

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/071/2024 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich		Datum: 10.07.2024 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt
Private Bauangelegenheiten Bismarckallee		
Beratungsfolge:		
Datum 04.09.2024	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 Bauantrag für das Grundstück in der Bismarckallee.

Der Bürgermeister wird beauftragt die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Hofriedeallee“ für das Bauvorhaben in der Bismarckallee zu erteilen.

Sachverhalt:

Gestellt wird ein Bauantrag für den Umbau und Sanierung eines Wohnhauses mit 2 Wohnungen und Doppelgarage für das Grundstück „Bismarckallee 6“.

Das Grundstück befindet sich in den Geltungsbereichen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 6b „Hofriedeallee“ sowie der gleichnamigen Erhaltungssatzung.

Im B-Plan ist folgendes festgesetzt: WR, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,15, GFZ 0,2, Einzelhaus, offene Bauweise, Mindestgrundstücksgröße 1.300 m², Dachneigung mind. 20°, seitliche Mindestabstandsfläche der Hauptgebäude von 5 m.

Weiterhin gilt, dass bei der Berechnung der GFZ die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Die GFZ werden durch die Umbaumaßnahmen und der Veränderung der Dachform immer noch eingehalten. Eine Vorgabe zur Firsthöhe ist im B-Plan nicht vorhanden. Der seitliche Mindestabstand von 5 m wird durch den vorhandenen östlichen Anbau unterschritten. Da der Bereich aber nicht baulich in der Kubatur oder Dachform verändert wird, ist dies kein Versagungsgrund. Der Anbau war schon vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes vorhanden.

An der Versiegelung des Außenbereiches verändert sich kaum etwas. Es werden nur

ein Fußweg auf der Westseite des Hauses sowie eine Treppe in den Garten angelegt.

Weiterhin sollen gemäß Lageplan zahlreiche Lebensbäume, eine Tanne sowie eine Birke gefällt werden. Alle diese Bäume sind nicht nach dem B-Plan, der Baumschutzsatzung der Gemeinde Aumühle oder dem Naturschutzrecht geschützt.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlage/n:

- 1 Bismarckallee 6, Beschreibung, GRZ, GFZ
- 2 Bismarckallee 6, Lagepläne, Bäume, Ansicht, Grundrisse
- 3 Bismarckallee 6, Schnitte
- 4 Auszug, B-Plan 6b

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

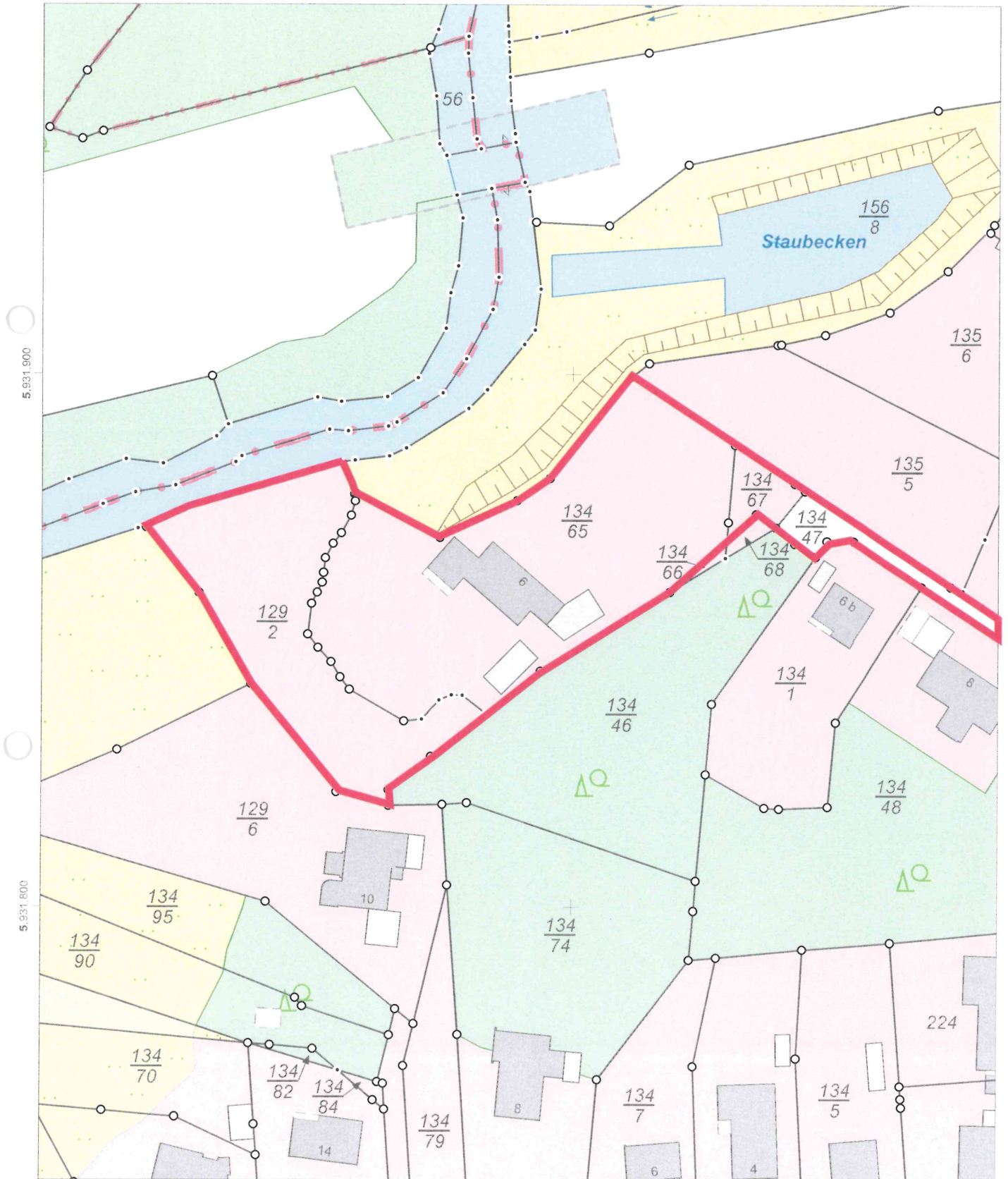


Erstellt am 06.06.2024

Flurstück: 134/65
Flur: 48
Gemarkung: Sachsenwald

Gemeinde: Aumühle
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Erteilende Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel
Telefon: 0431-383-2019
E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de



32 586 700

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 in der jeweils geltenden Fassung)





Bauvorhaben Bismarckallee 6 Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und 1 Doppelgarage

Baubeschreibung:

Das Pfeifenstilgrundstück Bismarckallee 6 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 6b „Hofriedallee“ in der Gemeinde Aumühle in Verbindung mit der BauNVO 1990 und grenzt im Norden an die Bille. Aufgrund der Nähe des Baumbestandes und der Lage innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens ist ein Neubau auf diesem Grundstück unzulässig, während der vorhandene Bau Bestandsschutz genießt.

Da das Bestandsgebäude einen hohen Sanierungsrückstau aufweist und zudem zur Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes umfangreiche Dämmmaßnahmen erforderlich sind, käme es im Zuge der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Bereich des Daches aufgrund aktueller Anforderungen zu erheblichen statischen Ertüchtigungsmaßnahmen, zumal die Dachkonstruktion in der Vergangenheit erheblich umgebaut wurde.

Da der Südgiebel aufgrund seiner Bauweise energetisch und auch gestalterisch nur unzulänglich zu sanieren ist, wünscht die Bauherrenschaft einen Abbruch dessen und in diesem Zuge einen kompletten Rückbau des Bestandsdaches und Errichtung eines neuen Dachstuhl bei Rückführung zur niedrigeren Dach- und Firsthöhe – näher an der ursprünglichen Dachversion vor den diversen Umbauten. Dabei sollen auf der West- und Nordseite jeweils ein Giebel zur Aufnahme eines Satteldaches mit zwei Satteldach- und drei Schleppdachgauben entstehen.

Abgesehen von den gem. GEG erforderlichen Dämmmaßnahmen finden im Rahmen der Umbauten und der Sanierung keine Veränderungen an der Grundfläche bzw. Fassadenverlauf des Erdgeschosses statt.

Die geplanten Umbauten das Dach betreffend wurden im Vorfeld mit Herrn Rehfeld (untere Forstbehörde) bereits abgestimmt. Diese Abstimmung ergab keine Einrede. Die entsprechende Stellungnahme ist den Antragsunterlagen beigelegt (Anlagen 12).

Gleichermaßen verhält es sich hinsichtlich des Denkmalschutzamtes (Anlage 13).

Bereits im Bestand wird die Abstandsfläche durch den Flachdachanbau im Westen nicht eingehalten und nun durch die Dämmmaßnahmen noch weiter überschritten, allerdings handelt es sich hierbei um eine geringfügige Veränderung.

Bei dem Gebäude handelt es sich gem. §2 Absatz 3 LBO SH um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3 mit einem Vollgeschoss und dient reinen Wohnzwecken. Die Wohnfläche beträgt 250,88m² zuzüglich Terrassenflächen mit insgesamt 209,17m².

Eine Doppelgarage ist für 2 PKW-Stellplätze vorhanden, sodass nicht im öffentlichen Raum geparkt werden muss. Weitere Stellplätze sind aufgrund der erreichten GRZ II nicht zu realisieren, wobei sich das Objekt in unmittelbarer Nähe zum Aumühler Bahnhof befindet und damit auf weitere Stellplätze verzichtet werden kann.

Der gem. B-Plan geforderte Grenzabstand von 5m wird vom genehmigten Bestandsbau zwar nicht eingehalten, aber der geplante Umbau sieht im Bereich dieses Abstandes keine über den Bestand im EG hinausgehende Wohnnutzung vor.

Das Gebäude soll förderfähig energetisch saniert werden. Dabei werden sämtliche Fenster durch neue mit 3-fach-Isolierverglasung ersetzt und die Fassade mit einem WDVS-System und aufgesetzten roten Verbländriemchen verkleidet. Das Dach wird komplett und förderfähig erneuert und mit einer



SCHMIDT-EICHBERG & PARTNER GbR
ARCHITEKTEN - INGENIEURE - SACHVERSTÄNDIGE

Bahnhofstraße 3 - 21465 Reinbek - Tel.: +49 (0) 40-728144-0
www.sep-architekten.de info@sep-architekten.de



anthrazitgrauen Pfanne gedeckt. Die nach Süden geneigten Dachflächen sollen mit einer In-Dach-Photovoltaikanlage versehen werden.

Die Raumhöhen betragen ca. 2,07 m im Kellergeschoss, ca. 2,60 m im Erdgeschoss und bis zu ca. 2,55 m im Dachgeschoss.

Der Keller wird baulich nicht verändert, das Erdgeschoss zu Gunsten einer Einliegerwohnung umgebaut, wobei keine statischen Veränderungen erforderlich sind.

Der für diese Wohnung erforderliche Abstellraum steht im Kellergeschoss zur Verfügung.

Der Obergeschossgrundriss wird im Rahmen der Erneuerung des Dachstuhls neu organisiert.

Das Gebäude wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie einem wassergeführten Kamin beheizt und erhält eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Ein Stromspeicher nimmt den überschüssigen Strom aus der Photovoltaikanlage auf.

SEP Architekten

20.06.2024

**Bauvorhaben Bismarckallee 6, 21521 Aumühle
 Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und
 Doppelgarage**

Die Berechnungen von GRZ und GFZ erfolgen gemäß Bebauungsplan 6b, „Hofriedeallee“ Aumühle, § 16 Abs. 2 nach der BauNVO vom 23.01.1990.

Berechnung GRZ – vgl. Plan Nr. 4002

GRZ = 0,15
 bei Zahl der Vollgeschosse = 2

Grundstücksgröße:
 4.522,13 m²

Gebäudegrundfläche = 216,73 m²

GRZ I
 $216,73 \text{ m}^2 / 4.522,13 \text{ m}^2 = 0,048 < 0,15$

BauNVO 1990 § 19 Abs. 4

Die Flächen von Terrassen und Wegen sind anzurechnen.

Und:
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

$GRZ I (0,15) \times 1,5 = GRZ II (0,225)$

Garagengrundfläche =	38,89 m²
Zufahrt =	128,32 m²
Befestigte Flächen Bestand =	588,92 m²
Neuer Weg Einliegerwhg. =	26,22 m²

GRZ II
 $216,73 + 38,89 + 128,32 + 588,92 + 26,22 = 1.017,48 \text{ m}^2$
 $1.017,48 \text{ m}^2 / 4.522,13 \text{ m}^2 = 0,225$



Berechnung GFZ

GFZ 0,2

bei Zahl der Vollgeschosse = 2

BauNVO 62 § 20 Abs. 2

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

GFZ:

Geschossfläche EG

$$\begin{aligned} \text{Essen/Küche:} & 6,73 \text{ m} \times 8,165 \text{ m} - 0,555 \text{ m} \times 5,12 \text{ m} = 52,11 \text{ m}^2 \\ \text{Haupthaus:} & 14,16 \text{ m} \times 9,17 \text{ m} = 129,85 \text{ m}^2 \\ \text{Garagenanbau:} & (8,38 \text{ m} + 2,39 \text{ m}) \times (8,915 \text{ m} + 1,53 \text{ m}) = 112,49 \text{ m}^2 \\ & - 0,5 \times (2,39 \text{ m} \times 8,915 \text{ m} + 1,345 \text{ m} \times 5,015 \text{ m} + 1,53 \text{ m} \times 5,705 \text{ m}) = -18,39 \text{ m}^2 \\ & - 4,03 \text{ m} \times 5,015 \text{ m} = -20,21 \text{ m}^2 \\ & = 73,89 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Nachweis GFZ

(bei Annahme von zwei Vollgeschossen gleicher Größe)

$$\begin{aligned} 52,11 \text{ m}^2 + 129,85 \text{ m}^2 + 73,89 \text{ m}^2 &= 255,85 \text{ m}^2 \\ 2 \times 255,85 \text{ m}^2 / 4.521 \text{ m}^2 &= 0,11 < 0,2 \end{aligned}$$

Berechnung BRI

Anbau Essen/Küche:

$$52,11 \text{ m}^2 \times 3,36 \text{ m} = 175,09 \text{ m}^3$$

Haupthaus:

$$\begin{aligned} \text{KG} &= 13,90 \text{ m} \times (8,91 \text{ m} - 4,35 \text{ m}) \times 2,39 \text{ m} = 151,49 \text{ m}^3 \\ \text{EG} &= 129,85 \text{ m}^2 \times 3,035 \text{ m} = 394,10 \text{ m}^3 \\ \text{DG} &= 129,85 \text{ m}^2 \times 4,565 \text{ m} / 2 + 129,85 \text{ m}^2 \times 0,76 \text{ m} = 691,45 \text{ m}^3 \\ \text{Schleppdachgauben} &= 2 \times (2,35 \text{ m} \times 1,975 \text{ m} \times 1,355 \text{ m}) \times 0,5 = 6,29 \text{ m}^3 \\ \text{Satteldachgauben} &= 2 \times (4,01 \text{ m} \times 2,135 \times 2,135 \text{ m}) = 36,56 \text{ m}^3 \\ & 2 \times ((3,355 \text{ m} + 3,135 \text{ m}) / 2 \times 1,22 \text{ m} \times 4,01 \text{ m} / 2) = 15,88 \text{ m}^3 \\ \Sigma & 151,49 \text{ m}^3 + 394,10 \text{ m}^3 + 691,45 \text{ m}^3 + 6,29 \text{ m}^3 + 36,56 \text{ m}^3 + 15,88 \text{ m}^3 = 1.295,77 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

Garagenanbau:

$$\begin{aligned} \text{KG} &= 73,89 \text{ m}^2 \times (2,28 \text{ m} + 2,40 \text{ m}) / 2 = 172,90 \text{ m}^3 \\ \text{EG} &= 73,89 \text{ m}^2 \times (2,035 \text{ m} + 2,995 \text{ m}) / 2 = 185,83 \text{ m}^3 \\ \text{DG} &= 73,89 \text{ m}^2 \times (2,97 \text{ m} + 2,71 \text{ m}) / 2 = 209,85 \text{ m}^3 \\ \text{Gaupe} &= (3,53 \text{ m} \times 1,875 \text{ m} \times 1,285 \text{ m}) \times 0,5 = 8,50 \text{ m}^3 \\ \Sigma & 172,90 \text{ m}^3 + 185,83 \text{ m}^3 + 209,85 \text{ m}^3 + 8,50 \text{ m}^3 = 577,08 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\text{BRI} = 175,09 \text{ m}^3 + 1.295,77 \text{ m}^3 + 577,08 \text{ m}^3 = 2.047,94 \text{ m}^3$$



Aufstellung Wohn- und Nutzflächen

Summe Wohnfläche 250,88 m²

Wohnfläche Obergeschoss 86,67 m²

Kind 1 19,88 m²
Kind 2 13,40 m²
Schlafzimmer 14,57 m²
Kind 3 13,62 m²
Kinder-Bad: 4,8 m²
Master-Bad: 9,75 m²
Galerie 10,65 m²

Wohnfläche EG 164,21 m²

Erdgeschoss Einliegerwohnung 38,81 m²
Schlafen 9,77 m²
Wohnen 17,78 m²
Bad 6,85 m²
Pantry 4,41 m²

Erdgeschoss 125,40 m²
Büro 15,96 m²
Flur 4,29 m²
WC 1,58 m²
Eingangshalle 13,05 m²
Wohnzimmer 22,06 m²
Lounge 14,04 m²
Hauswirtschaftsraum 15,32 m²
Essen/Küche 39,40 m²

Summe Nutzfläche 125,66 m²

Nutzfläche Kellergeschoss 104,81 m²

Keller Garage 30,43 m²
Durchgang 10,03 m²
Keller Anbau 17,76 m²
Keller 6,56 m²
Keller 6,18 m²
Heizung 6,54 m²
Lager 5,21 m²
Flur 8,72 m²
Vorräte 6,70 m²
Geräte 6,68 m²


Nutzfläche Dachgeschoss 20,85 m²

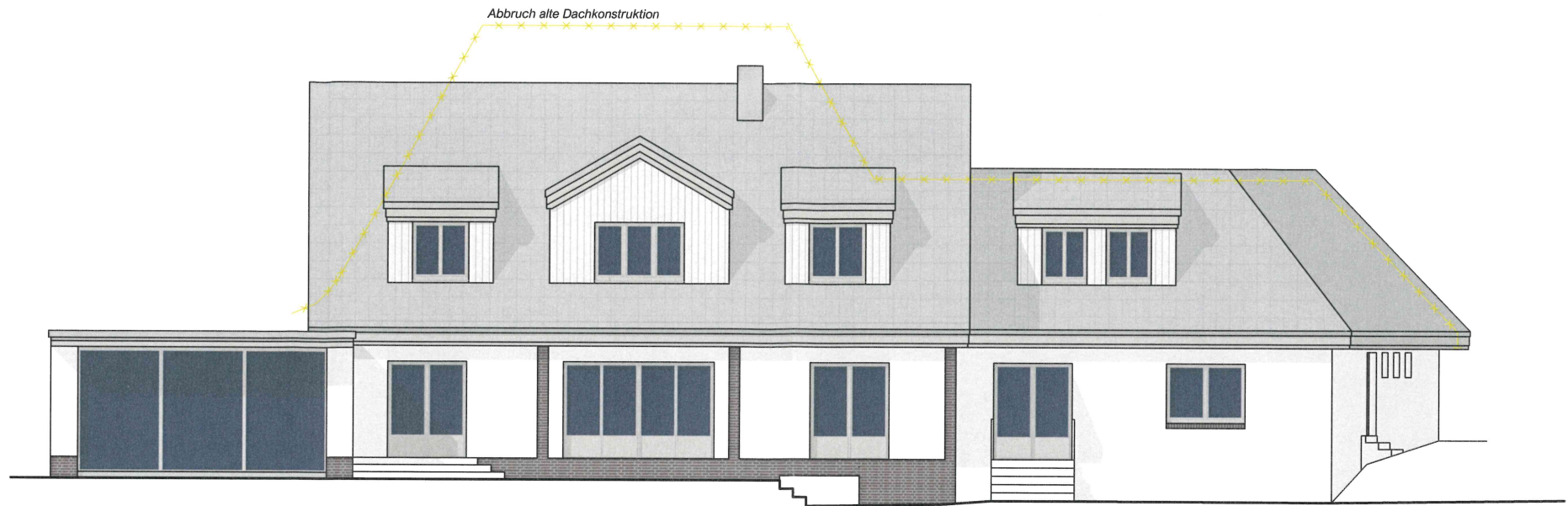


Vorgesehene Baumfällungen
 Fällung der markierten Lebensbäume.
 Diese sind gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3
 der "Satzung der Gemeinde Aumühle
 zum Schutze des Baumbestandes"
 nicht geschützt.

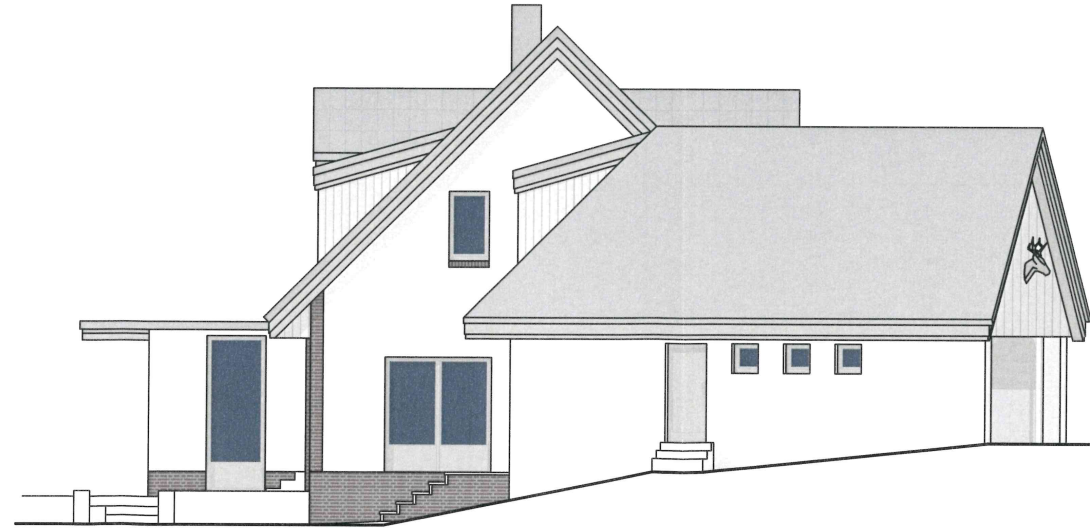
Fällung der markierten Birke
 Diese ist gemäß § 2 Abs. 2 Satz 4
 der "Satzung der Gemeinde Aumühle
 zum Schutze des Baumbestandes"
 nicht geschützt.

Fällung der markierten Tanne
 Diese ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1
 der "Satzung der Gemeinde Aumühle
 zum Schutze des Baumbestandes"
 nicht geschützt.
 Stammumfang = 47 cm < 100 cm


	<p>Architekt Schmidt-Eichberg & Partner GbR Architekten</p> <p>Bahnhofstrasse 3 21465 Reinbek Tel.: 040 - 728 14 40 info@sep-architekten.de www.sep-architekten.de</p>	<p>Bauherr Rolf Martin Falch & Karen van der Linde</p> <p>4431 Virginia Drive USA 18017, Bethlehem PA</p>	<p>Planinhalt Baumbestandsplan</p>		<p>Projekt Umbau & Sanierung eines EFH mit Einliegerwohnung und Doppelgarage</p> <p>Bismarckallee 6 21521 Aumühle</p>
	<p>Plannummer: 2401-4004-01-L-BBP</p>		<p>Datum: 20.06.2024 Maßstab: 1:500</p>		

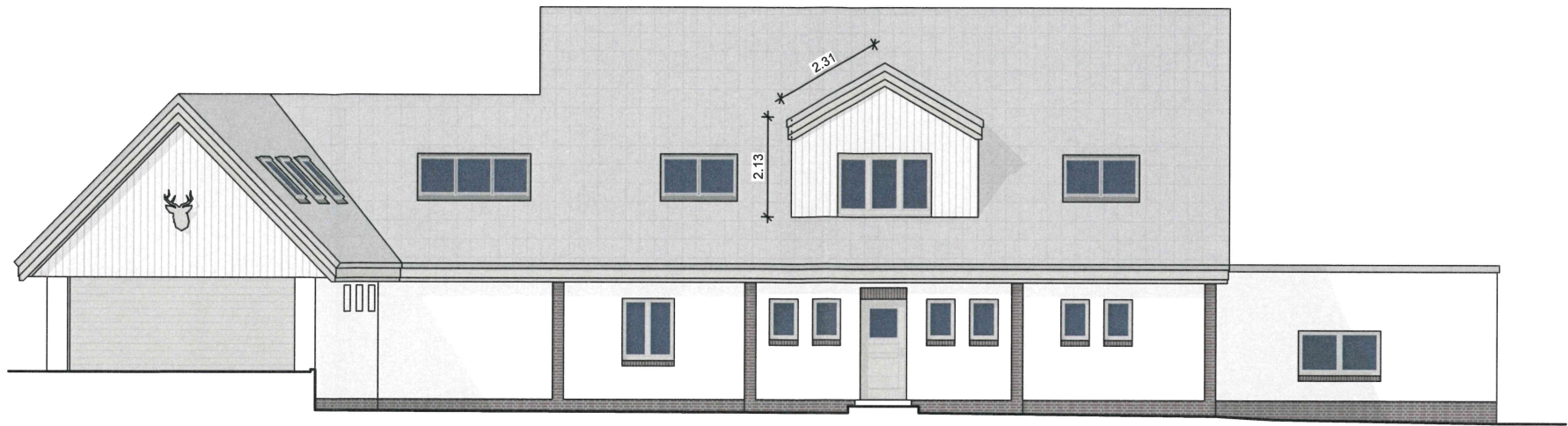


Ansicht Südwest

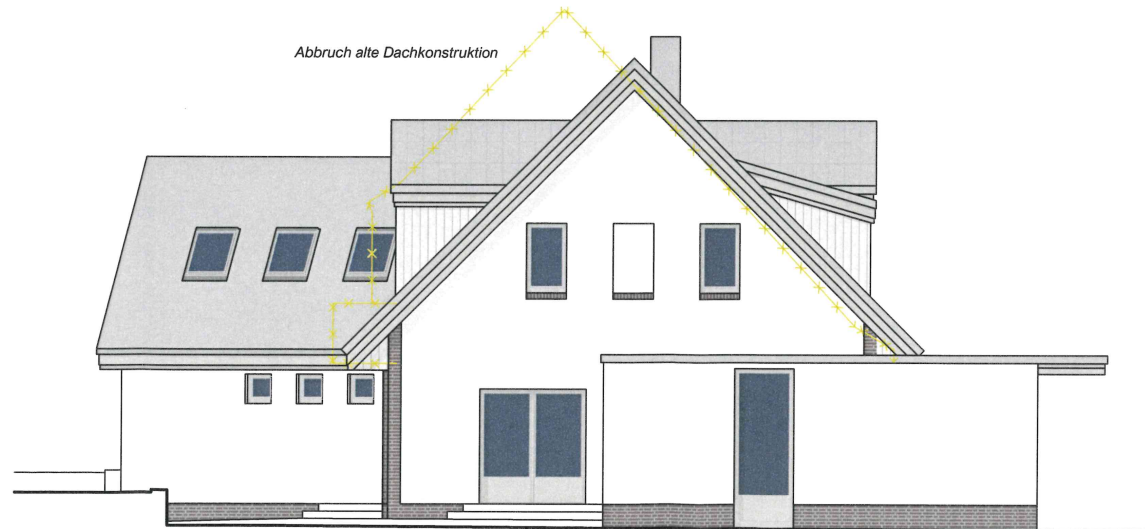


Ansicht Südost


	Architekt Schmidt-Eichberg & Partner GbR Architekten Bahnhofstrasse 3 21465 Reinbek Tel.: 040 - 728 14 40 info@sep-architekten.de www.sep-architekten.de	Bauherr Rolf Martin Falch & Karen van der Linde 4431 Virginia Drive USA 18017, Bethlehem PA	Planinhalt Ansichten Südost + Südwest	Projekt Umbau & Sanierung eines EFH mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Bismarckallee 6 21521 Aumühle
	Plannummer: 2401-4013-01-A-SOSW	Datum: 21.06.2024 Maßstab: 1:100		

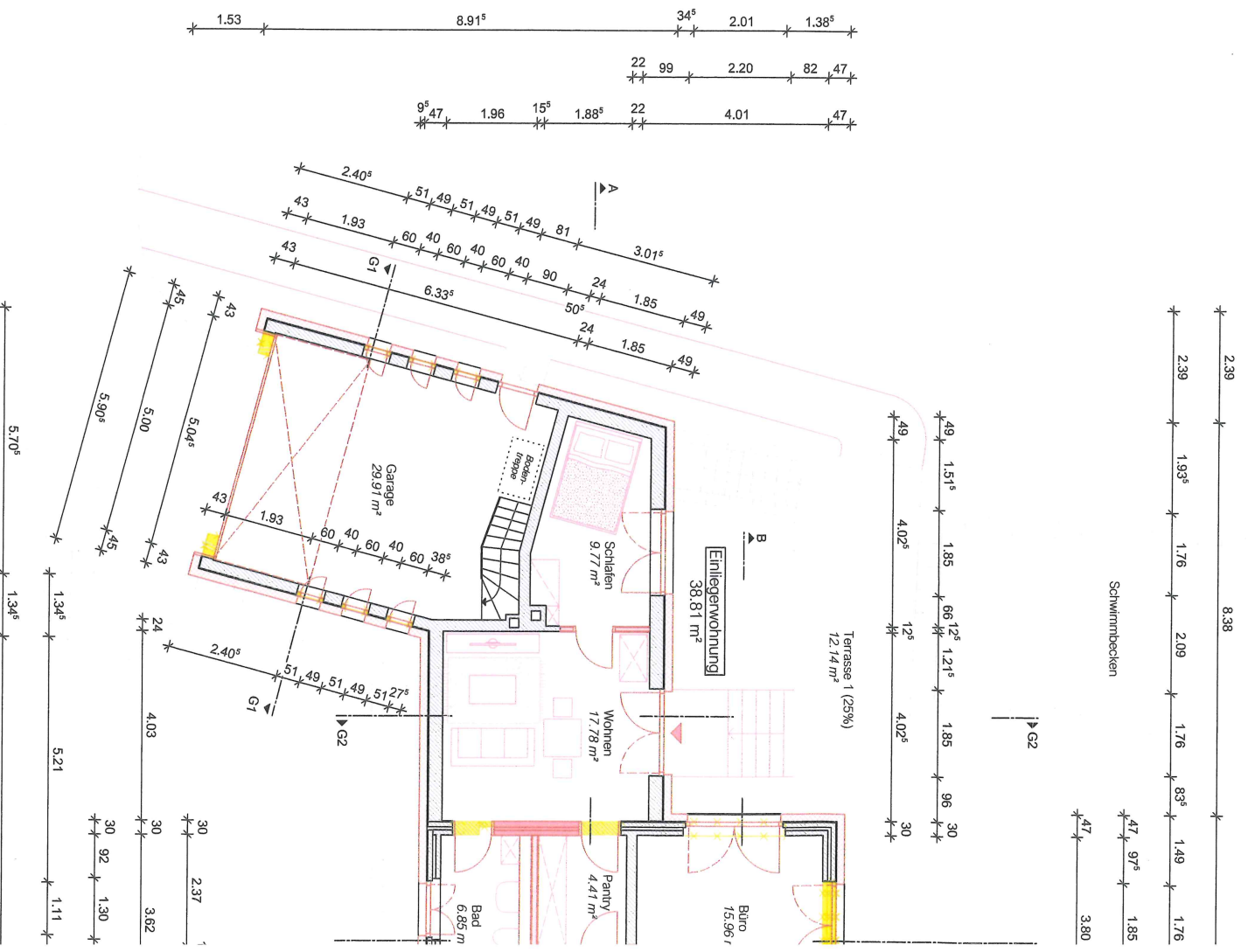


Ansicht Nordost



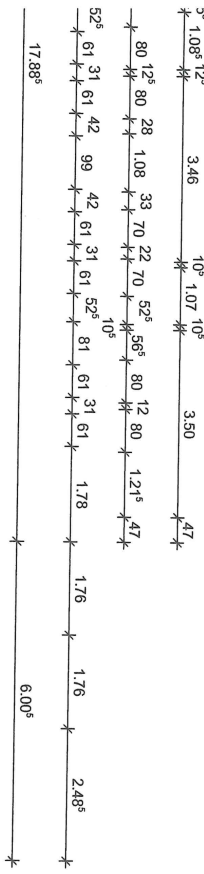
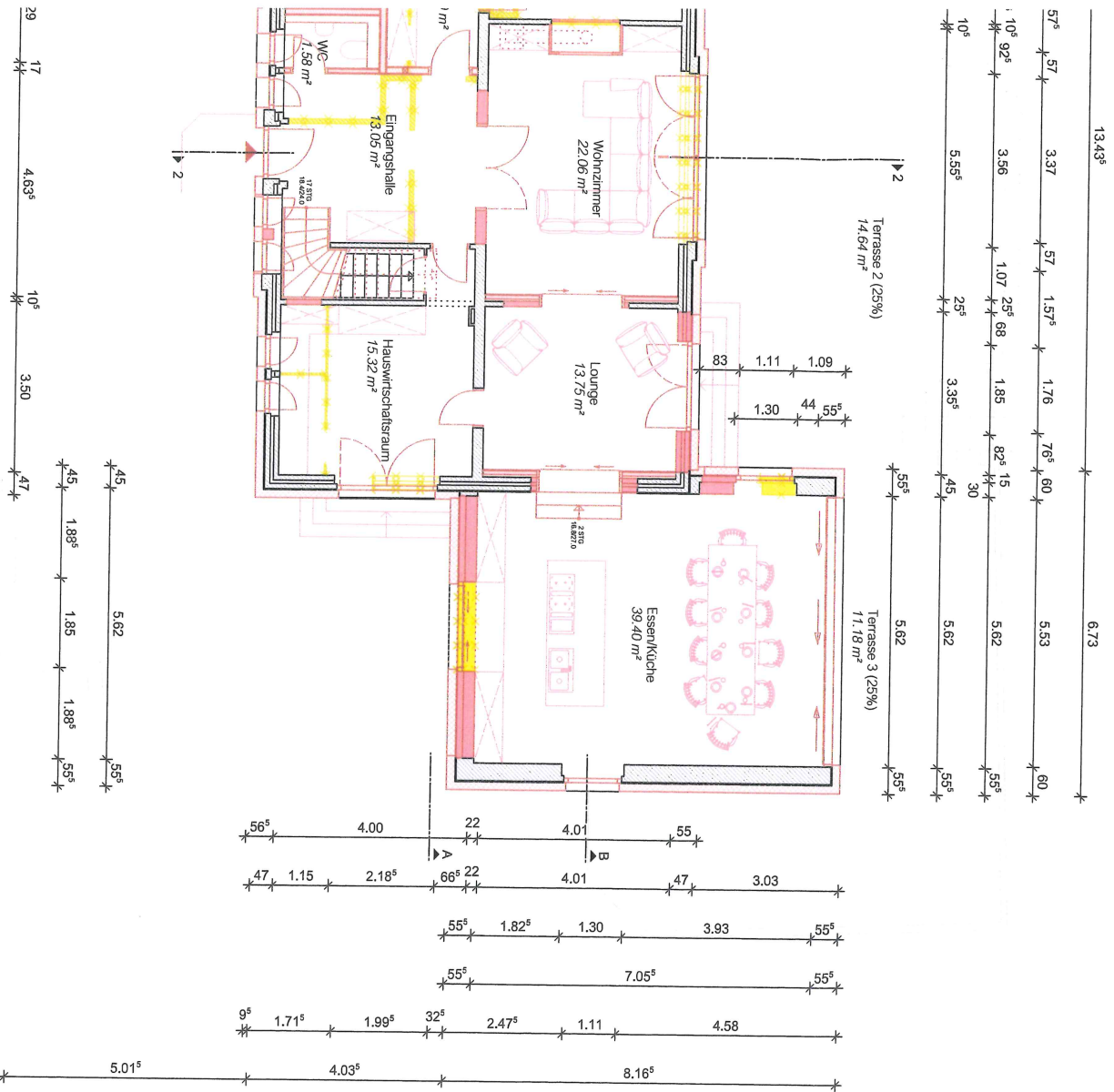
Ansicht Nordwest

	<p>Architekt Schmidt-Eichberg & Partner GbR Architekten</p> <p>Bahnhofstrasse 3 21465 Reinbek Tel.: 040 - 728 14 40 info@sep-architekten.de www.sep-architekten.de</p>	<p>Bauherr Rolf Martin Falch & Karen van der Linde</p> <p>4431 Virginia Drive USA 18017, Bethlehem PA</p>	<p>Planinhalt Ansichten Nordost + Nordwest</p>		<p>Projekt Umbau & Sanierung eines EFH mit Einliegerwohnung und Doppelgarage</p> <p>Bismarckallee 6 21521 Aumühle</p>
	<p>Plannummer: 2401-4012-01-A-NONW</p>	<p>Datum: 21.06.2024 Maßstab: 1:100</p>			

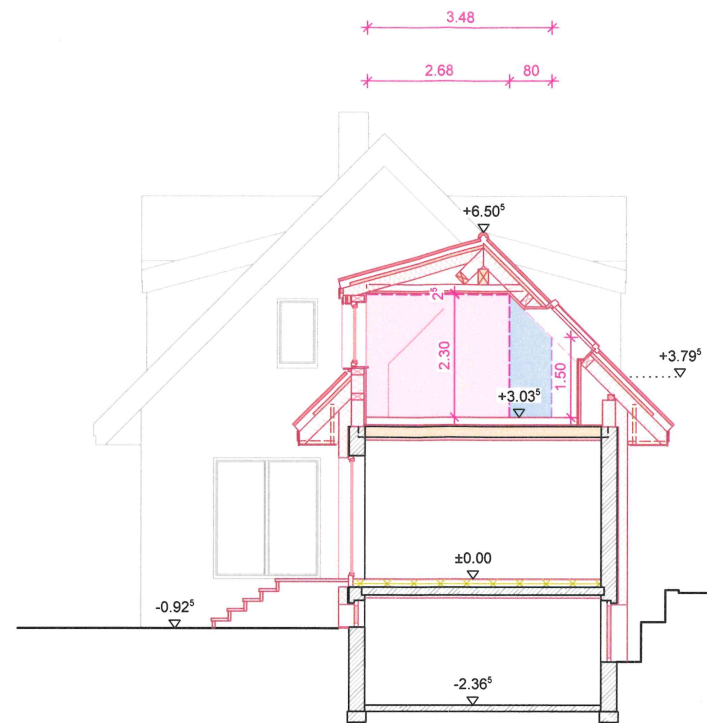
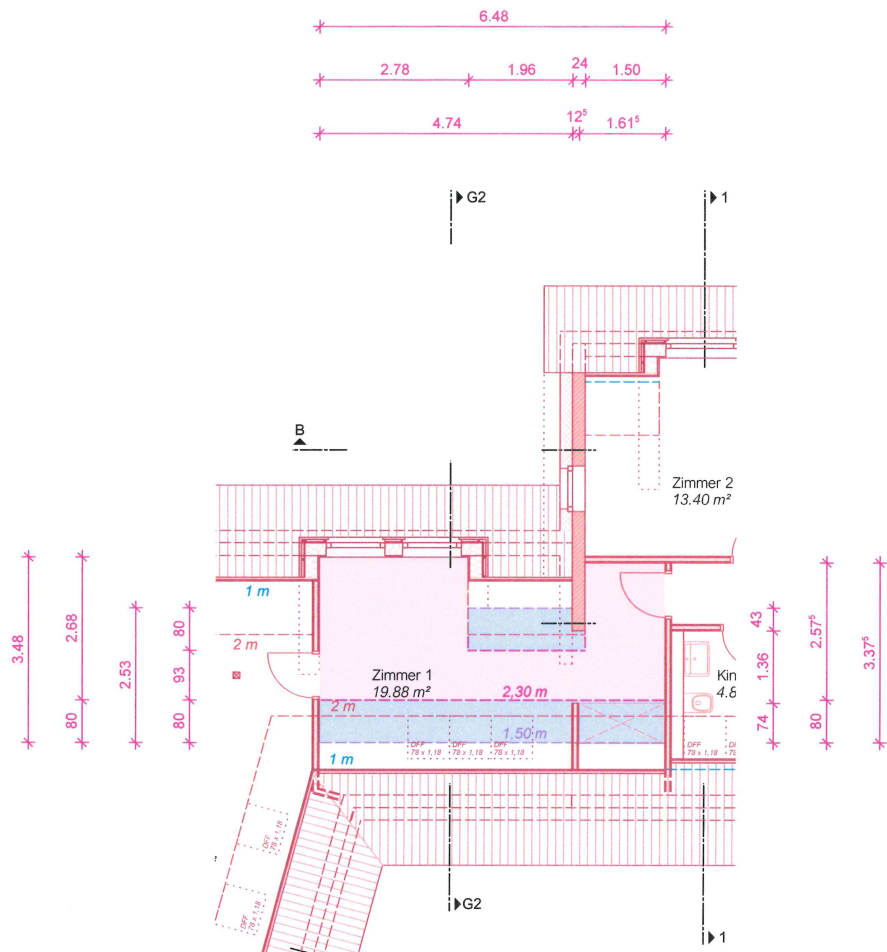


SEP

Architekt
 Schmidt-Eichberg & P.
 Architekten
 Bahnhofstrasse 3
 21465 Reinbek
 Tel.: 040 - 728 14 40
 info@sep-architekten.c
 www.sep-architekten.c



IR Bauherr Rolf Martin Falch & Karen van der Linde 4431 Virginia Drive USA 18017, Bethlehem PA	Planhalt Grundriss Erdgeschoss		Projekt Umbau & Sanierung eines EFH mit Einliegenwohnung und Doppelgarage Bismarckallee 6 21521 Aurnühle
	Plannummer: 2401-4006-01-G-EG	Datum: 21.06.2024 Maßstab: 1:100	



LBO SH § 47 Satz 1

Aufenthaltsräume müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 genügt eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m. Aufenthaltsräume in Dachgeschossen müssen über mehr als der Hälfte ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bleiben bei der Berechnung der Grundfläche außer Betracht.

rechnerischer Nachweis

Grundfläche in 1,50 m Höhe


$3,48 \text{ m} \times 2,78 \text{ m} + 2,53 \text{ m} \times 1,96 \text{ m} + 1,36 \text{ m} \times 0,24 \text{ m} + 3,375 \text{ m} \times 1,50 \text{ m}$
 $= 9,67 \text{ m}^2 + 4,96 \text{ m}^2 + 0,33 \text{ m}^2 + 5,06 \text{ m}^2 = 20,02 \text{ m}^2$
 zzgl. Fläche unter Dachfenstern = $20,02 \text{ m}^2 + 3 \times 0,78 \text{ m} \times 0,50 \text{ m} = 21,19 \text{ m}^2$

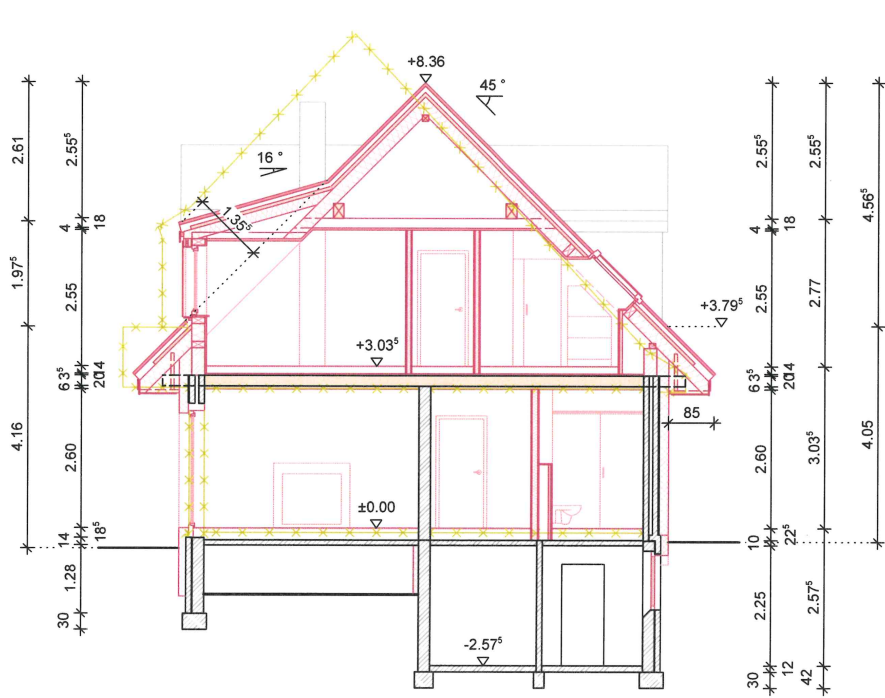
Grundfläche in 2,30 m Höhe

$2,68 \text{ m} \times 2,78 \text{ m} + 0,93 \text{ m} \times (1,96 \text{ m} + 0,24 \text{ m}) + 2,575 \text{ m} \times 1,50 \text{ m}$
 $= 7,45 \text{ m}^2 + 2,05 \text{ m}^2 + 3,86 \text{ m}^2 = 13,36 \text{ m}^2$

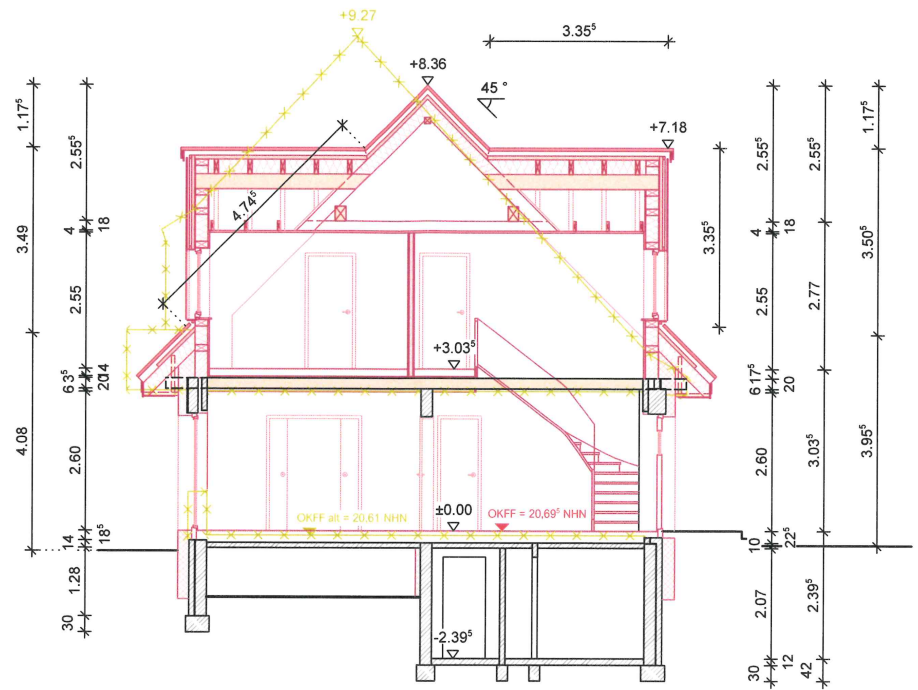
$21,19 \text{ m}^2 \times 0,5 = 10,60 \text{ m}^2 < 13,36 \text{ m}^2$

Zimmer 1 ist ein Aufenthaltsraum.


	Architekt Schmidt-Eichberg & Partner GbR Architekten Bahnhofstrasse 3 21465 Reinbek Tel.: 040 - 728 14 40 info@sep-architekten.de www.sep-architekten.de	Bauherr Rolf Martin Falch & Karen van der Linde 4431 Virginia Drive USA 18017, Bethlehem PA	Planinhalt Nachweis Aufenthaltsraum Zimmer 1	Projekt Umbau & Sanierung eines EFH mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Bismarckallee 6 21521 Aumühle
	Plannummer: 2401-4014-01-GS-NAR	Datum: 21.06.2024 Maßstab: 1:100		

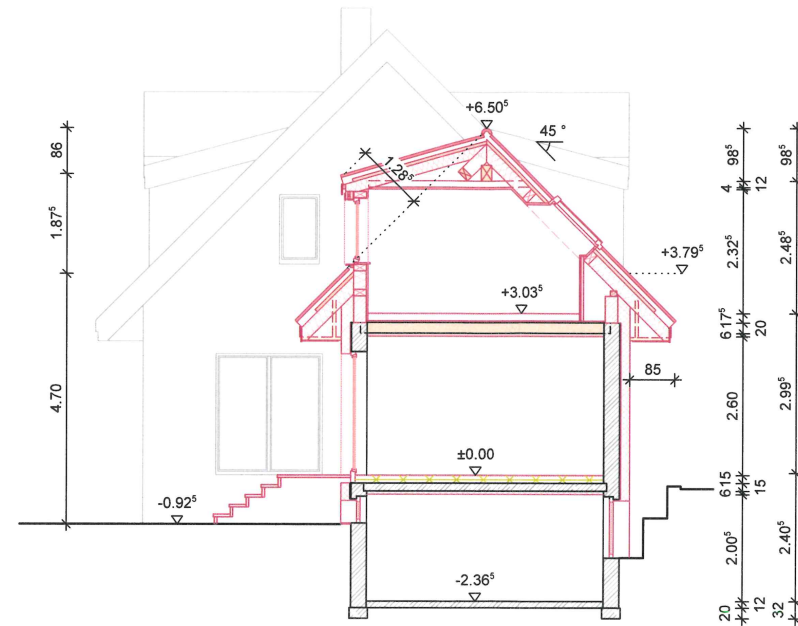
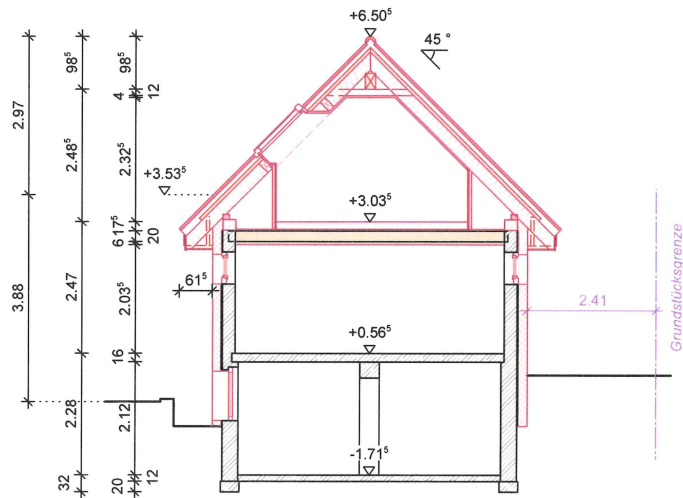



Schnitt 1

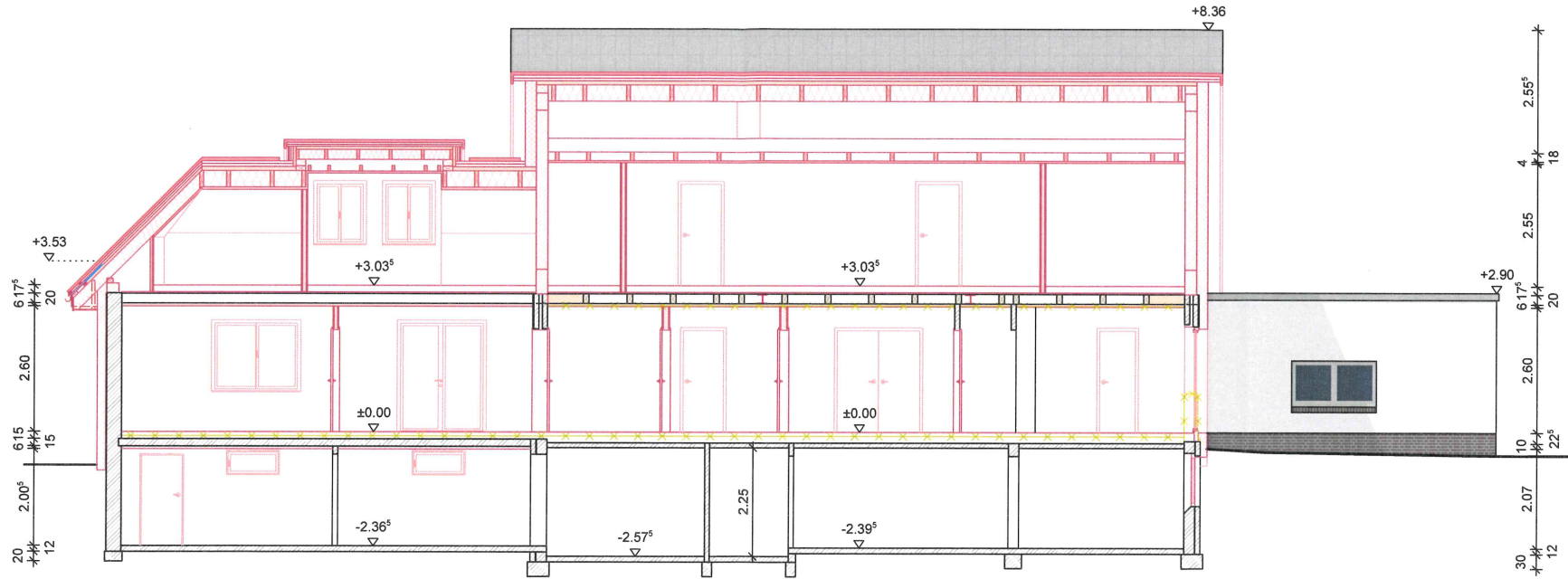



Schnitt 2

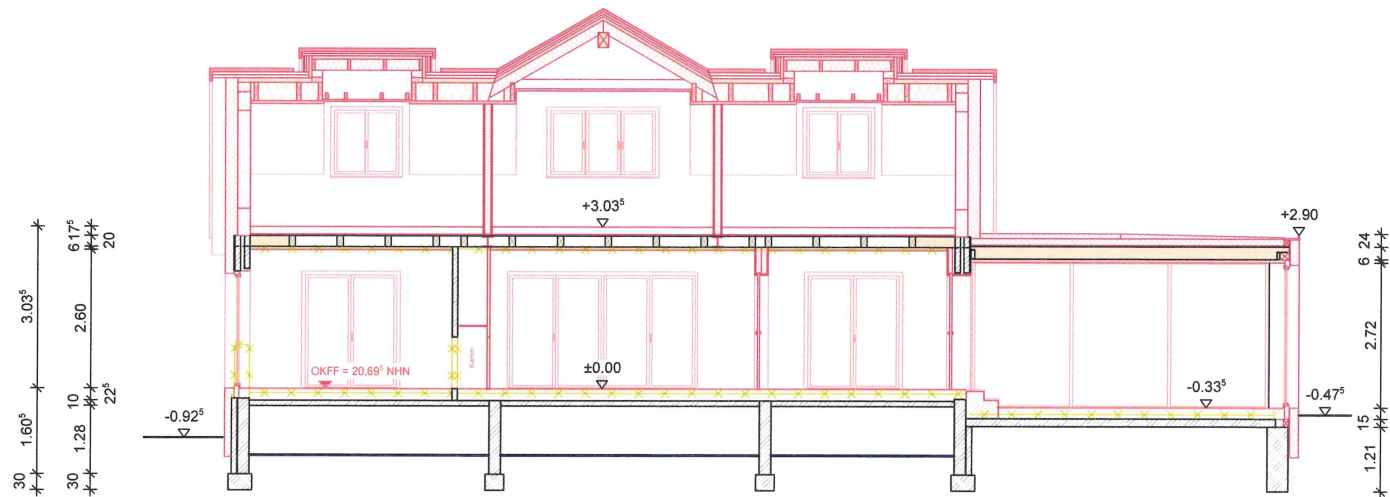
	Architekt Schmidt-Eichberg & Partner GbR Architekten Bahnhofstrasse 3 21465 Reinbek Tel.: 040 - 728 14 40 info@sep-architekten.de www.sep-architekten.de	Bauherr Rolf Martin Falch & Karen van der Linde 4431 Virginia Drive USA 18017, Bethlehem PA	Planinhalt Schnitte 1 + 2	Projekt Umbau & Sanierung eines EFH mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Bismarckallee 6 21521 Aumühle
	Plannummer: 2401-4008-01-S-1+2	Datum: 21.06.2024 Maßstab: 1:100		




	Architekt Schmidt-Eichberg & Partner GbR Architekten Bahnhofstrasse 3 21465 Reinbek Tel.: 040 - 728 14 40 info@sep-architekten.de www.sep-architekten.de	Bauherr Rolf Martin Falch & Karen van der Linde 4431 Virginia Drive USA 18017, Bethlehem PA	Planinhalt Schnitte G1 + G2	Projekt Umbau & Sanierung eines EFH mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Bismarckallee 6 21521 Aumühle
	Plannummer: 2401-4009-01-S-G1+2	Datum: 21.06.2024 Maßstab: 1:100		



	Architekt Schmidt-Eichberg & Partner GbR Architekten Bahnhofstrasse 3 21465 Reinbek Tel.: 040 - 728 14 40 info@sep-architekten.de www.sep-architekten.de	Bauherr Rolf Martin Falch & Karen van der Linde 4431 Virginia Drive USA 18017, Bethlehem PA	Planinhalt Schnitt A		Projekt Umbau & Sanierung eines EFH mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Bismarckallee 6 21521 Aumühle
	Plannummer: 2401-4010-01-S-A	Datum: 21.06.2024 Maßstab: 1:100			



	Architekt Schmidt-Eichberg & Partner GbR Architekten Bahnhofstrasse 3 21465 Reinbek Tel.: 040 - 728 14 40 info@sep-architekten.de www.sep-architekten.de	Bauherr Rolf Martin Falch & Karen van der Linde 4431 Virginia Drive USA 18017, Bethlehem PA	Planinhalt Schnitt B		Projekt Umbau & Sanierung eines EFH mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Bismarckallee 6 21521 Aumühle
	Plannummer: 2401-4011-01-S-B	Datum: 21.06.2024 Maßstab: 1:100			

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.1 Für die im B-Plan als "Reines Wohngebiet" gem. § 3 der BauNVO ausgewiesenen Grundstücke sind die in § 3 Abs. 3 der BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig.
- 1.2 Für die im B-Plan als "Mischgebiet" gem. § 6 der BauNVO ausgewiesenen Baugrundstücke sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig.

2. GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach- und Keller-geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen-räume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind in einem Abstand von mind. 5 m zur Grundstücksgrenze von Bebauung freizuhalten.

4. STELLPLATZE, GARAGEN, ZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Pro Wohneinheit sind maximal 30 qm für Stellplätze und/oder Garagen zulässig.
- 4.2 Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig.
- 4.3 Garagen, Stellplätze und/oder Carports müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze einhalten; zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

5. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Gewerbliche Antennenanlagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich unzulässig.

6. AUFSCÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume sowie Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenzen in Form von Wällen sind unzulässig. Die Bestimmungen der "DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, September 1990; RAS-LP 4 Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999; Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen" sind zu beachten.

7. LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Teilgebieten 1 und 2 werden zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Bahnlinie Hamburg-Berlin in einem Abstand von 140 m, gemessen ab Grundstücksgrenze Bahngelände, für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohn-, Schlaf-, Unterrichts- und Büroräume), die nicht auf der schallabgewandten Seite liegen, passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 vorgeschrieben. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109) und Beiblatt 1 zu 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, zu führen.

Werden die Fenster von Schlafräumen an Fronten mit passivem Lärmschutz angeordnet, dann sind diese Räume mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

8. GRUNDORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Bereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Baum-Solitäre sind im gesamten Trauf- und Wurzelbereich der Bäume Baumaßnahmen, Versiegelungen und kurzfristige Ablagerungen nicht zulässig, insbesondere während der Bauphase sind die Bestimmungen zum Schutz des angrenzenden Gehölzbestandes zu beachten. Die Schutzmaßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu ergreifen.

Die Bestimmungen der "DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, September 1990; RAS-LP 4 Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999; Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen" sind zu beachten.

II. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO)

1. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

2. EINFRIEDIGUNGEN

- 2.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht sowie in einem 5 m breiten Streifen parallel zu den Grundstücksgrenzen sind Flechtzäune, Bretterzäune, Sichtschutzwände sowie Lärmschutzeinrichtungen in jeglicher Form unzulässig.
- 2.2 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht sind Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m sowie Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m, und zwar nur aus einheimischen Laubgehölzen, zulässig.

3. ANTENNEN

Auf und an Gebäuden sind Antennenanlagen nur bis zu einer Höhe von 2,50 m über Dachfirst, Parabolantennen nur bis zu einem Durchmesser von 1,0 m zulässig. Dies gilt auch für freistehende Antennenanlagen.

4. ABSTANDSFLÄCHEN

Für die Hauptgebäude ist ein Mindestabstand von 5 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

5. DÄCHER

In allen Baugebieten sind nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung der Hauptgebäude muß mindestens 20° betragen.

6. FASSADEN

Die Fassaden sind in zusammenhängendem Sichtmauerwerk, Putzflächen oder Holzfachwerk mit Putz- und/oder Ziegelausfachungen auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG)

Auf den nach § 5 Abs. 2 DSchG geschützten Flächen (historische Gärten) ist eine Bebauung unzulässig bzw. eine Genehmigung für alle Veränderungen gem. § 9 DSchG bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen. Dies betrifft auch baurechtlich genehmigungsfreie Vorhaben.

IV. Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf es zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung sowie bei Abbruch baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder (an ihrer Stelle) eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

