgaben würden bis auf die Dachneigung von 50° – 55 ° eingehalten werden. Das Wohnhaus wäre innerhalb des geplanten Baufeldes. Gestaltungsvorgaben für die Außenfassade sind nicht für die Gebäude in der Sachsenwaldstraße vorgesehen. Die Festsetzung, dass die zur Straße liegende Seite von Carports, Garagen und Stellplätze einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie benötigt, wird nicht erfüllt. Wie auf dem Luftbild zu erkennen ist, befindet sich vor dem Grundstück ein breiterer gemeindlicher Grünstreifen, sodass der fehlende Abstand zu keiner optische Beeinträchtigung des Straßenbildes führt. Auf dem Luftbild sind 2 Straßenbäume im gemeindlichen Grünstreifen vor dem Grundstück zu erkennen. Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der östliche Baum im Bereich des Einzelcarports zwischenzeitlich gefällt wurde, sodass keine Beeinträchtigung mehr gegeben ist.

Da der B-Plan noch nicht rechtswirksam ist, ist die abweichende Dachneigung und der fehlende Mindestabstand des Einzelcarports zu vorderen Grundstücksgrenze kein Versagungsgrund nach § 34 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

im Verwaltungshaushalt: Nein

Im Vermögenshaushalt: Nein

Anlage/n:

1 Antrag Sachsenwaldstraße 16

2 Luftbild Sachsenwaldstraße 16