

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/075/2024 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich		Datum: 07.08.2024 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt
Private Bau- und Grundstücksangelegenheiten Bauvoranfrage, Eichhörnchenweg		
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 m², 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 m² 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