

Gemeinde Aumühle

Beschlussvorlage 12/058/2017	AZ:	19.04.2017
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Fachdienst II,3 - Planung und Bauen
Bau- und Grundstücksangelegenheiten Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses Oberförsterkoppel 4a		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.05.2017	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Entscheidung

Sachverhalt:

Gestellt wird ein Bauantrag mit Befreiungsantrag für die Errichtung eines Anbaus mit Flachdach auf dem Grundstück „Oberförsterkoppel 4a“.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Oberförsterkoppel“. Festgesetzt ist: WR, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,15, GFZ 0,2, Einzelhaus.

Weitere betroffene Festsetzung gemäß Teil B:

Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 3.1 – im Abstand von 5 m zur hinteren ist jegliche Art von Bebauung unzulässig

Planungsrechtliche Grundstücksgrenze Ziffer 3.2 - Hauptgebäude müssen einen Mindestabstand von 5 m zur seitlichen Grundstücksgrenze aufweisen

Örtliche Bauvorschriften Ziffer 4 – es sind nur geneigte Dächer zugelassen, Hauptgebäude müssen eine Dachneigung von mind. 20 ° - 48° aufweisen.

Die Vorgaben 3.1 und 3.2 werden erfüllt. Der Standort fügt sich auch in die überbaubare Fläche nach § 34 BauGB ein.

Das Bestandsgebäude hat eine Größe von 13,99 m x 7,09 m = 99,19 m². Der L-förmige Anbau hat eine Nettogeschossfläche von 86,38 m². Der Anbau kann aufgrund seiner Größe nicht als untergeordnet angesehen werden. Für die Errichtung eines Flachdaches wird ein Befreiungsantrag beantragt. Die Begründung ist der Anlage zu entnehmen.

Nach § 31 BauGB Abs. 2 kann von den Festsetzungen befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB für die Errichtung eines Anbaus mit Flachdach auf dem Grundstück „Oberförsterkoppel 4a“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB zum Befreiungsantrag für die Errichtung eines Anbaus mit **Flachdach** auf dem Grundstück „Oberförsterkoppel 4a“.

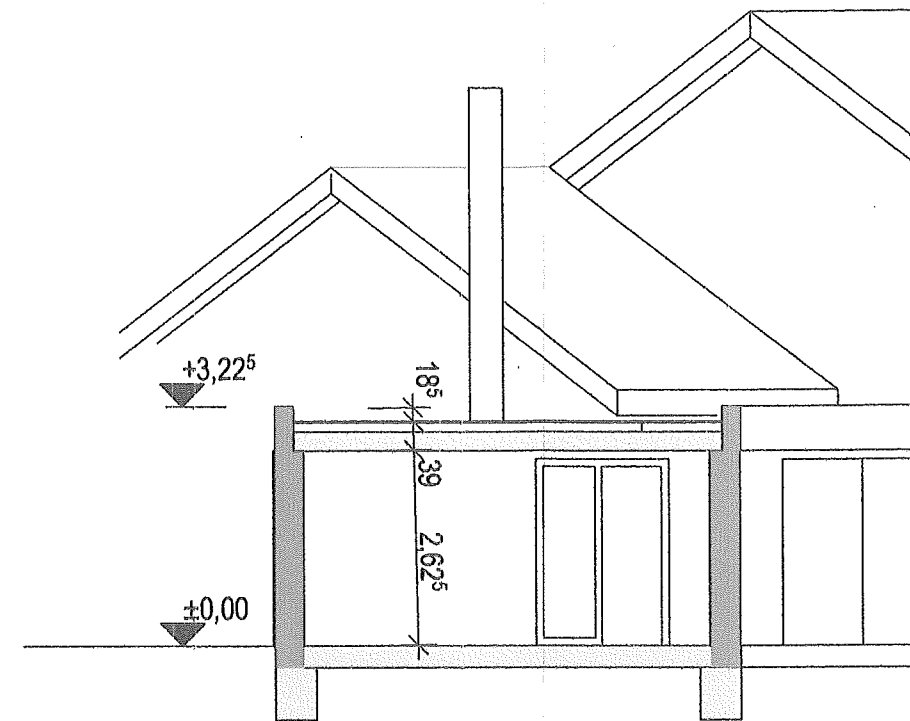
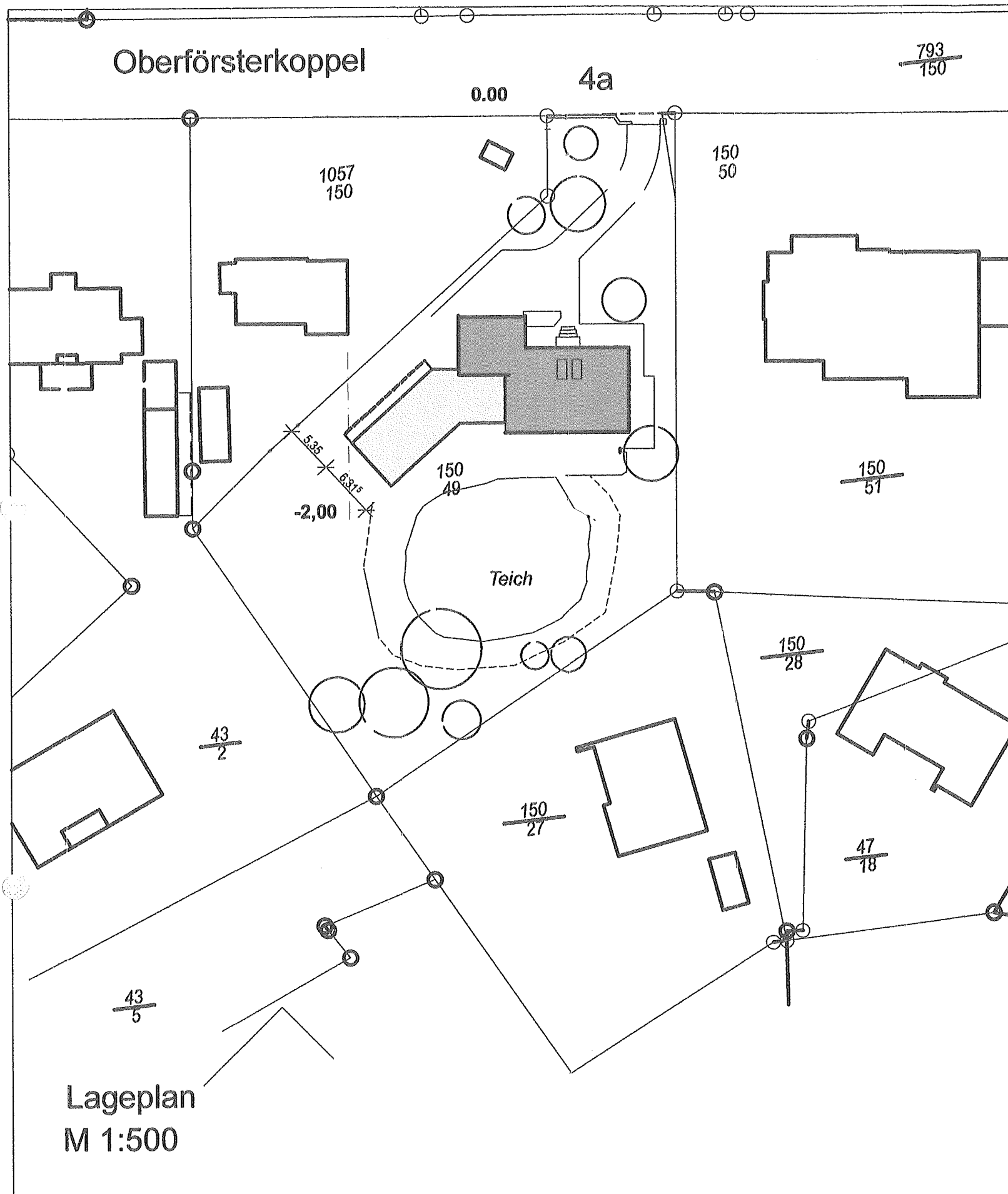
Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister eine Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Oberförsterkoppel“ für die Errichtung eines Anbaus mit Flachdach auf dem Grundstück „Oberförsterkoppel 4a“ zu erteilen.

Anmerkung:

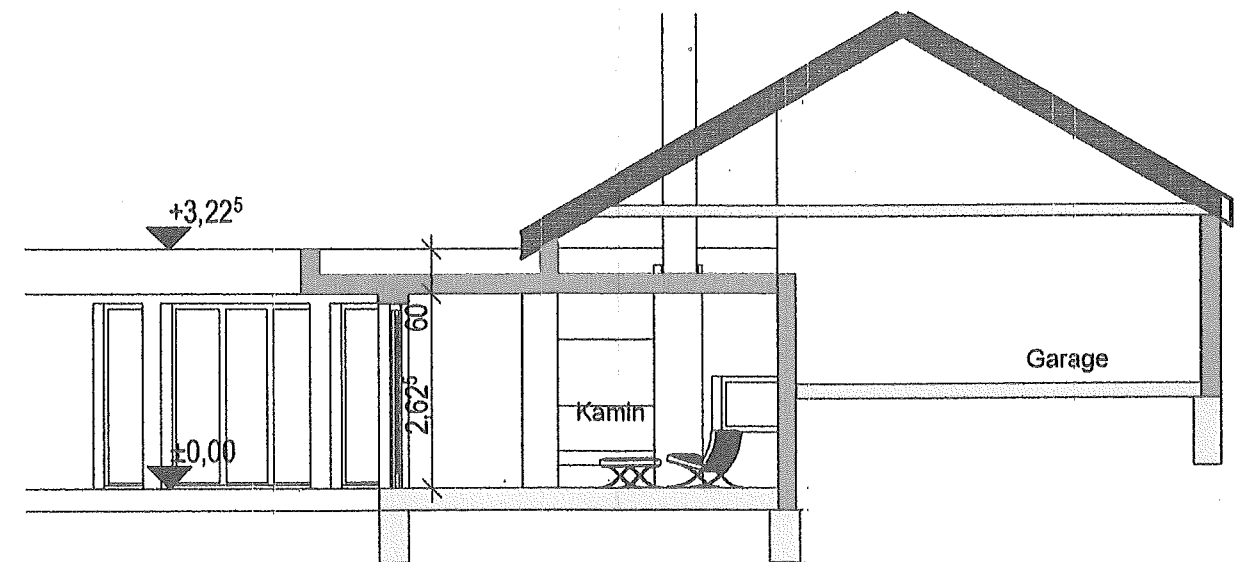
Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr _____ von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

Anlage/n:

Datum:	Unterschrift:
--------	---------------

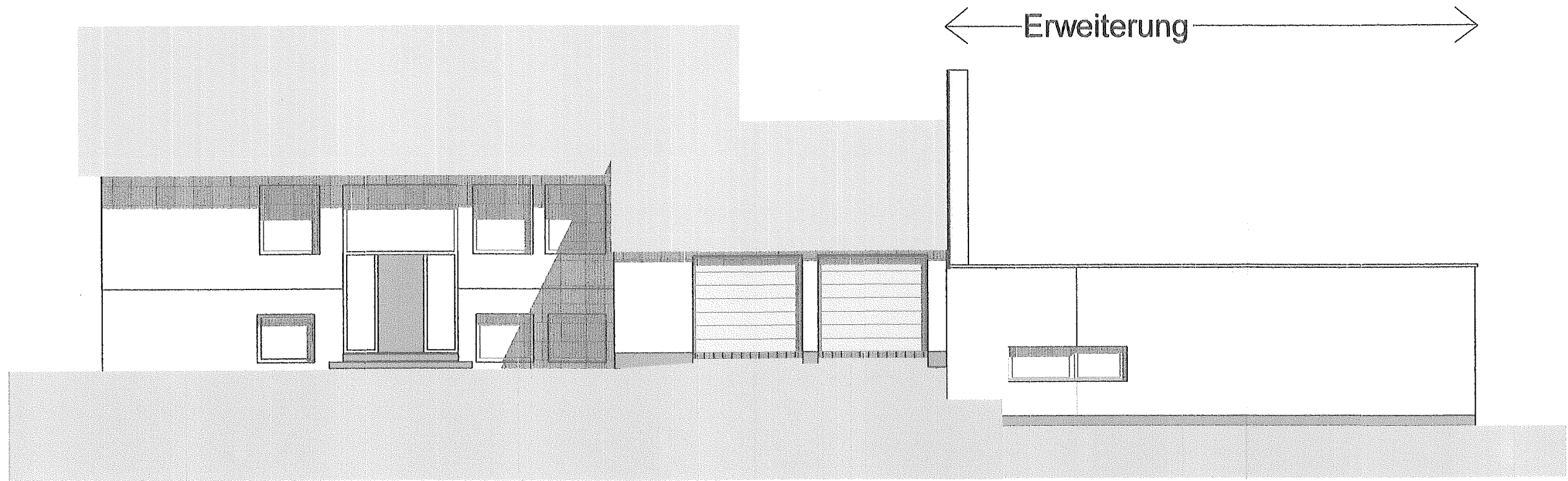


Schnitt 1 - 1



Schnitt 2 - 2

Objekt	Bauherr	Planung	Vorhaben	Projekt Nr. 1701	Zeichn. Nr. BA1
				Masstab: 1 : 500 / 100	
Lageplan / Schnitte					
				13.03.2017	



Ansicht Nord (Eingangsseite)



Ansicht Süd (Gartenansicht)

Objekt	Bauherr	Planung	Vorhaben		Masstab: 1 : 100
				Ansichten Nord Süd	
					Blatt 4/ 13.03.2017

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

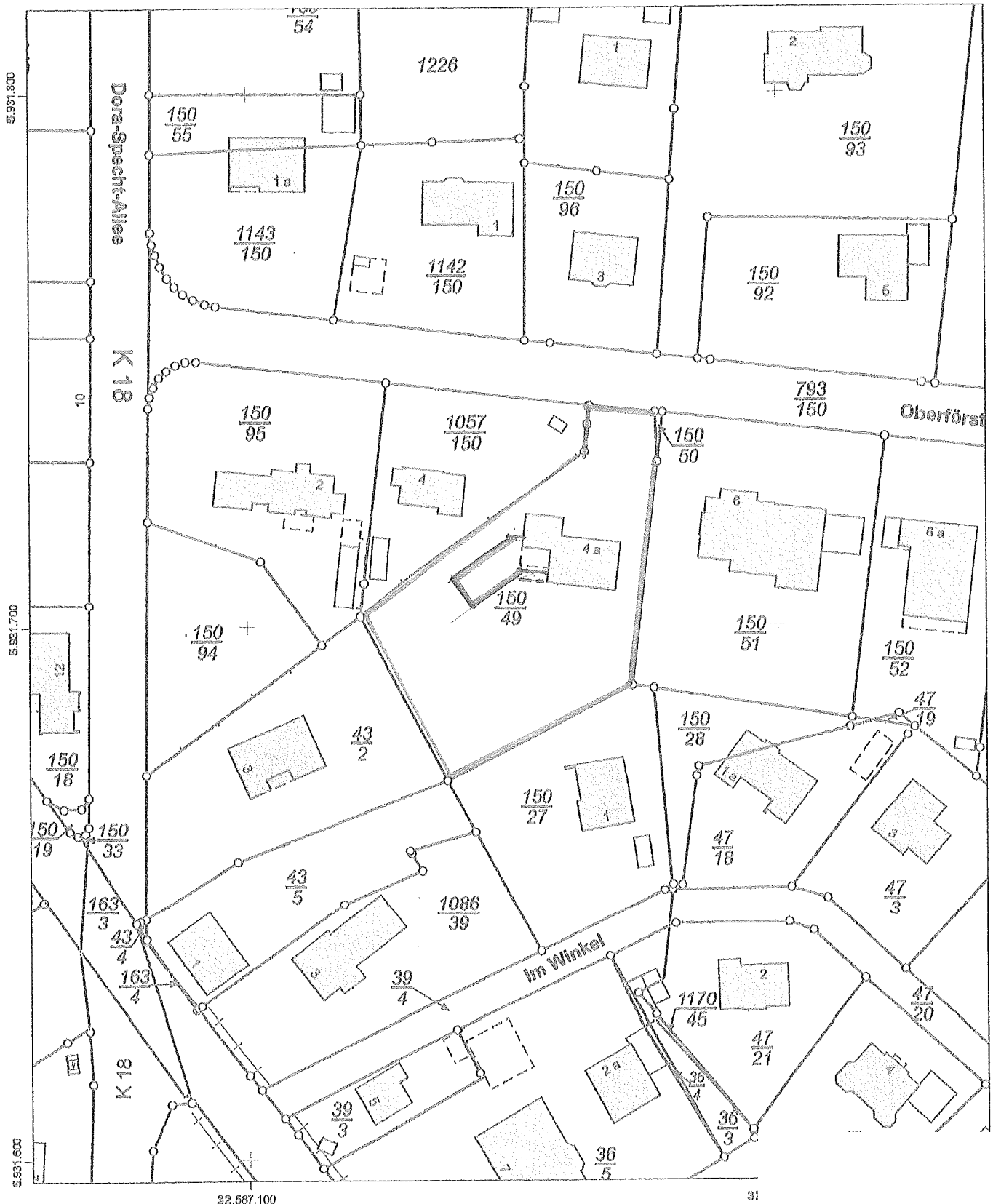
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 27.02.2017

Flurstück: 150/49
 Flur: 48
 Gemarkung: Sachsenwald

Gemeinde: Amtthle
 Kreis: Herzogtum Lauenburg

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



32.587.100

31

Maßstab: 1:1000 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 i.d.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010).



Beschreibung des Vorhabens

Das Grundstück Oberförsterkoppel 4a ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Haus ist als Massivbau mit Satteldach errichtet. Die Aussenwände sind hell verputzt. Das Dach ist mit roten Tonfalzziegeln eingedeckt.

An das vorhandene Gebäude soll in südwestlicher Richtung ein Wohnraum mit Arbeitszimmer angebaut werden. Die Bauform des Anbaus ist eingeschossig ebenfalls mit massiven, hell verputzten Aussenwänden und mit Flachdach geplant.

Befreiungsantrag

Der Bebauungsplan Nr. 4 von Aumühle schreibt als Dachform unter Ziffer II.4 für Hauptgebäude Dächer mit einer Dachneigung von 20 bis 48 Grad vor.

Die Erweiterung des Hauptgebäudes wird ebenfalls als dem Hauptgebäude zugehörig eingestuft.

Es wird beantragt, von dieser Vorschrift abzuweichen und die Erweiterung in eingeschossiger Bauweise mit einem Flachdach zu genehmigen.

Begründung:

Das Grundstück fällt von der Strasse aus zur hinteren Grundstücksgrenze um ca. 2,00m ab.

Das Erdgeschoss des Bestandsgebäudes befindet sich auf diesem Niveau, s. Lageplan.

Der Erweiterungsbau soll auf gleicher Ebene errichtet werden.

Der Baukörper der Erweiterung ist parallel zur seitlichen westlichen Grundstücksgrenze und ca. 2,00m unter dem Niveau des Nachbargebäudes angeordnet.

Durch die abgesenkte Lage liegt die Oberkante der Attika der Erweiterung ca. 1,00m über dem Erdgeschossniveau des vorderliegenden westlichen Nachbargebäudes.

Mit einem Flachdach wird eine mögliche Beeinträchtigung des Nachbarn als gering eingestuft.

	PLZ, Ort, Datum 21521 Aumühle 13.03.2017	1. Ausfertigung für die Bauaufsichtsbehörde 2. Ausfertigung für die Stadt/Gemeinde 3. Ausfertigung für die Bauherrin/den Bauherrn Zutreffendes bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> oder ausfüllen
Berechnung/en der vorhandenen und geplanten <input checked="" type="checkbox"/> Grundfläche <input checked="" type="checkbox"/> Geschossfläche <input type="checkbox"/> Baumasse <input checked="" type="checkbox"/> Grundflächenzahl <input checked="" type="checkbox"/> Geschossflächenzahl <input type="checkbox"/> Baumassenzahl nach § 2 Abs. 7 Nr. 1 bis 3 der Bauvorlagenverordnung		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde
Dieses Formular gilt nur für die BauNVO 1990!		Aktenzeichen der Bauaufsichtsbehörde
A - Baugrundstück Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, Kreis Oberförsterkoppel 4a 21521 Aumühle		
Grundbuch von Aumühle	beim Amtsgericht Reinbek	Band 109
Gemarkung(en) Sachsenwald	Flur(en) 49	Flurstück(e) Grundstücksgröße 2.067,00 m ²
Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt		
<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB Bezeichnung des Planes: <u>B-Plan Oberförsterkoppel</u> Nr.: <u>4</u> Nach dem Plan liegt das Grundstück in einem <input type="checkbox"/> Kleinsiedlungsgebiet (WS) <input checked="" type="checkbox"/> reinen Wohngebiet (WR) <input type="checkbox"/> allgemeinen Wohngebiet (WA) <input type="checkbox"/> Mischgebiet (MI) <input type="checkbox"/> Dorfgebiet (MD) <input type="checkbox"/> Kerngebiet (MK) <input type="checkbox"/> Gewerbegebiet (GE) <input type="checkbox"/> Industriegebiet (GI) <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> im Gebiet eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes im Sinne des § 33 BauGB Bezeichnung des Planes: _____ Nr.: _____ Nach dem in Aufstellung befindlichen Plan liegt das Grundstück künftig in einem <input type="checkbox"/> Kleinsiedlungsgebiet (WS) <input type="checkbox"/> reinen Wohngebiet (WR) <input type="checkbox"/> allgemeinen Wohngebiet (WA) <input type="checkbox"/> Mischgebiet (MI) <input type="checkbox"/> Dorfgebiet (MD) <input type="checkbox"/> Kerngebiet (MK) <input type="checkbox"/> Gewerbegebiet (GE) <input type="checkbox"/> Industriegebiet (GI)		
<input type="checkbox"/> innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB. <input type="checkbox"/> Die Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks entspricht einem <input type="checkbox"/> Kleinsiedlungsgebiet (WS) <input type="checkbox"/> reinen Wohngebiet (WR) <input type="checkbox"/> allgemeinen Wohngebiet (WA) <input type="checkbox"/> Mischgebiet (MI) <input type="checkbox"/> Dorfgebiet (MD) <input type="checkbox"/> Kerngebiet (MK) <input type="checkbox"/> Gewerbegebiet (GE) <input type="checkbox"/> Industriegebiet (GI) <input type="checkbox"/> Sondergebiet (SO) <input type="checkbox"/> Die Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks entspricht keinem der Baugebiete der BauNVO.		
<input type="checkbox"/> im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.		
B - Maß der baulichen Nutzung		C - Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstücks
B 1 Grundflächenzahl = GRZ oder Größe der Grundfläche <u>0,15</u> m ²	C 1 Fläche des Baugrundstücks <u>2.128,00</u> m ²	C 1.1 zu Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauNVO + _____ m ²
B 2 Geschossflächenzahl = GFZ <u>0,2</u> oder Größe der Geschossfläche _____ m ²	C 1.2 zu Flächenbaulast auf Flurstück Nr. _____ + _____ m ²	C 1.3 ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO) - _____ m ²
B 3 Baumassenzahl = BMZ oder Baumasse _____ m ³	C 1.4 ab Teilflächen des Baugrundstücks, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO) - _____ m ²	
B 4 Zahl der Vollgeschosse = Z	C 1.5 ab Flächenbaulast für Flurstück Nr. _____ - _____ m ²	
B 5 Höhe der baulichen Anlage = H _____ m	C 2 Maßgebende Grundstücksfläche ⇒ MGF <u>2.128,00</u> m ²	

Hinweis: Dieses Formular ist in Schleswig-Holstein nicht amtlich eingeführt worden.

D	Bauliche Nutzung des Baugrundstücks nach BauNVO 1990		Grundfläche	Geschossfläche	Baumasse						
D 1	anzurechnende bauliche Anlagen ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	vorhanden geplant vorh. + gepl.	121,84 m ² 106,70 m ² 228,54 m ²								
D 1.1	anzurechnende bauliche Anlagen nach § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO bzw. § 21 Abs. 2 und 3 BauNVO	vorhanden geplant vorh. + gepl.		243,68 m ² 106,70 m ² 350,38 m ²	m ³ m ³ m ³						
D 2	mitzurechnende Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	vorhanden geplant vorh. + gepl.	132,53 m ² m ² 132,53 m ²								
D 3	davon anrechnungspflichtige oberirdische überdachte Stellplätze und Garagen	vorhanden geplant vorh. + gepl.	36,08 m ² 36,08 m ² 36,08 m ²								
D 4	in Anspruch genommen Summe aus D 1 und D 2		228,54 m ² 361,07 m ²	350,36 m ²	m ³						
E 1	zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans MGF x <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>0,15</td><td>0,2</td><td></td></tr><tr><td>(GRZ)</td><td>(GFZ)</td><td>(BMZ)</td></tr></table>	0,15	0,2		(GRZ)	(GFZ)	(BMZ)		319,20 m ²	425,60 m ²	m ³
0,15	0,2										
(GRZ)	(GFZ)	(BMZ)									
E 2	Zuschlag nach § 21a Abs. 5 BauNVO			m ²	m ³						
E 3	zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO										
	a) 50% des Wertes aus E 1		155,00 m ²								
	Summe aus E 1 und E 3a)		478,80 m ²								
	b) max. 0,8 x MGF		m ²								
	oder gem. Festsetzung im Plan:										
	c) % des Wertes aus E 1		m ²								
	d) x Wert aus MGF		m ²								
E 4	davon zulässige Überschreitung durch überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 21a Abs. 3 BauNVO: 0,1 x MGF		m ²								
E 5	zulässige Nutzung (Summe)		361,07 m ² 478,80 m ²	413,4 m ²	m ³						
E 6	zulässige Nutzung überschritten		nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	nein ja	nein ja						
E 7	zulässige Nutzung überschritten um (Differenz aus D 4 und E 5 bzw. D 1.1 und E 5)		m ² m ²	m ²	m ²						
			% %	%	%						

Unterschrift/en der Entwurfsverfasser/in oder des Entwurfsverfassers nach § 70 Abs. 4 LBO und – soweit erforderlich – Erklärung nach § 74 Abs. 5 bzw. § 75 Abs. 6 LBO

Ich/Wir erkläre/n als Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser, dass die von mir/uns erstellten Bauvorlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Ort, Datum Aumühle, den 13.03.2016	Name und Unterschrift des Entwurfsverfassers bzw. des Entwurfsverfassers
---	--