

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/104/2023 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 07.12.2023 Federführend: Amt I.0 - Hauptamt, Büroleitung	
Änderungen/Ergänzungen der Tagesordnung		
Beratungsfolge:		
Datum 07.12.2023	Gremium Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Zuständigkeit Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Es werden folgende Änderungen/Ergänzungen zur Tagesordnung beantragt:

Aufnahme eines zusätzlichen TOP`s als TOP 11:

Bau- und Grundstücksangelegenheiten

Umbau und Nutzungsänderung eines Nebengebäudes, Gärtnerstraße 1

Sie ist damit genehmigt und lautet wie vorstehend.

Sachverhalt:

Die Informationen zu diesem Tagesordnungspunkt sind bereits durch Frau Gade-Müller per E-Mail übermittelt worden.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

1 Umbau- und Nutzungsänderung Gärtnerstraße 1

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

Anlage zum Bauantrag vom 31.08.2023

Erläuterung zur Versickerung des Niederschlagswassers

Bauvorhaben: Umbau und Nutzungsänderung
eines Nebengebäudes
Gärtnerstraße 1, 21521 Aumühle
Gemarkung: Aumühle; Flur; ; Flurstk.: 651/101

Bauherr:

Das geplante Vorhaben erfolgt an bestehenden Gebäuden.
Es ist bereits eine Verrieselung für das Niederschlagswasser vorhanden,
die funktionstüchtig ist und weiterhin genutzt werden soll.
Bis auf den Verbindungsbau des Eingangsflures werden keine zusätzlichen
Dachflächen errichtet.
Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über die bestehenden
Einlaufpunkte der Fallrohre in die Grundleitungen der Verrieselung
eingeleitet.
Die Pflasterflächen werden in Neigung und Einlaufpunkten so erstellt, dass
kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke gelangt.
Falls ein zusätzlicher Einlaufpunkt oder eine weitere Grundleitung
erforderlich sein sollten, werden diese an das bestehende
Verrieselungssystem angeschlossen.

Aufgestellt: 21.11.2023

(Der Bauherr)

<p><input type="checkbox"/> Im Baustellenverzeichnis ist zugunsten des Baugrundstücks eine Baulast eingetragen wegen</p> <p><input type="checkbox"/> Übernahme fehlender Abstände/flächen <input type="checkbox"/> Übernahme von Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten <input type="checkbox"/> Sonstigen <input type="checkbox"/></p> <p>belastetes Grundstück <input type="checkbox"/> Flur <input type="checkbox"/> Flurstück <input type="checkbox"/></p> <p>Gemarkung <input type="checkbox"/></p>	
<p>II. Bauvorhaben</p> <p><input type="checkbox"/> Errichtung (z. B. Neubau, Wiederaufbau) <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung, die keinen Sonderbau zur Folge hat <input checked="" type="checkbox"/> Änderung (z.B. Umbau, Änderung der Ansicht)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Erweiterung <input type="checkbox"/> Sonderbau nach § 2 Abs. 4 LBO <input type="checkbox"/> Beseitigung</p> <p><small>andere Beschreibung des Vorhabens</small></p> <p>Umbau und Nutzungsänderung eines Nebengebäudes</p>	
<p>Folgende</p> <p><input type="checkbox"/> Abweichungen vom Bauordnungsrecht (§ 67 Abs. 1 LBO)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ausnahmen/Befreiungen nach § 31 BauGB</p> <p>a) Überschreitung der zul. GRZ II, b) B-Plan-Festsetzung "eingeschossig", c) B-Plan-Festsetzung "Dachneigung 30°-48°", Erläuterung auf ges. Blatt</p>	
<p>werden beantragt.</p> <p><small>Dazugehörige Begründungen (gef. auf gesondertem Blatt)</small></p> <p>Da es sich um Bestandsgebäude handelt, ist das Gebäude nach Umbau zweigeschossig ohne wesentliche Änderungen der äußeren Gestalt, unter Beibehaltung der Dachneigung von 8°.</p> <p>Zur sinnvollen Anordnung der erforderlichen Stellplatz- und Befahrflächen ist eine Überschreitung der zulässigen Pflasterflächengröße um 23 m² bzw. 7,5% erforderlich.</p> <p>Erläuterung auf gesondertem Blatt als Anlage zum Bauantrag.</p>	
<p>III. Persönliche Angaben</p> <p>Bauherrin/Bauherr/Antragstellerin/Antragsteller <input type="checkbox"/> natürliche Person <input type="checkbox"/> juristische Person <input type="checkbox"/> Personengesellschaft</p> <p><small>Name, Vorname bzw. Firma</small> <input type="checkbox"/> <small>Strasse, Hausnummer</small> <input type="checkbox"/></p>	

Anlage zum Bauantrag vom 31.08.2023

Erläuterung zum Antrag auf Befreiung gem. §31 BauBG

Bauvorhaben: Umbau und Nutzungsänderung
eines Nebengebäudes
Gärtnerstraße 1, 21521 Aumühle
Gemarkung: Aumühle; Flur: ; Flurstk.: 651/101

Bauherr:

Das geplante Vorhaben soll im Bereich des Bebauungsplanes Aumühle Nr.9 „Billenkamp“ mit festgesetzter GRZ von 0,30, festgesetzter Dachneigung von 30°-48° und eingeschossiger Bauweise erfolgen. Die Gebäudekörper befinden sich innerhalb des B-Plan-gem. Baufensters.

Geplant ist das bestehende Nebengebäude zu Wohnraum umzubauen. Dieses ist vormals rechtmäßig errichtet worden, es handelt sich nicht um eine Neuerrichtung.

Gemäß Vorhaben wird der Bestand unter Beibehaltung der Gestalt und Ansicht ertüchtigt. Aus diesem Grund soll auch die Dachneigung von 8° bestehen bleiben. Durch den Umbau zur Wohnnutzung wird das Gebäude entgegen der B-Plan-Festsetzung zweigeschossig.

Um die erforderliche Anzahl Stellplätze sowie deren Befahr- und Rückstoßflächen einrichten zu können, ist die Überschreitung der zul. GRZ II nach §19 BauNVO um 23m² bzw. 7,5% notwendig.

Aus genannten Gründen bitten wir um die Genehmigung der

- a) Überschreitung der zul. GRZ II nach §19 BauNVO um 23m² bzw. 7,5%
- b) Ausnahme Zweigeschossigkeit.
Befreiung von der Festsetzung des B-Planes zur Eingeschossigkeit
- c) Ausnahme Dachneigung 8°.
Befreiung von der Festsetzung des B-Planes zur Dachneigung

Angaben / Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung

Bauvorhaben: Umbau und Nutzungsänderung
eines Nebengebäudes
Gärtnersstraße 1, 21521 Aumühle
Gemarkung: Aumühle; Flur: ; Flurstk.: 651/101

Bauherr:

Grundstückgröße: 676,00 m²

Grundfläche

Wohnhaus Bestand: 98,03 m²

Nebengebäude nach Umbau: 82,89 m²

Anbau Eingangsflur: 24,71 m²

Terrasse: 7,50 m²

Grundfläche Hauptgebäude gesamt: 213,13 m²

Zufahrt, Befahr- & Parkfläche: 114,00 m²

Überbaute Grundfläche gesamt: 327,13 m²

Zulässige GRZ I nach B-Plan Nr. 9 - WAz1 \Rightarrow 0,3
 \Rightarrow 676,00 m² x 0,30 = 202,80 m²

Geplante GRZ I: 213,13 m² ÷ 676,00 m² = 0,315
 \Rightarrow 213,13 m² > 202,80 m²

Zulässige GRZ II gem. §19 BauNVO \Rightarrow 0,45
 \Rightarrow 676,00 m² x 0,45 = 304,20 m²

Geplante GRZ II: 327,13 m² ÷ 676,00 m² = 0,48
 \Rightarrow 0,45 < 0,48 \Rightarrow 304,20 m² < 327,13 m²

Das Vorhaben überschreitet die nach §19 BauNVO zulässige Grundfläche II um 23 m² bzw. 7,5 %.

Geschossigkeit

Erdgeschoss: WHS Bestand: 12,60 m x 7,05 m = 98,03 m²
 NG Nutzungsänderung: 9,22 m x 8,99 m = 82,89 m²
 Verbindungsbau Eingang: 3,38 m x 7,31 m = 24,71 m²

\Rightarrow 98,03 m² + 82,89 m² + 24,71 m² = 205,63 m²

Dachgeschoss: WHS Bestand: $12,60 \text{ m} \times 6,44 \text{ m} = 81,14 \text{ m}^2$
Gaube: $2,30 \text{ m} \times 0,62 \text{ m} = 1,43 \text{ m}^2$
NG Nutzungsänderung: $9,22 \text{ m} \times 8,99 \text{ m} = 82,89 \text{ m}^2$
Verbindungsbau Eingang: $2,99 \text{ m} \times 2,30 \text{ m} = 6,88 \text{ m}^2$
⇒ $81,14 \text{ m}^2 + 1,43 \text{ m}^2 + 82,89 \text{ m}^2 + 6,88 \text{ m}^2 = 172,34 \text{ m}^2$
Zulässige Grundfläche DG bei Eingeschossigkeit: $205,63 \text{ m}^2 \times 0,75 = 154,22 \text{ m}^2$
⇒ $154,22 \text{ m}^2 < 172,34 \text{ m}^2 \Rightarrow$ Das Gebäude wird zweigeschossig.

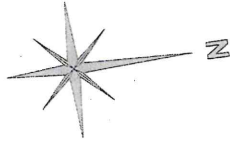
Umbauter Raum (BRI) Neuerrichtung

Anbau Eingangsflur: $24,71 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ m} = 74,13 \text{ m}^3$
Aufdopplung energetische Sanierung: $12,50 \text{ m}^2 \times 5,80 \text{ m} = 72,50 \text{ m}^3$
BRI Neuerrichtung gesamt: 146,63 m³

Geschätzte anrechenbare Erstellungskosten: $118,- \text{ €} \times 147 = 17.346,- \text{ €}$

Grundflächen:

Grundstücksgröße:	676.00 m ²
Wohnhaus Bestand:	98.03 m ²
(Nebengebäude Bestand:	70.84 m ²)
Nebengebäude nach Umbau:	82.89 m ²
Anbau neu:	24.71 m ²
Grundfläche neu gesamt:	205.63 m ²



Neuerichtung

Bestand

Schüttelene 1m über OKFF

Dies ist keine Ausführungszeichnung, alle erforderlichen Maße sind am Bau zu ermitteln bzw. zu überprüfen!

Genehmigungsplanung

Bauvorhaben:

Umbau und Nutzungsänderung eines Nebengebäudes

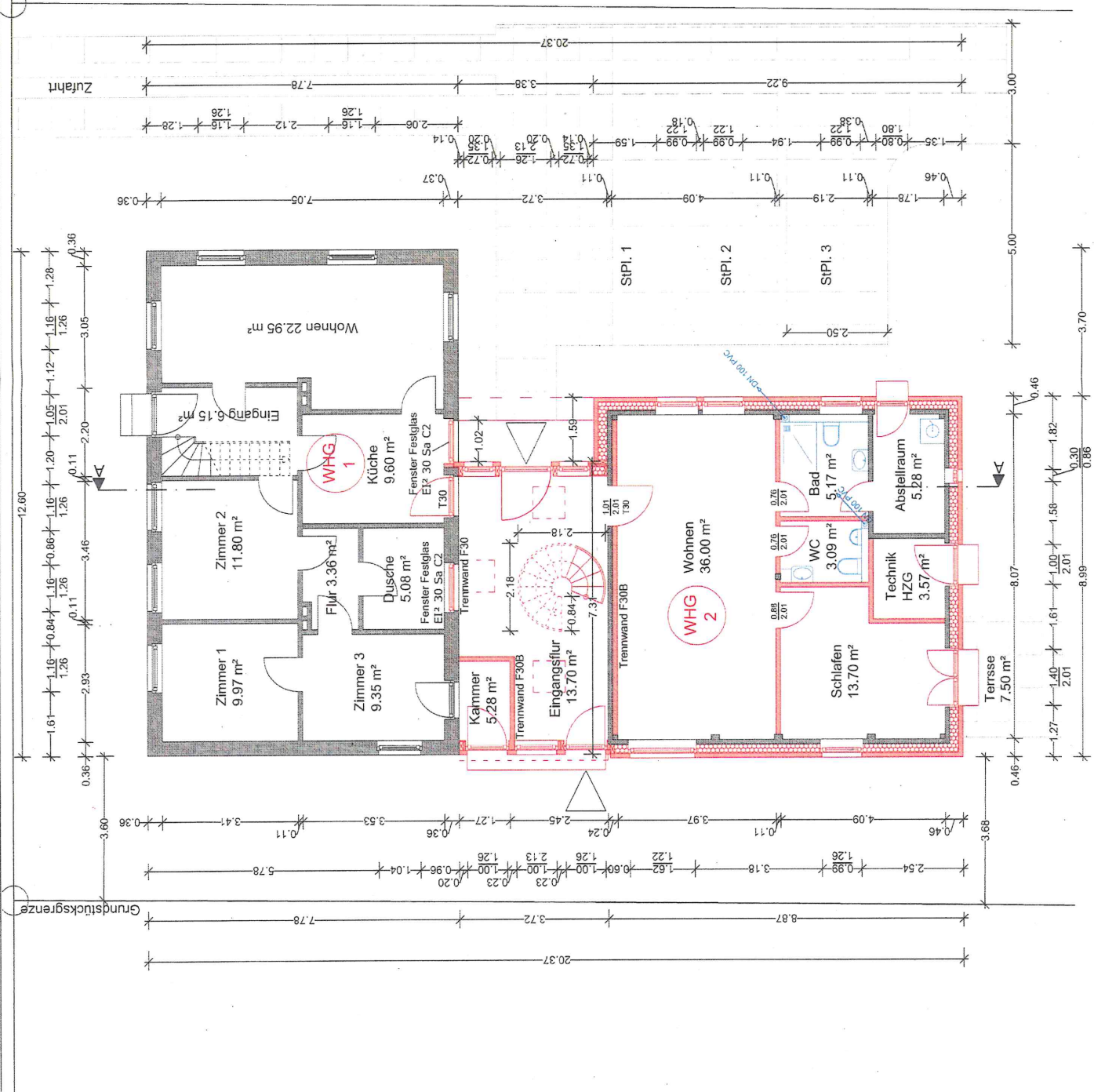
Planinhalt:

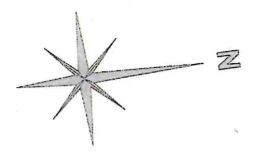
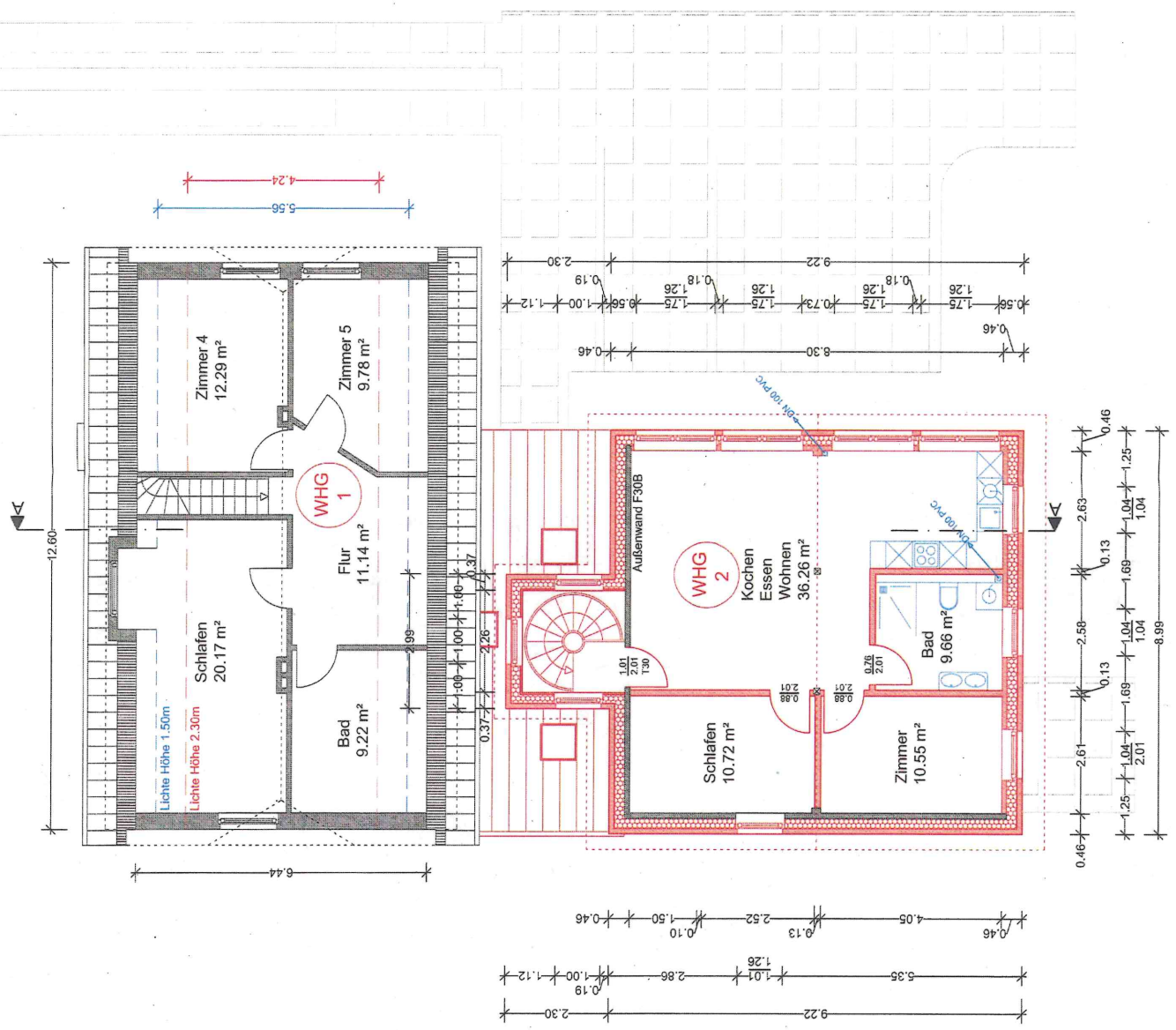
Grundriss Erdgeschoss

Bauherr:

Bauort:

Gärtnerstraße 1
21521 Aumühle

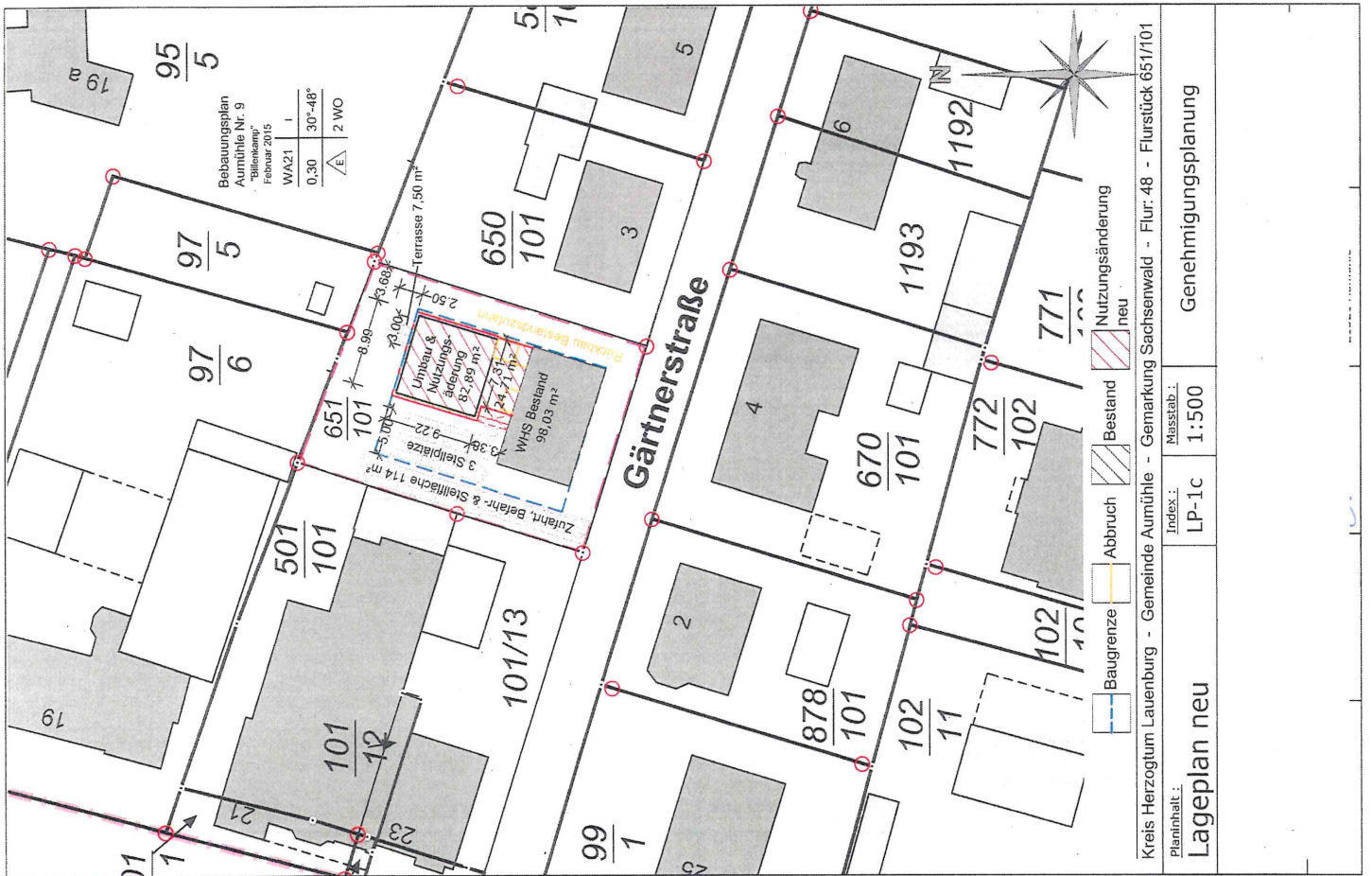




- Neuerichtung
- Bestand
- Schmitlebene 1m über OKFF


Dies ist keine Ausführungszeichnung, alle erforderlichen Maße sind am Bau zu ermitteln bzw. zu überprüfen!

Genehmigungsplanung
Bauvorhaben: Umbau und Nutzungsänderung eines Nebengebäudes
Planinhalt: Grundriss Dachgeschoss
Bauherr: Bauort: Gärtnerstraße 1 21521 Aumühle



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein 

Erstellt am 23.08.2023

Erteilende Stelle: Katasteramt

Brolingstr. 53 b-d

Flurstück: 651/101

Gemeinde: Aumühle

23554 Lübeck

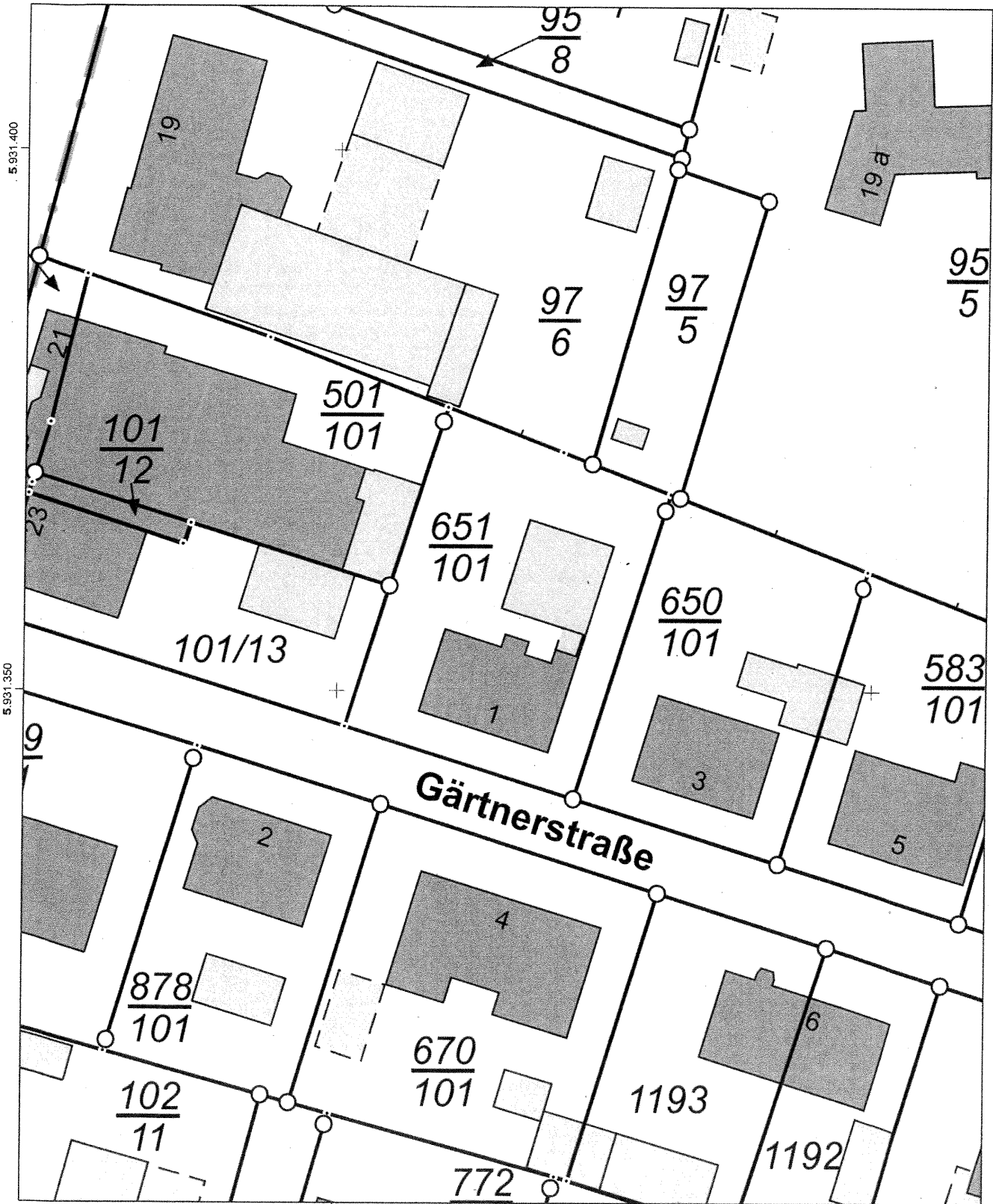
Flur: 48

Kreis: Herzogtum Lauenburg

Telefon: 0451 30090-0

Gemarkung: Sachsenwald

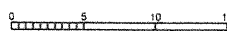
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



32.586.450

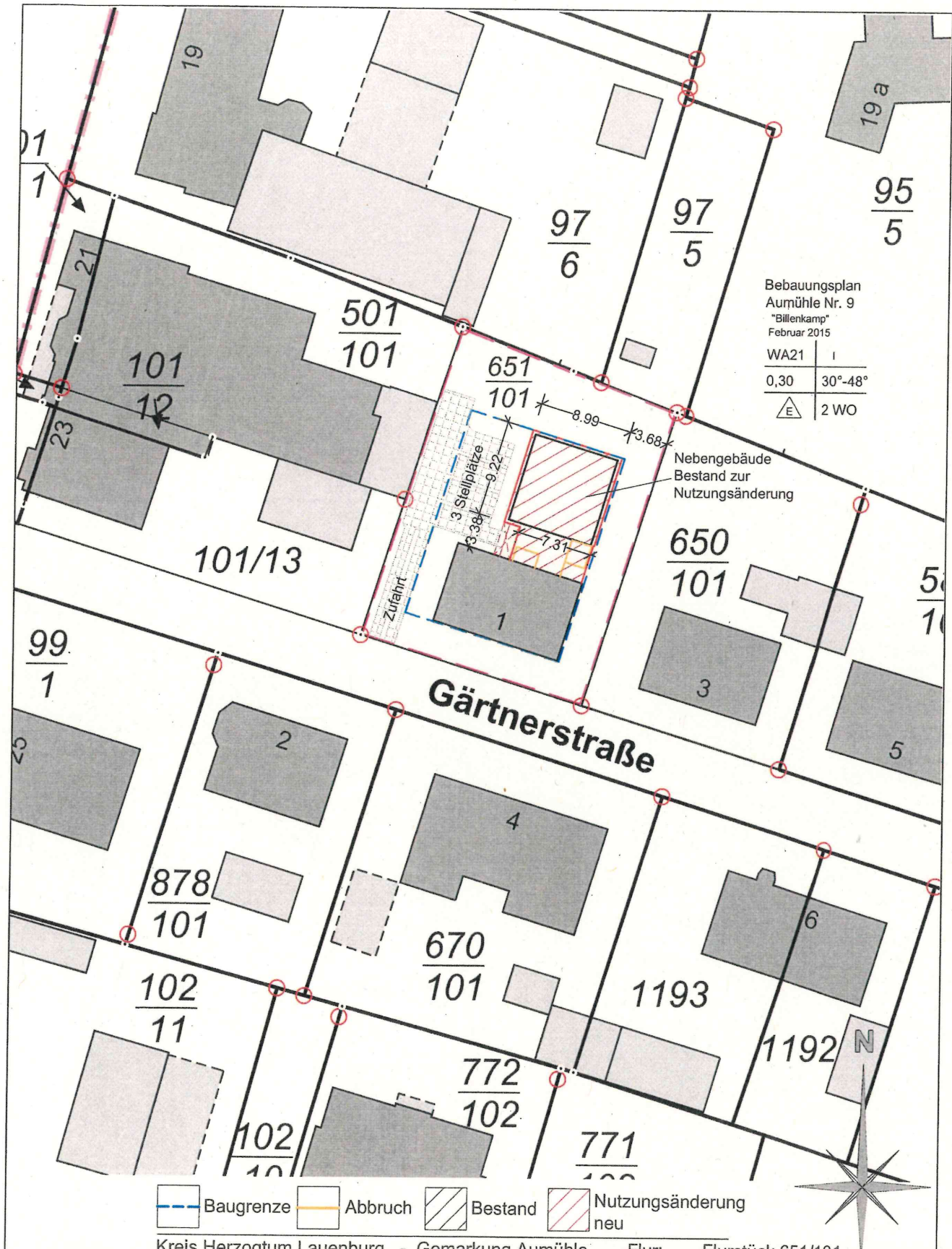
32.586.500

Maßstab: 1:500

 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 in der jeweils geltenden Fassung).





Bebauungsplan
 Aumühle Nr. 9
 "Billenkamp"
 Februar 2015
 WA21 | 1
 0,30 | 30°-48°
 E | 2 WO

 Baugrenze
 Abbruch
 Bestand
 Nutzungsänderung neu

Kreis Herzogtum Lauenburg - Gemarkung Aumühle - Flur: - Flurstück 651/101

Planinhalt : Lageplan neu	Index : LP-1a	Masstab : 1:500	Genehmigungsplanung
			Bauvorhaben : Umbau und Nutzungsänderung eines Nebengebäudes
		Bauherr :	Bauort : Gärtnerstraße 1 21521 Aumühle

Baubeschreibung

nach § 9 Bauvorlagenverordnung SH

Bauherr(in) /Antragsteller(in) (Name und Anschrift)*):	Telefonnummer**):
	E-Mail**):

Baugrundstück (Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort): Gärtnerstraße 1, 21521 Aumühle	Gemarkung: Aumühle
	Flur: 48
	Flurstück/e: 651/101

1. Angaben zum Vorhaben

Art des Vorhabens:	<input type="checkbox"/> Neubau	Sonderbau nach § 51 Abs. 2 LBO	<input type="checkbox"/> ja		
	<input checked="" type="checkbox"/> Änderung, Umbau		<input type="checkbox"/> nein		
Nutzungsart oder Zweckbestimmung des Gebäudes bzw. der Nutzungseinheit/en: (Mehrfachnennungen sind ggf. erforderlich)	<input checked="" type="checkbox"/> Wohnnutzung	Anzahl der WE: <u>2</u>			
	<input type="checkbox"/> Schank- und Speisegaststätte	Anzahl der Sitzplätze: _____			
	<input type="checkbox"/> Beherbergungsstätte	Anzahl der Betten: _____			
	<input type="checkbox"/> Verkaufsstätte	Verkaufsfläche: _____ m ²			
	<input type="checkbox"/> Versammlungsstätte	Anzahl d. Besucher/innen: _____			
	<input type="checkbox"/> Vergnügungsstätte	Grundfläche: _____ m ²			
	<input type="checkbox"/> Garage	Nutzfläche: _____ m ²			
	<input type="checkbox"/> Büro- / Geschäftsnutzung	Art: _____			
	<input type="checkbox"/> Produktionsstätte	Art: _____			
	<input type="checkbox"/> Lagernutzung	Art: _____			
<input type="checkbox"/> landwirtschaftliche Nutzung	Art: _____				
<input type="checkbox"/> sonstige Nutzung	Art: _____				
Gebäudeklasse (§ 2 Abs. 3 Satz 1 LBO)	1 <input checked="" type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
Gebäudehöhe (§ 2 Abs. 3 Satz 2 u. 3 LBO):	Höhe der festgelegten Geländeoberfläche: <u>0,00</u> m	Höhe der Fußbodenoberkante: <u>1,12</u> m	maßgebliche Höhe: _____ m		
Zahl der Nutzungseinheiten	<u>2</u>		Bruttogrundfläche der größten Nutzungseinheit:		<u>98</u> m ²
			Bruttogrundfläche gesamt		<u>181</u> m ²

*) Bei Unternehmen bitte Ansprechpartner/in angeben
**) Angaben freiwillig

2. Angaben zum Baugrundstück		
Zugänge und Zufahrten	<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Verkehrsfläche	<input type="checkbox"/> über private Grundstücke
Trinkwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Versorgung	<input type="checkbox"/> privater Brunnen
Regenwasserbeseitigung	<input type="checkbox"/> öffentliches Kanalnetz	<input type="checkbox"/> Versickerung a. Grundstk
Schmutzwasserbeseitigung	<input checked="" type="checkbox"/> öffentliches Kanalnetz	<input type="checkbox"/> Kleinkläranlage
Einflüsse nach § 4 Abs. 1 LBO durch Wasser, Feuchtigkeit, usw.	<input checked="" type="checkbox"/> liegen nicht vor	<input type="checkbox"/> liegen vor
Altlastenverdacht / Altlast (nach Altlastenkataster, Erkenntnis, Ermittlung)	<input checked="" type="checkbox"/> liegt nicht vor	<input type="checkbox"/> liegt vor

3. Angaben zur Gestaltung des Gebäudes		
Bauteil	zulässig	geplant
Dacheindeckung	Art:	Art: Dachtafeln
	Material:	Material: Trapezblech
	Farbe:	Farbe: anthrazit
Außenwand, Fassade Erdgeschoss	Material:	Material: Putz
	Farbe:	Farbe: weiß
Außenwand, Fassade 1. – _____ Obergeschoss	Material:	Material:
	Farbe:	Farbe:
Außenwand, Fassade Dachgeschoss	Material:	Material: Putz
	Farbe:	Farbe: weiß

4. Angaben zu den Bauteilen		
Bauteil	Material und Konstruktion der verwendeten Baustoffe bzw. Bauteile	Feuerwiderstandsklasse, bzw. Baustoffklasse
tragende Wände u. Stützen (§ 28 LBO)	Holz	F30B
Außenwände (§ 29 LBO)	Holz/Ziegel	F30B
Trennwände (§ 30 LBO)	Holz/Ziegel	F30B
Brandwände (§ 31 LBO)	-	-
Decken (§ 32 LBO)	Holz/Gipsfaser	F30B
Dächer (§ 33 LBO)	Holz/ Trapezblech	harte Bedachung
Notwendige Treppen (§ 35 LBO)		
Notwendige Treppenräume (§ 36 LBO)		
Notwendige Flure / Gänge (§ 37 LBO)		
Fahrschachtwände (§ 40 LBO)		

5. Angaben zum barrierefreien Bauen		
Das Vorhaben beinhaltet (ein) Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten: Wenn ja: Die Wohnung/en eines Geschosses ist/sind barrierefrei erreichbar: (§ 52 Abs. 1 LBO)	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben beinhaltet (eine) bauliche Anlage/n, die öffentlich zugänglich ist/sind: Wenn ja: Die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile sind bzw. die gesamte Anlage ist barrierefrei erreichbar und nutzbar: (§ 52 Abs. 2 und 3 LBO)	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

6. Angaben zur technischen Gebäudeausrüstung
Belüftung der notwendigen Treppenträume (§ 36 Abs. 8 LBO)
Aufzüge (§ 40 LBO)
Leitungsanlagen (§ 41 LBO)
Lüftungsanlagen (§ 42 LBO)
Art der Feuerungsanlage / Wärmeerzeugung (§ 43 LBO)
Brennstoffversorgung, ggf. Lagermenge u. Lagerort (§ 43 Abs. 2 LBO)
Sanitäre Anlagen, Wasserzähler (§ 44 LBO)
Aufbewahrung fester Abfall- und Wertstoffe (§ 46 LBO)
Blitzschutz (§ 47 LBO)
Solarzellen und Kollektoren

7. Angaben zum Gebäudeausbau		
Fenster	Material: KS weiß	Konstruktion:
Türen zu den Treppenträumen	Material: T30	Konstruktion:
Türen zu notwendigen Fluren	Material: T30	Konstruktion:
Sonstige Türen	Material:	Konstruktion:
Decken-/Wandverkleidungen	Material: GKF/GF	Konstruktion:

8. Angaben zu den Außenanlagen	
Anzahl der Stellplätze (Ermittlung siehe Anlage)	vorhanden: <u>2</u> St. geplant: <u>4</u> St.
Anzahl der Abstellanlagen für Fahrräder (Ermittlung siehe Anlage)	vorhanden: <u> </u> St. geplant: <u> </u> St.
Befestigung der Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze etc.)	<u>wie vorher</u>
Sonstige Außenanlagen (Kinderspielplatz, Terrassen, Freisitz etc.)	<u>wie vorher</u>

9. Angaben zu den anrechenbaren Bauwerten	
Anrechenbarer Bauwert (nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGebVO)	<u> </u> €
Brutto-Rauminhalt des Gebäudes (Ermittlung siehe Anlage)	Neuerrichtung <u>146,63</u> m ³
Wohnflächen des Gebäudes (Ermittlung siehe Anlage)	<u>130,43</u> m ²
Nutzflächen des Gebäudes (Ermittlung siehe Anlage)	<u>16,07</u> m ²

Hinweise:	<ul style="list-style-type: none"> • Für jede weitere bauliche Anlage ist eine gesonderte Baubeschreibung erforderlich • Bei gewerblich genutzten Gebäuden ist eine Betriebsbeschreibung auf gesondertem Beiblatt erforderlich
------------------	--



Angaben / Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung

Bauvorhaben: Umbau und Nutzungsänderung
eines Nebengebäudes
Gärtnerstraße 1, 21521 Aumühle
Gemarkung: Aumühle; Flur:48; Flurstk.: 651/101

Bauherr:

Grundstücksgröße: 676,00 m²

Grundfläche

Wohnhaus Bestand: 98,03 m²

Nebengebäude nach Umbau: 82,89 m²

Anbau Eingangsflur: 24,71 m²

Grundfläche Hauptgebäude gesamt: 205,63 m²

Zufahrt, Befahr- & Parkfläche: 114,00 m²

Überbaute Grundfläche gesamt: 319,63 m²

Zulässige GRZ I nach B-Plan Nr. 9 - WA₂₁ ⇒ 0,30

⇒ 676,00 m² x 0,30 = 202,80 m²

Geplante GRZ I: 205,63 m² ÷ 676,00 m² = 0,30

⇒ 202,80 m² ~ 205,63 m²

Zulässige GRZ II gem. §19 BauNVO ⇒ 0,45

⇒ 676,00 m² x 0,45 = 304,20 m²

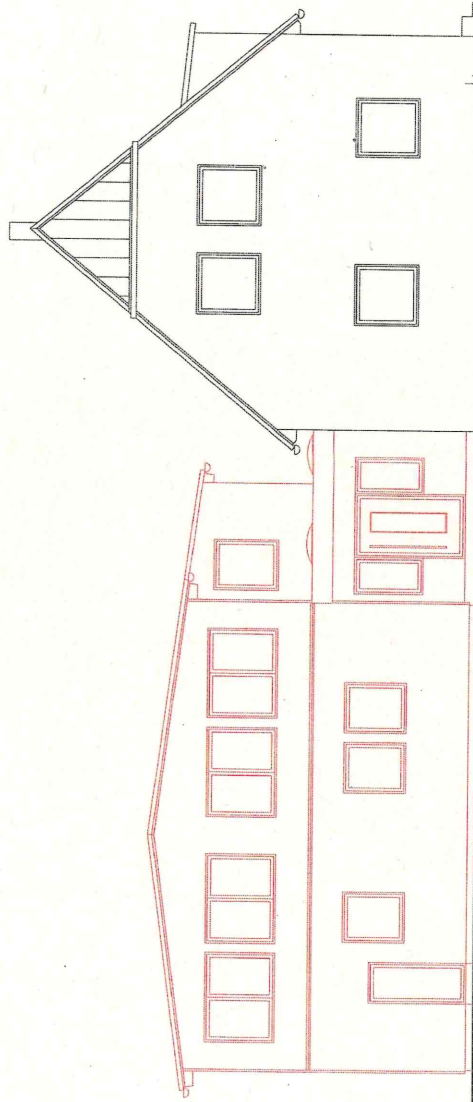
Geplante GRZ II: 319,63 m² ÷ 676,00 m² = 0,47

⇒ 0,45 < 0,47 ⇒ 304,20 m² < 319,63 m²

Das Vorhaben überschreitet die nach §19 BauNVO zulässige Grundfläche II um 15 m² bzw. 5 %.

Umbauter Raum (BRI) Neuerrichtung

Anbau Eingangsflur:	24,71 m ² x 3,00 m	= 74,13 m ³
Aufdopplung energetische Sanierung:	12,50 m ² x 5,80 m	= 72,50 m ³
BRI Neuerrichtung gesamt:		146,63 m ³
Geschätzte anrechenbare <u>Erstellungskosten</u> :	118,- € x 147	= 17.346,- €



Ansicht West

-  Neuerrichtung
-  Bestand

Schittlebene 1m über OKFF

Dies ist keine Ausführungszeichnung,
alle erforderlichen Maße sind am Bau zu ermitteln bzw. zu überprüfen!

Genehmigungsplanung

Bauvorhaben :

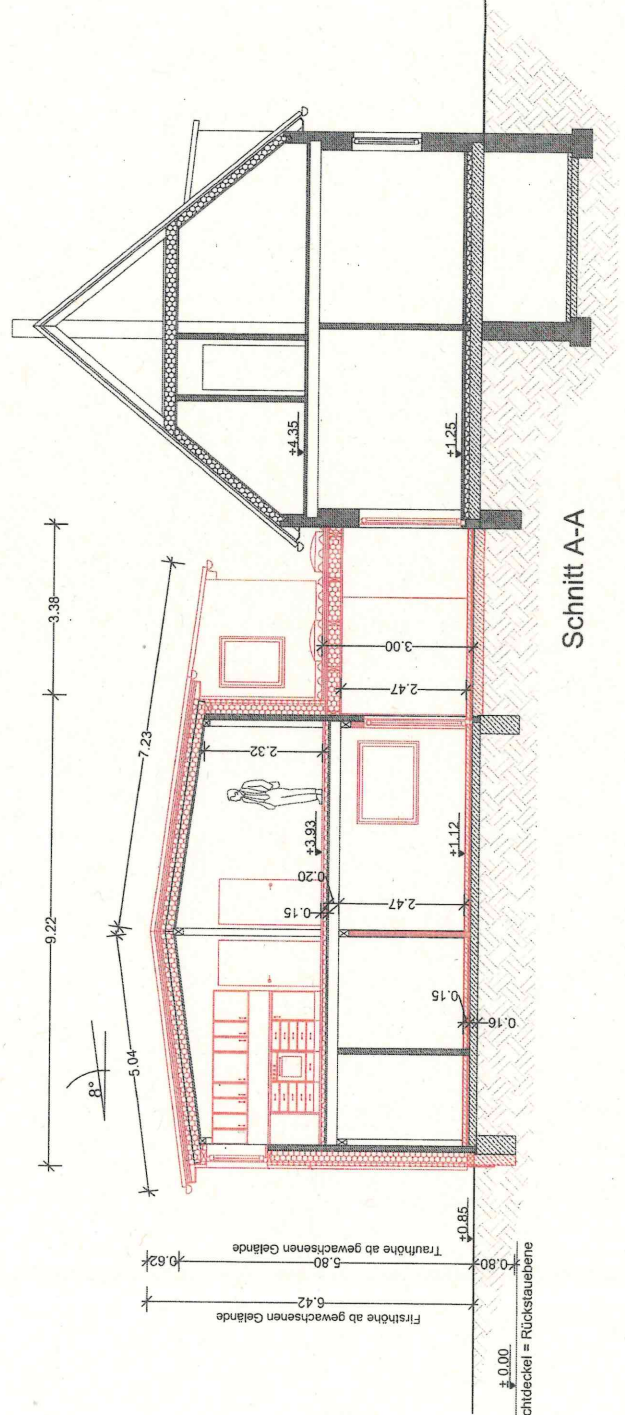
Umbau und Nutzungsänderung
eines Nebengebäudes

Planinhalt :

Schnitt A-A, Ansicht West

Bauherr :

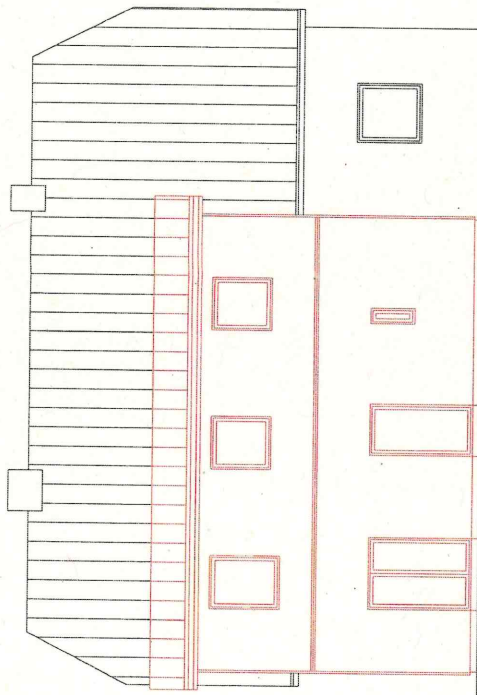
Bauort :



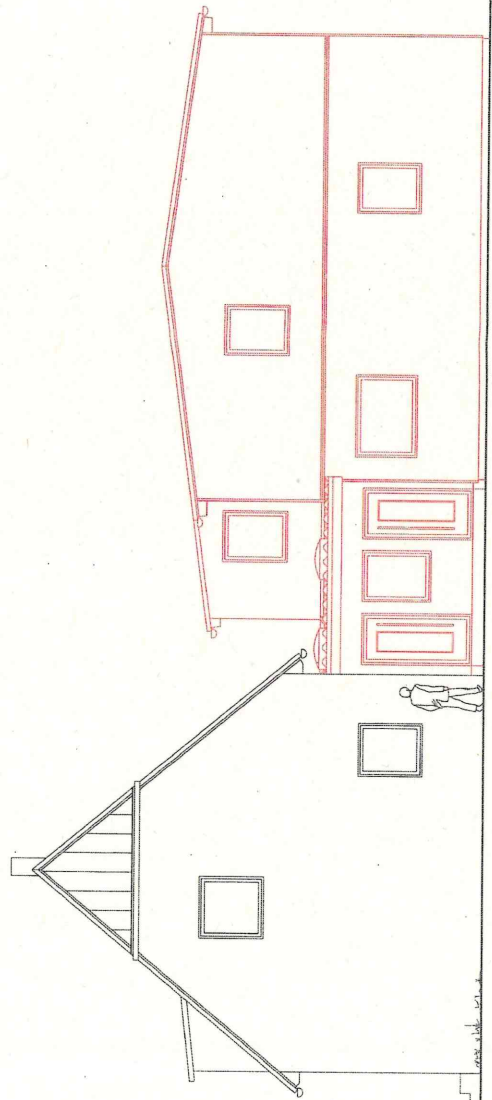
Schnitt A-A

± 0.00
OK Schachteckel = Rückstauebene

Masstab : 1 : 100
Datum : 26.05.2023
Geändert : 31.08.2023



Ansicht Nord



Ansicht Ost

Neuerichtung

Bestand

Schnittelebene 1m über OKFF

Dies ist keine Ausführungszeichnung,
alle erforderlichen Maße sind am Bau zu ermitteln bzw. zu überprüfen!

Genehmigungsplanung

Bauvorhaben :

Umbau und Nutzungsänderung
eines Nebengebäudes

Planinhalt :

Ansicht Nord und Ost

Bauherr :

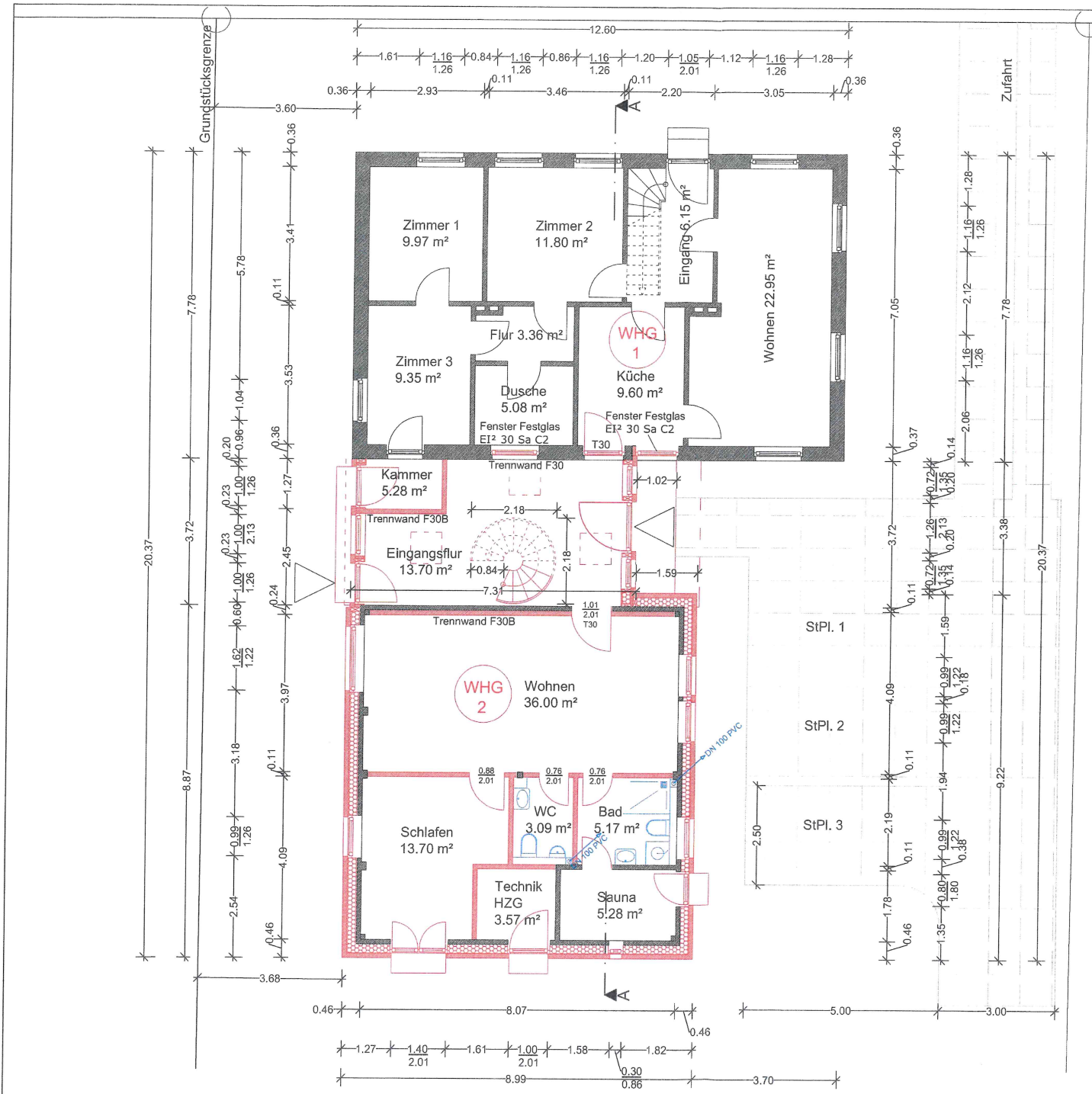
Bauort :

Gärtnerstraße 1
21521 Aumühle

Masstab :
1 : 100

Datum :
06.07.2023

Geändert :
31.07.2023



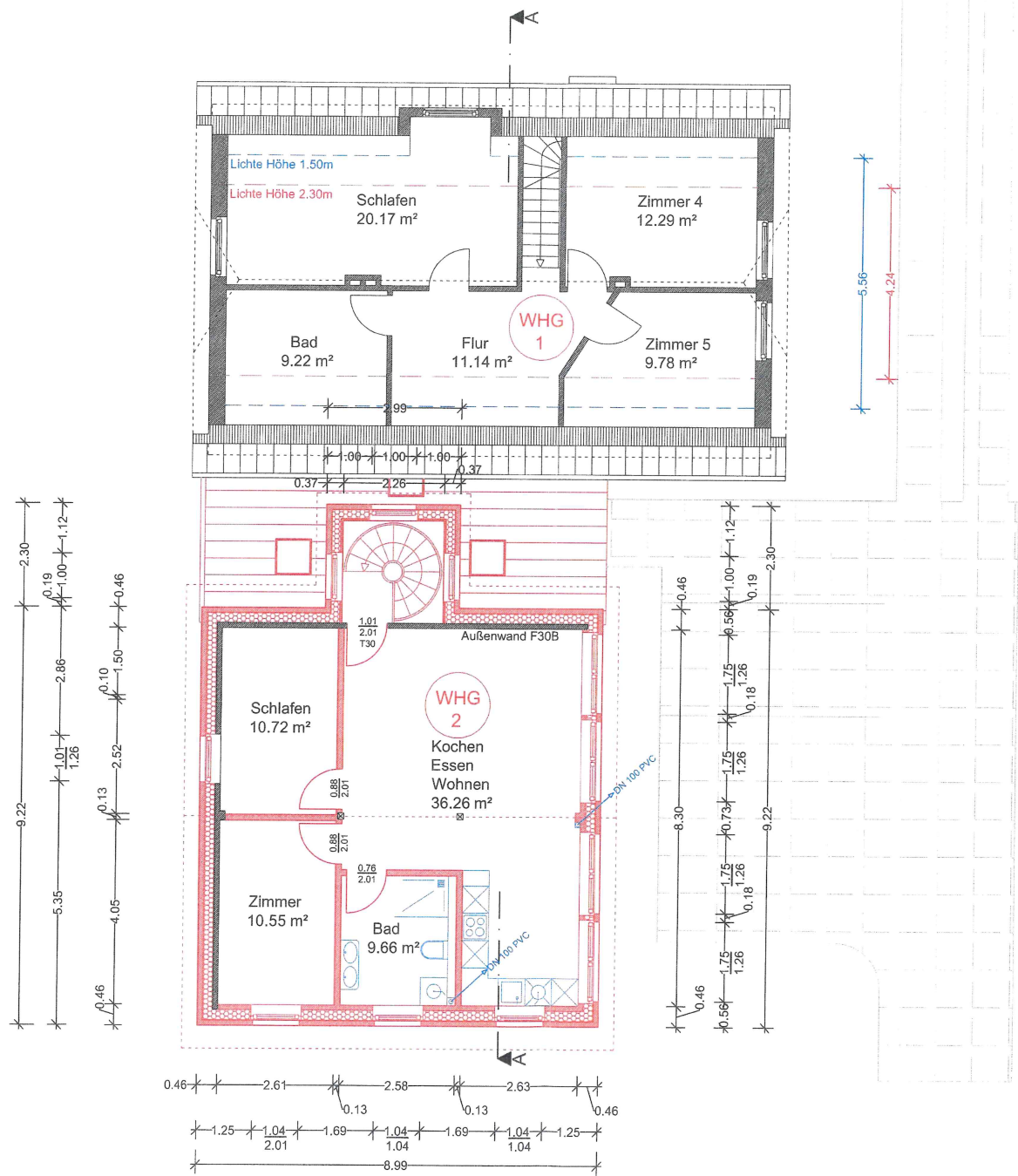
Grundflächen:

Grundstücksgröße:	676.00 m ²
Wohnhaus Bestand:	98.03 m ²
(Nebengebäude Bestand:	70.84 m ²)
Nebengebäude nach Umbau:	82.89 m ²
Anbau neu:	24.71 m ²
Grundfläche neu gesamt:	205.63 m ²

Schnittebene 1m über OKFF

Dies ist keine Ausführungszeichnung, alle erforderlichen Maße sind am Bau zu ermitteln bzw. zu überprüfen!

Genehmigungsplanung		
Bauvorhaben :		
Umbau und Nutzungsänderung eines Nebengebäudes		
Planinhalt :		
Grundriss Erdgeschoss		
Bauherr :		
Bauort :		
Gärtnerstraße 1 21521 Aumühle		
Masstab :	Datum :	Geändert :
1 : 100	26.05.2023	31.08.2023



- Neuerrichtung
 - Bestand
- Schnittebene 1m über OKFF



Dies ist keine Ausführungszeichnung,
alle erforderlichen Maße sind am Bau zu ermitteln bzw. zu überprüfen!

Genehmigungsplanung		
Bauvorhaben : Umbau und Nutzungsänderung eines Nebengebäudes		
Planinhalt : Grundriss Dachgeschoss		
Bauherr :		
Bauort : Gärtnerstraße 1 21521 Aumühle		
Masstab :	Datum :	Geändert :
1 : 100	26.05.2023	31.08.2023