

# Gemeinde Aumühle

## Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

## Ausschluss nach § 22 GO:

<b>Beschlussvorlage</b> <b>12/075/2024</b> Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich		Datum: 07.08.2024 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt
<b>Private Bau- und Grundstücksangelegenheiten</b> <b>Bauvoranfrage, Eichhörnchenweg</b>		
Beratungsfolge:		
Datum 04.09.2024	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Aumühle</i>	Zuständigkeit <i>Entscheidung</i>

## Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen zur Bauvoranfrage für das Grundstück im Eichhörnchenweg.

Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Ja
2. Ja
3. Ja
4. Ja
5. Es ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass das Gebäude nur über ein Vollgeschoss verfügt. Die GFZ von 0,2 ist einzuhalten. Die abweichende Berechnung zur BauNVO 1990 ist zu beachten (Text Teil B, Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1).
6. **Bis zur Vorlage des Baumgutachtens wird keine Entscheidung über die Zulässigkeit der Verlegung der Grundstückszufahrt getroffen.**
7. Regelung gemäß der LBO

## Sachverhalt:

Gestellt wird eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten für das Grundstück „Eichhörnchenweg 12“.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“. Das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die in Aufstellung befindliche 1. Änderung des B-Planes ist noch nicht rechtswirksam. Die Veränderungssperre ist ausgelaufen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 2 ist folgendes festgesetzt: WR, I Vollgeschoss, GRZ 0,15, GFZ 0,2, Mindestgrundstücksgröße 1.100 m<sup>2</sup>, Einzelhaus, offene Bauweise.

Zusätzlich ist im Text Teil B folgendes festgesetzt: Anrechnung von Aufenthaltsräumen im Dach- und Kellergeschoss bei der GFZ, 10 m maximale

Firsthöhe über mittlere Oberkante zugehöriger öffentlicher Verkehrsfläche, 30 m<sup>2</sup> für Stellplätze/Garagen, eine Zufahrt je Grundstück, 3,0 m Mindestabstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie, Aufschüttung und Abgrabung im Kronenbereich der Bäume sind unzulässig, max. 2 WE pro Wohngebäude, 5 m Mindestabstand der Hauptgebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Folgende Fragen werden gestellt:

1. Ist ein Einzelhaus mit 2 WE zulässig? - Ja
2. Ist der Standort des Wohnhauses zulässig?  
Ja, Abstand zur Straße von 8,84 m, Seitenabstand von 5,0 m wird eingehalten, Abstand zur rückseitigen Grundstücksgrenze beträgt 18,76 m
- 3a. Ist die Höhe für OK Boden EG von -0,18 m zulässig? - Ja
- 3b. Ist die Höhe für Brüstung Staffelgeschoss von 4,0 m zulässig? - Ja
- 3c. Ist die Traufhöhe von 6,50 m zulässig?  
Ja, das Wohnhaus Eichhörnchenweg 2 hat auch eine Traufhöhe von 6,50 m
- 3d. Ist die Firsthöhe von 10 m zulässig? – Ja
4. Ist eine Dachneigung von 36° zulässig?  
Ja, es sind keine Festsetzungen zu Dachformen oder Dachneigungen im B-Plan vorhanden
5. Ist das Staffelgeschoss mit 2/3 der Grundfläche vom EG in Art, Form und Positionierung genehmigungsfähig?  
Es ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass das Gebäude nur über ein Vollgeschoss verfügt. Die GFZ von 0,2 ist einzuhalten. Die abweichende Berechnung zur BauNVO 1990 ist zu beachten (Text Teil B, Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1).
6. Ist die gemeinsame Zufahrt und Zuwegung genehmigungsfähig?  
Der Antragsteller möchte die bestehende Grundstückszufahrt verlegen. Von der neu geplanten Zufahrt sollen östlich und westlich Stellplätze angelegt werden. Die westlichen Stellplätze befinden sich im Kronenbereich des Baumes Nr. 2. Im Antrag befinden sich keine Angaben zum Stammumfang oder Durchmesser. Der Ahorn ist aufgrund des Stammumfangs, welcher nach Inaugenscheinnahme deutlich über 80 cm liegt, gemäß B-Plan 2 zum Erhalt festgesetzt. Da die Anlage von Stellplätzen immer mit Erdarbeiten verbunden ist und im Text Teil B, Ziffer 6, aufgeführt ist, dass Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig sind, ist die Verträglichkeit der Stellplätze im Kronenbereich anhand eines Baumgutachtens nachzuweisen.  
Die Bauaufsicht wurde gebeten ein Baumgutachten vom Antragsteller abzufordern, der die Verträglichkeit der Stellplätze im Kronenbereich des geschützten Ahornbaumes bestätigt.  
Im Rahmen der Straßensanierung des Eichhörnchenweges im Jahr 2023 wurden der Grünbereich neben der Straße und die Zufahrten neu angelegt. Für die Entscheidungsfindung, ob die Gemeinde der Verlegung der Zufahrt zustimmen möchte oder die Bestandszufahrt weiterhin genutzt werden muss, ist das Baumgutachten von entscheidender Bedeutung. Die Kronenbereiche der Bäume sind auch bei der Bestandszufahrt für die Anlage der Stellplätze von Bedeutung, welche diese auch Auswirkungen auf die Platzierung des Gebäudes und die Einhaltung der GRZ II haben.
7. Wie lange beträgt die Bindungswirkung dieser Bauvoranfrage? – Regelung gemäß der LBO

**Finanzielle Auswirkungen:**

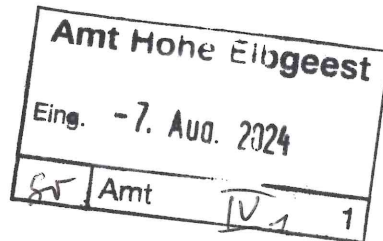
Nein

**Anlage/n:**

1 Antrag - Eichhörnchenweg

Adolf Weber KG ·  
Hans-Henny-Jahn-Weg 17 · 22085 Hamburg  
Kreis Herzogtum Lauenburg  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
z.Hd. Frau Maaß  
Postfach 1140

23909 Ratzeburg



Adolf Weber KG

Ihr Ansprechpartner: Moritz Agné  
Architekt

Telefon +49 40 66963-145  
Telefax +49 40 661199  
e-Mail: m.agne@adolfweber.de

25. Juli 2024

## Grundstück Eichhörnchenweg 12 in 21521 Aumühle Antrag auf Vorbescheid gem. §66 LBO

Sehr geehrte Frau Maß,

mit diesem Schreiben stelle ich Antrag auf Vorbescheid gem. §66 LBO für das Grundstück Eichhörnchenweg 12 in Aumühle (Gemarkung Sachsenwald, Flurstück 2/69, Flur 49). Wir fügen diesem Schreiben eine aktuelle Flurkarte in 3-facher Ausfertigung bei.

Die Rahmenbedingungen sind durch den geltendem B-Plan Nr. 2 „Kuhkoppel“ aus 2001 festgelegt.

Auf dem Grundstück soll ein Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Die Grundstücksgröße beträgt 1.739,9 m<sup>2</sup> und liegt damit oberhalb der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 1.100m<sup>2</sup> für ein solches Bauvorhaben.

Die Bebauung besteht aus einem Vollgeschoss im EG und einem Staffelgeschoss im 1. OG.

Wir bitten im Rahmen dieser Bauvoranfrage die folgenden Fragen zu beantworten:

1. Ist die Bauart „Einzelhaus bestehend aus 2 Wohneinheiten“ wie dargestellt genehmigungsfähig?
2. Ist der im Lageplan eingezeichnete Standort für das geplante Objekt genehmigungsfähig?
3. Sind die verzeichneten Höhen für OK Boden EG, Brüstung Staffelgeschoss sowie Traufe und First genehmigungsfähig?
4. Ist die dargestellte Dachneigung mit 36° genehmigungsfähig?
5. Ist das dargestellte Staffelgeschoss mit 2/3 der Grundfläche vom EG in Art, Form und Positionierung genehmigungsfähig?
6. Ist die im Lageplan dargestellte gemeinsame Zufahrt und Zuwegung zu den Häusern genehmigungsfähig?
7. Wie lange beträgt die Bindungswirkung dieser Bauvoranfrage?

Für das Einbringen dieser Bauvoranfrage zur nächsten geplanten Bauausschusssitzung der Gemeinde Aumühle am 04. September sind wir Ihnen sehr dankbar.

Ein zugehöriges Baugenehmigungsverfahren würden wir als vereinfachtes Verfahren gem. §69 LBO durchführen wollen.

Wir verbleiben mit der Bitte um Erteilung eines positiven Vorbescheids.

Mit freundlichen Grüßen

**Adolf Weber KG**



M. AGNÉ

Dipl. Ing. Architekt Moritz Agné

Anlagen (jeweils 3-fach)

1. Aktuelle Flurkarte
2. Luftbild
3. Lageplan mit Darstellung der geplanten Bebauung
4. Lageplan mit Berechnung GRZ I+II und GFZ
5. Ansichten
6. Bauvorlagenberechtigung in Kopie

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

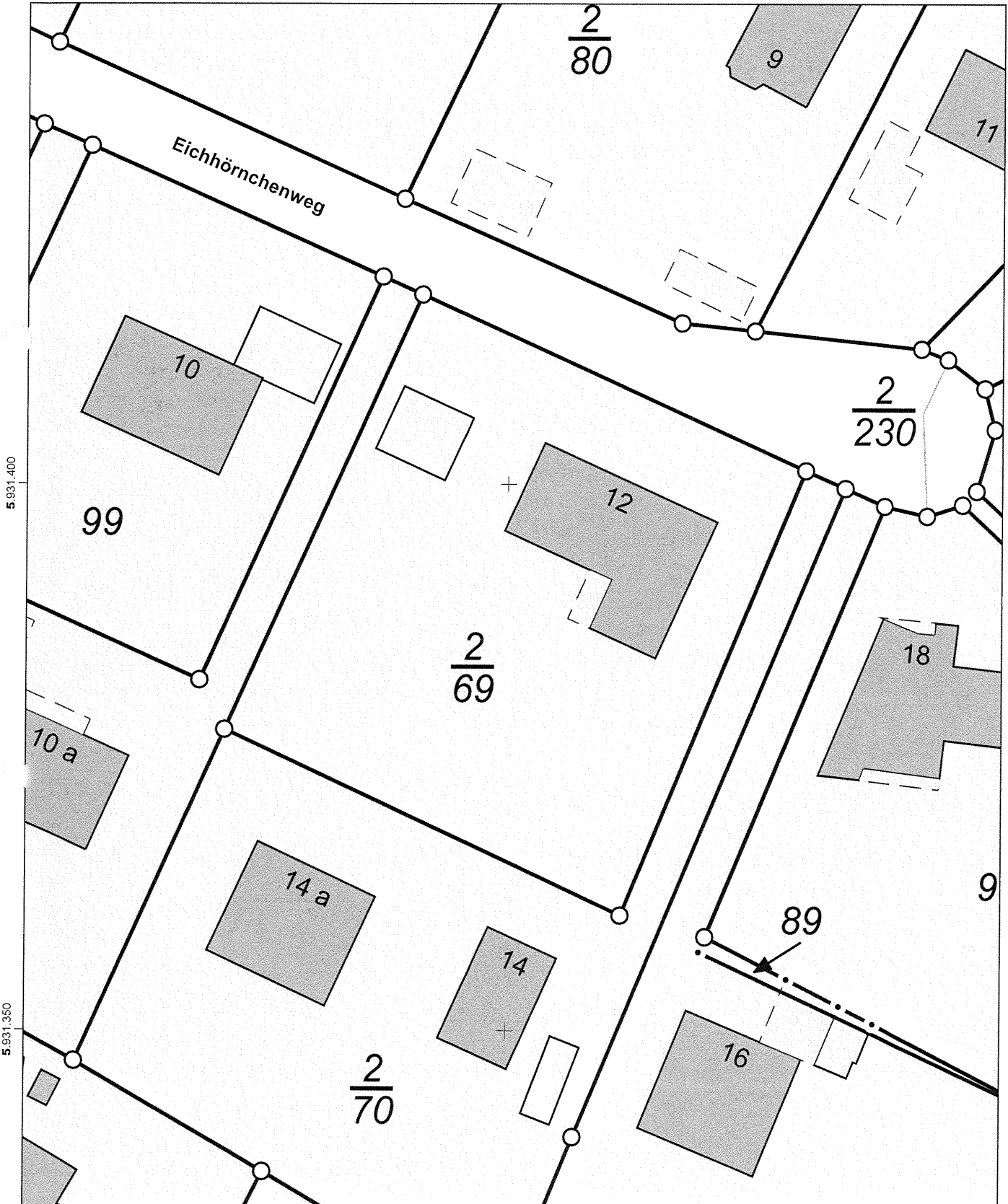
Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 30.07.2024

Flurstück: 2/69  
Flur: 49  
Gemarkung: Sachsenwald

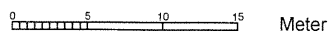
Gemeinde: Aumühle  
Kreis: Herzogtum Lauenburg

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



32.588.100

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).



Architekt

Moritz-Phillip Agné, Dipl. Ing. Architekt, AL-Nr. 10313  
ADOLF WEBER REAL ESTATE GmbH  
Hans-Henny-Jahn-Weg 17, D-22085  
T: +49 40 66 963 145  
m.agne@adolfweber.com

Erstellt

24.07.2024 - M.A.

Gedruckt

24.07.2024

Planindex

0

Projektname

Bauvoranfrage  
Eichhörnchenweg 12  
21521  
Aumühle



B

B Städtebau

B5 Ergänzende Themen / Baumbestand

B 5.1.4 Luftbild  
zur Bauvoranfrage



Orthophoto

o.M.

Architekt

Moritz-Phillip Agnè, Dipl. Ing. Architekt, AL-Nr. 10313  
ADOLF WEBER REAL ESTATE GmbH  
Hans-Henny-Jahm-Weg 17, D-22085  
T: +49 40 86 963 145  
m.agne@adolfweber.com

Erstellt

24.07.2024 - M.A.

Gedruckt

24.07.2024 - M.A.

Planindex

0

Projektname

Bauvoranfrage  
Eichhörnchenweg 12  
21521  
Aumühle



B

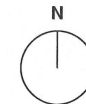
B Städtebau

B 5 Bebauungsstruktur

B 5.3 Lageplan  
zur Bauvoranfrage



Flur: 49  
Flurstück: 2/69  
Grundstücksgröße: 1 739,9 m<sup>2</sup>



M 1:300



Luftbild Bestand

Architekt

Moritz-Phillip Agné, Dipl. Ing. Architekt, AL-Nr. 10313  
ADOLF WEBER REAL ESTATE GmbH  
Hans-Henny-Jahn-Weg 17, D-22085  
T: +49 40 66 963 145  
m.agne@adolfweber.com

Erstellt

24.07.2024 - M.A.

Gedruckt

24.07.2024

Planindex

0

Projektname

Bauvoranfrage  
Eichhörnchenweg 12  
21521  
Aumühle



B

B1 Grundlagen

B1.1 Grundstück

B 1.1.3 Berechnung GRZ I und GRZ II & GFZ zur Bauvoranfrage



Nachweis GRZ (I) (analog BauNVO 1990)

Gebäudegrundfläche: 204,00 m²  
Grundstücksfläche: 1'739,92 m²

Gebäudegrundfläche / Grundstücksgröße  
 $204,00 / 1'739,92 = 0,117$

Zulässige GRZ gem. Bebauungsplan Nr. 2 "Kuhkoppel", Teilgebiet (6) = 0,15

-> GRZ (I) wird eingehalten

Nachweis GRZ (II) (analog BauNVO 1990)

Grundstücksfläche: 1'739,92 m²

Grundfläche Gebäude EG: 204,00 m²  
Terrassenflächen EG: 66,5 m²  
Zuwegungen: 54,3 m²  
Stellplätze: 51,2 m²  
Summe: 376,0

Gebäudegrundflächen / Grundstücksgröße  
 $376,0 / 1'739,92 = 0,21$

Zulässige GRZ (II) gem. BauNVO §19 (4) =  $0,15 + (50\% \times 0,15) = 0,225$

-> GRZ (II) wird eingehalten

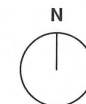
Nachweis GFZ (analog BauNVO 1990)

Bruttogeschossfläche EG: 204,00  
Bruttogeschossfläche OG: 145,00  
Bruttogeschossfläche ges.: 349,00

Summe Geschossfläche / Grundstücksfläche  
 $349,00 \text{ m}^2 / 1'739,92 \text{ m}^2 = 0,20$

Zulässige GFZ gem. Bebauungsplan Nr. 2 "Kuhkoppel", Teilgebiet (6) = 0,20

-> GFZ wird eingehalten



M 1:300

Architekt

Moritz-Phillip Agné, Dipl. Ing. Architekt, AL-Nr. 10313  
ADOLF WEBER REAL ESTATE GmbH  
Hans-Henry-Jahn-Weg 17, D-22085  
T: +49 40 663 963 145  
m.agne@adolfweber.com

Erstellt

24.07.2024 - M.A.

Gedruckt

24.07.2024

Planindex

0

Projektname

Bauvoranfrage  
Eichhörnchenweg 12  
21521  
Aumühle



D

D Gebäudehülle

D4 Gebäudehülle

D4.1 Ansichten  
zur Bauvoranfrage

