

# Gemeinde Aumühle

## **Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

## **Ausschluss nach § 22 GO:**

<b>Beschlussvorlage</b> <b>12/052/2025-1</b> Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 03.06.2025 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
<b>Bau- und Grundstücksangelegenheiten</b> <b>Bauvoranfrage für die Teilung des Grundstückes und</b> <b>Bebauung mit zwei Wohnhäusern</b> <b>Fasanenweg 5</b>		
Beratungsfolge:		
Datum 19.06.2025	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Aumühle</i>	Zuständigkeit <i>Entscheidung</i>

## **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB zur Bauvoranfrage für die Teilung des unbebauten Grundstückes „Fasanenweg 5“ und dem Neubau jeweils eines Einfamilienhauses mit maximal 2 Wohneinheiten auf jeder Grundstückshälfte.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle stellt seine Zustimmung für einen Befreiungsantrag für die Überschreitung der Stellplatzgröße (Garage/Carport) bei einer Bruttogrundfläche von 42 m<sup>2</sup> in Aussicht.

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Ist eine reale Grundstücksteilung für das Grundstück A mit einer Größe von 1.100 m<sup>2</sup> und für das Grundstück B mit einer Größe von 1.287 m<sup>2</sup> zulässig. – Ja
2. Erteilung einer Fällgenehmigung der Bäume Nr. 12 – 15 für die Umsetzung der Zuwegung für die Errichtung einer Zufahrt für das rückwärtige Grundstück. - Ja/Nein
3. Erteilung einer Fällgenehmigung der Bäume Nr. 7 – 11 für die Umsetzung der Bebaubarkeit Grundstück A – Ja/Nein
4. Erteilung einer Fällgenehmigung der Bäume Nr. 2 – 6 für die Umsetzung der Bebaubarkeit Grundstück B – Ja/Nein
5. Ist das Grundstück A gemäß der Skizze bebaubar? – Ja/Nein
6. Ist das Grundstück B gemäß der Skizze bebaubar? – Ja/Nein

Die Bäume dürfen erst nach der Erteilung einer Baugenehmigung gefällt werden. Ausgenommen davon sind die Fichten Nr. 12 – 15, da sie vom Borkenkäfer befallen

sind. Die Fichte Nr. 12 ist als Bestandteil der Baumgruppe anzusehen, sodass die Standsicherheit nach der Alleinstellung nicht mehr gegeben sein wird. Für diese Bäume ist eine Ersatzanpflanzung gemäß dem Bebauungsplan notwendig. Das wären 8 einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm Stammumfang in 100 cm Höhe. Es sind jeweils 4 Bäume im vorderen und hinteren Grundstücksbereich anzupflanzen. Die Ersatzanpflanzung ist erst nach dem Bau der Häuser vorzunehmen, spätestens aber 3 Jahre nach der Fällung der Bäume.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Berechnung der GFZ, der Firsthöhe, der Abstandsflächen der Hauptgebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und der Mindestabstandsflächen von Garagen/Carports zur Straßenbegrenzungslinie sind zu berücksichtigen.

### **Sachverhalt:**

#### **Ergänzung:**

Die Bauvoranfrage wurde in der letzten Sitzung des Bauausschusses beraten. Grundsätzlich hat sich der Ausschuss für eine Grundstücksteilung und eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern ausgesprochen. Allerdings wurden die Unterlagen als nicht ausreichend angesehen. Aus diesem Grund wünschte der Ausschuss eine kurze Stellungnahme von einer sachkundigen Person für die Beurteilung des Baumbestandes, um zu prüfen, ob auch Alternativen bestehen für eine andere Grundstücksteilung mit dem Erhalt eines größeren Anteils des Baumbestandes.

Der Antragsteller hat eine Zusammenfassung der Beurteilung des Baumbestandes eingereicht. Die Bäume Nr. 5, 9, und 10 auf der westlichen Grundstücksseite können erhalten bleiben. Die Fichten Nr. 12 – 15 sind überwiegend mit Borkenkäfer befallen und müssen gefällt werden. Der übrige Baumbestand befindet sich zentral in der Mitte des Grundstückes und müsste für eine Bebauung gefällt werden. Die beantragte Grundstücksteilung mit einer Zufahrt auf der Ostseite des Grundstückes ist damit möglich.

#### **Sachverhalt Bauausschuss 15.05.2025:**

Gestellt wird eine Bauvoranfrage für eine Grundstücksteilung für die Errichtung von zwei Wohnhäusern auf dem Grundstück „Fasanenweg 5“.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“. Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Bebauungsplan ist folgendes festgesetzt: WR, I Vollgeschoss, GRZ 0,15, GFZ 0,2, Mindestgrundstücksgröße 1.100 m<sup>2</sup>m, offene Bauweise, Einzelhaus.

Im Text Teil B, I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 3 – Stellplätze, Garagen, Zufahrten ist folgendes festgesetzt:

3.1 Pro Wohneinheit sind max. 30 m<sup>2</sup> für Stellplätze und/oder Garagen zulässig.

3.2 Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig.

3.3 Bei Grundstücksteilungen ist nur eine gemeinsame Zufahrt zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Pfeifenstielgrundstücke.

3.4 Für Garagen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Weiterhin ist in Ziffer 8 Baumschutz festgesetzt, dass alle Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einem Meter Höhe, zu erhalten sind. Eine Ersatzanpflanzung im Verhältnis 1:2 ist nur notwendig, wenn die Bäume zur Gefahrenabwehr wegen Krankheiten oder sonstiger Schäden gefällt werden müssen.

Wird eine Fällgenehmigung für Bäume erteilt, weil sich diese innerhalb der Abstandsfläche des Gebäudes oder im Zufahrtsbereich befinden, ist keine Ersatzanpflanzung nachzuweisen, wenn keine andere Platzierung des Gebäudes oder sinnvolle Anordnung einer Zufahrt möglich ist.

Gemäß Text Teil B – Örtliche Bauvorschriften, Ziffer 4 Abstandsflächen, benötigen alle Hauptgebäude einen Mindestabstand von 5,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

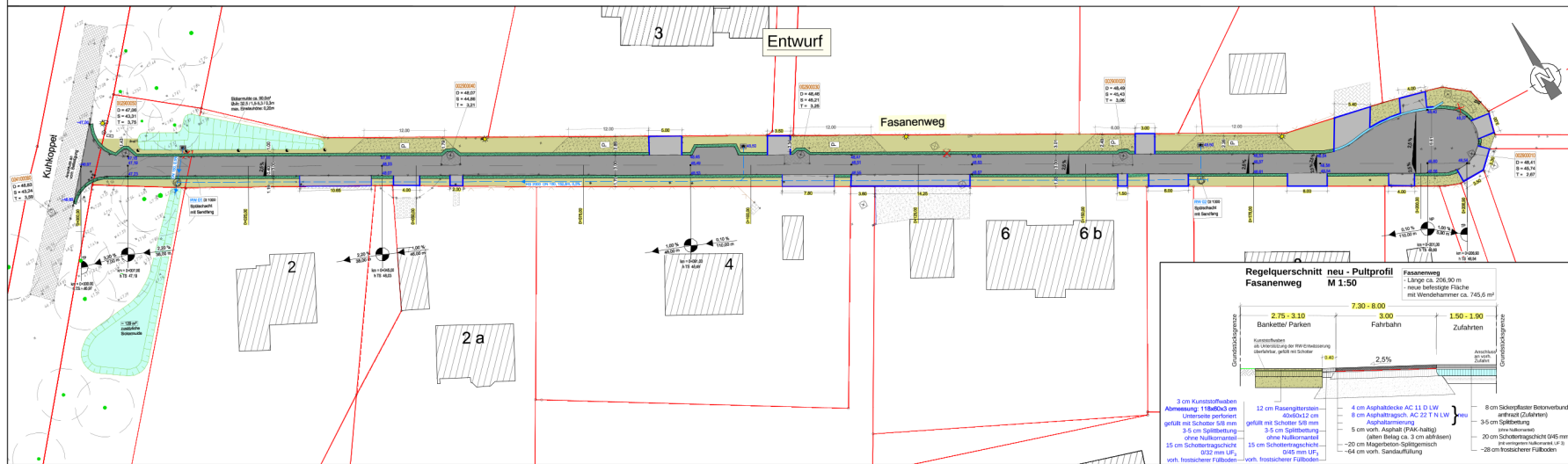
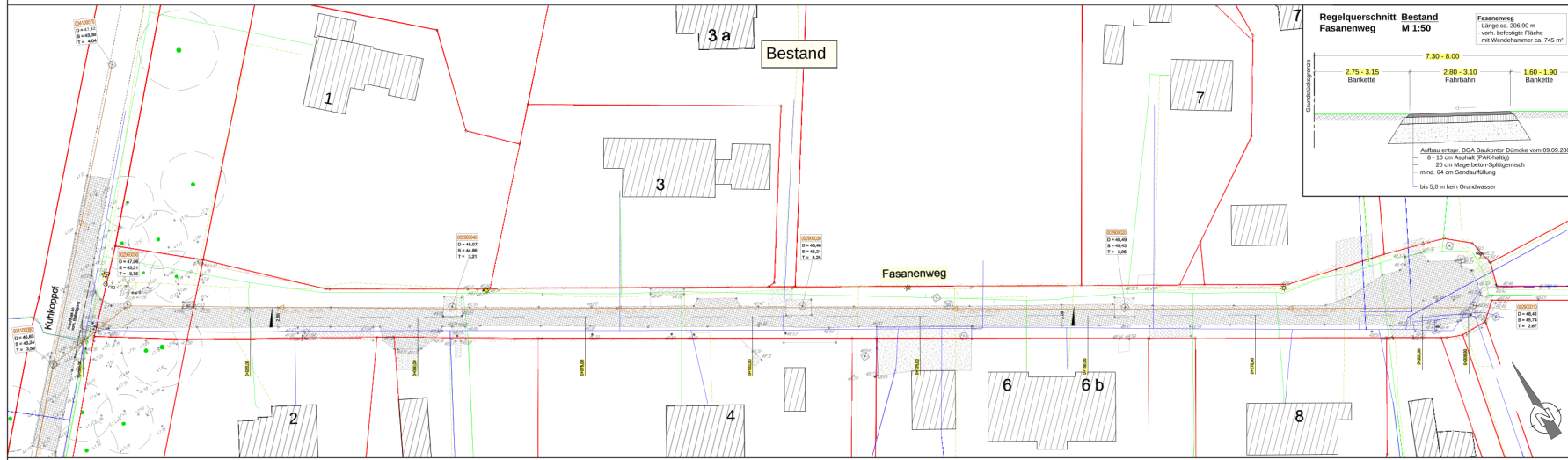
Gemäß dem Ausbauplan für den Fasanenweg sind zwei Zufahrten in dem geplanten Bereich möglich.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Nein

**Anlage/n:**

- 1 Neu - Fasanenweg 5, Stellungnahme Bäume
- 2 Antrag - Fasanenweg 5
- 3 Antrag - Fasanenweg 5, Ergänzung
- 4 Aumühle Ausbauplan Fasanenweg



**Legende Außenanlagen**

- Asphalt Bestand
- Einfahrt unbefestigt
- Mosaiksteinpflaster Bestand
- Pflaster Bestand
- Belagplaner Bestand
- vorh. Splg. Rinne
- vorh. Hochbord
- vorh. Torfbord
- Asphalt
- Zufahrten in Sickerpfahr (195m<sup>2</sup>)
- Rasengrassamen
- Kunststoffvlies mit Schotter
- Bankette
- vorh. SW-Kanal
- vorh. Gasleitung
- vorh. Stromleitung
- vorh. Trinkwasserleitung
- RWL-Leitung DN 150
- Grenztafel
- vorh. Ablauf mit Sickerschachte
- Ablauf vorh. Ablauf mit Sickerschachte
- Schachte vorh. (SW-Kanal)
- Schieber Hydrant
- Strahlenablauf umflusst (Notüberlauf)
- Schalt vorh.
- Leuchte vorh.
- Bestandshöhe
- geplante Ausbauböden
- Parkbuch / Ausweichstelle unter den Kunststoffvlies
- Sickerschächte
- Sickerschächte
- Leitpfosten, VKZ Nr. 620
- Tiefbord 08 neu (168m)
- Rinnplatte 30/30

n	Zufahrten geändert	18.11.2021	Logenig
m	Abmessung überarbeitet	20.10.2021	Logenig
l	Zufahrten geändert	15.10.2021	Logenig
k	Einbauelemente der Sickerschächte aktualisiert	25.08.2021	Sabelin
l	Pflaster abgeändert	05.05.2021	Sabelin
l	Neulieflauf an Sickerschächte ergänzt	28.04.2021	Sabelin
h	Regelquerschnitte aktualisiert, Sickerschächte geändert	08.04.2021	Sabelin
g	Bestandshöhe an der Kulkoppel ergänzt	26.03.2021	Sabelin
Index / Art der Änderung		Datum	Name

Auftraggeber:	Gemeinde Aumühle Bismarckallee 21 21521 Aumühle	Plan-Nr.:	2. Fasanenweg Bestandsplan und Ausführungsplanung
Bauherrin:	Ausbauförderung der Straßen Eichhörnchenweg, Ottenweg, Fasanenweg und Mültenkoppel	Maststab:	M 1:250
Entwerfer:	Ingenieur- und Planungsbüro A. Sommerfeld Waldauerstraße 30 48828 Norderbusch Tel. (05941) 990630 Fax (05941) 990610	Freigegeben durch:	
Datum: 20.01.2020		Gezeichnet: R. Logenig	