

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/074/2023-1 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 01.12.2023 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
Bau- und Grundstücksangelegenheiten Umbau und Nutzungsänderung eines Nebengebäudes, Gärtnerstraße 1		
Beratungsfolge:		
Datum 07.12.2023	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Aumühle</i>	Zuständigkeit <i>Entscheidung</i>

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen im Rahmen des Bauantrages für den Umbau und die Nutzungsänderung des Nebengebäudes zu einem Wohnhaus für das Grundstück „Gärtnerstraße 1“.

gemäß § 36 i.V.m. § 31 BauGB mit den Befreiungsanträgen für

- a) die Überschreitung der zulässigen GRZ II um 23 m² bzw. 7,5 % und
- b) die Änderung der Anzahl der Vollgeschosse auf von 1 auf 2 sowie
- c) das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 86 Abs. 2 LBO für die Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift bzgl. der Dachneigung.

Die bestehende Grundstückszufahrt ist zu schließen und sämtliche Pflasterflächen sind zu entfernen, damit die GRZ II eingehalten werden kann. Ein Teil der neuen Zufahrt ist mit Spurplatten zu errichten, damit die Überschreitung der GRZ II nur um das Notwendigste überschritten wird.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Billenkamp“ für den Umbau und die Nutzungsänderung des Nebengebäudes zum Wohnhaus für das Grundstück „Gärtnerstraße 1“ zu erteilen.

Sachverhalt:

Neu: Der Bauausschuss hat das Bauvorhaben am 12.10.2023 beraten und abgelehnt. Begründet wurde es damit, dass die Zweigeschossigkeit angezweifelt wurde und die GRZ-Berechnung unvollständig ist. Auch bei dem neu eingereichten Lageplan und der GRZ-Berechnung fehlen ca. 17 – 20 m² in der Aufstellung (Fußweg zum Bestandshaus und Zufahrt bis Bestandshaus), sodass die GRZ ca. 0,49 betragen würde. Bei einer Reduzierung der Zufahrt in Spurplatten bis zur Rückseite des vorderen Wohnhauses mit einer Breite von 0,8 m, wäre eine

Überschreitung der GRZ um ca. 23 m² bzw. 7,5% zu erreichen. Im Lageplan ist jetzt eine kleine Terrasse eingezeichnet. Dieser Befreiung könnte zugestimmt werden, weil die städtebaulichen Grundzüge davon nicht beeinträchtigt werden.

Einer Abweichung von der Dachneigung kann zugestimmt werden, weil im B-Plan Nr. 9 im Text Teil B unter Ziffer 3.2 festgesetzt ist, dass bei bestehenden Gebäuden bei Umbauten die vorhandene Dachneigung bestehen bleiben kann.

Nach der Auskunft der Bauaufsicht handelt es sich bei dem Nebengebäude nach dem Umbau eindeutig um ein zweigeschossiges Gebäude. Der Nachweis würde für jedes Gebäude einzeln geführt werden, da es objektiv betrachtet 2 Gebäude sind. Die Gemeinde Aumühle muss jetzt entscheiden, ob sie einer Befreiung zustimmen möchte, da durch die Nutzungsänderung ein zweigeschossiges Gebäude entsteht. Nach Auskunft der Bauaufsicht entsteht dadurch kein Anspruch für andere benachbarte Eigentümer ein zweigeschossiges Gebäude zu errichten. Begründet wurde es damit, dass es sich um eine Nutzungsänderung und ein rückwärtiges Gebäude handelt.

BA 12.10.2023

Gestellt wird ein Bauantrag für den Umbau und Nutzungsänderung eines Nebengebäudes für das Grundstück „Gärtnerstraße 1“. Im Rahmen des Bauantrages werden 2 Befreiungsanträge gestellt, zum einen für die Überschreitung der GRZ II und zum anderen zur Anzahl der Vollgeschosse. Die Zufahrt soll von der Ostseite auf die Westseite verlegt werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 9 „Billenkamp“ sowie im Geltungsbereich der gleichnamigen Erhaltungssatzung. Festgesetzt ist folgendes: WA, 1 Vollgeschoss, GRZ 0,3, Dachneigung 30° bis 48°, Einzelhaus, 2 Wohnungen, Gebäudehöhe 10 m. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Bei einer GRZ I von 0,3 beträgt die GRZ II 0,45. Die Grundstücksgröße beträgt 676 m², daraus ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung von 304,20 m². Gemäß dem Antrag beträgt die Versiegelung 319,63 m². Aus diesem Grund wird dafür ein Befreiungsantrag gestellt. Die im Antrag aufgeführte Berechnung der GRZ II ist allerdings unvollständig. Es fehlt die Fläche der Zufahrt und der Fußweg von der Straße bis zum Bestandshaus.

Weiterhin wird ein Befreiungsantrag gestellt. Mit dem Umbau des Nebengebäudes wird daraus ein zweigeschossiges Gebäude, ohne dass sich die Kubatur des Nebengebäudes ändert.

Bei der Anzahl der Vollgeschosse handelt es sich um einen Grundzug der Planung. Gemäß § 31 BauGB darf eine Befreiung nur erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da es sich aber um ein Bestandsgebäude handelt und sich die Kubatur nicht ändert, könnte das Passus gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Betracht gezogen werden: „die Abweichung städtebaulich vertretbar ist“.

Finanzielle Auswirkungen:

im Verwaltungshaushalt: Nein
Im Vermögenshaushalt: Nein

Anlage/n:

1 Neu - Gärtnerstraße 1

- 2 Antrag Gärtnerstraße 1
- 3 Antrag Gärtnerstraße 1 - Grundrisse