

# Gemeinde Aumühle

<b>Beschlussvorlage</b> 12/078/2017	AZ: 22.05.2017	
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend: Fachdienst II,3 - Planung und Bauen	
<b>Bau- und Grundstücksangelegenheiten</b> <b>An- und Umbau am Reihenhause</b> <b>Weidenstieg 20 und 22</b>		
Beratungsfolge:		
Datum 08.06.2017	Gremium Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Zuständigkeit Entscheidung

## **Sachverhalt:**

Gestellt wird ein Bauantrag für die Modernisierung von zwei Reihenhäusern sowie dem Neubau eines Endreihenhauses auf den Grundstücken „Weidenstieg 20 und 22“.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Aumühle. Eine Veränderungssperre für diesen Bereich ist nicht mehr vorhanden. Eine Erhaltungssatzung für den Bereich des Weidenstieges ist ebenfalls nicht vorhanden. Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Details zu dem Bauvorhaben sind den Anlagen zu entnehmen.

Der Fachdienst Liegenschaften hat bei einem Gespräch dem Antragsteller eine Baulast für die Überfahrt zu den südlichen Stellplätzen in Aussicht gestellt. Dies würde die Parkplatzsituation in dem Bereich etwas verbessern.

## **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

## **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB für die Modernisierung von zwei Reihenhäusern sowie dem Neubau eines Endreihenhauses auf den Grundstücken „Weidenstieg 20 und 22“.

## **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:
--------	---------------

## Reihenhäuser Weidenstieg 20 + 22, Aumühle:

### *Bauantrag für Modernisierung von zwei Reihenhäusern sowie Neubau eines Endreihenhauses*

#### 1. Lage, bauzeitlicher Hintergrund und Planungsrecht

Die beiden Baugrundstücke bestehend aus den Flurstücken 54/65 und 54/75 bzw. 54/66 und 54/76 verfügen über eine Gesamtfläche von 671 qm. Sie liegen zentral im Gemeindegebiet von Aumühle und sind 1957 im Zuge einer Wohnungsbaukampagne als seinerzeit sog. „Neue Gemeindefiedlung Aumühle“ mit zwei Reihenhäusern als Bestandteile einer Hausgruppe aus fünf Einheiten (Nr. 20-28) bebaut worden. Die bestehenden Gebäude sind sehr klein und zeigen die für diese Bauzeit typische einfache Bauweise und infolge einer bislang nur oberflächlichen Instandhaltung zudem deutliche Schäden. Die Hausnummer 22 steht seit Jahren leer und ist im derzeitigen Zustand unbewohnbar.

*Luftbild Weidenstieg mit Baugrundstück:*



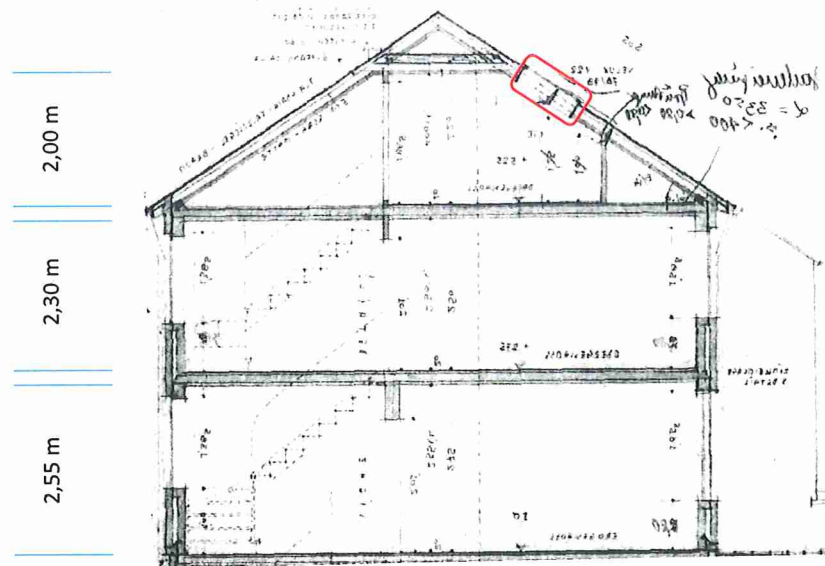
Die Siedlung beidseits des Weidenstiegs und auch angrenzend erscheint als ein im Zusammenhang geschlossen bebauter Ortsteil mit fast ausschließlicher Wohnbebauung. Es besteht für dieses Gebiet kein Bebauungsplan oder sonstige planungsrechtliche Beschränkung. Die Zulässigkeit dieses Bauvorhabens ist deshalb nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

## 2. Bauvorhaben

Dem hier beantragten Bauvorhaben liegt die Idee zugrunde, die anstehende Sanierung der beiden Bestandsgebäude nicht allein auf eine Beseitigung ihrer akuten Schäden zu beschränken, sondern diese Notwendigkeit auch als Gelegenheit aufzufassen, sie energetisch auf den aktuellen Stand zu modernisieren und dabei auch noch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Im Sinne einer punktuellen Nachverdichtung des besiedelten Gemeindegebiets soll zudem der freie Grundstücksbereich im Westen zum Bau eines neuen Endreihenhauses genutzt werden.

Die gegenwärtigen räumlichen Verhältnisse in den schmalen Bestandsgebäuden sind sehr beengt und genügen nicht mehr den heutigen Erwartungen an zumindest durchschnittlichen Wohnraum. Nach aktuellen Maßstäben verfügen die Gebäude über einen einzigen Aufenthaltsraum: das Wohnzimmer im Erdgeschoss. Denn im Obergeschoss, wo die Schlafzimmer liegen, beträgt die lichte Raumhöhe nur 2,30 m und einer der beiden Räume ist nicht einmal abgeschlossen, sondern gleichzeitig der Zuweg zur Treppe in den Dachspitz. Seinerzeit wurde dieser Durchgangsraum wohl für Kinder als geeignet betrachtet. Eine weitere Wohnfläche wird im Bauschein von 1957 im kaum gedämmten Dach bescheinigt. Selbst in der Raummitte beträgt die lichte Höhe dort gerade einmal 2,00 m. Zudem weist dieses zweite für Aufenthaltszwecke vorgesehene Obergeschoss keinen externen Rettungsweg auf. Denn die kleinen Dachfenster sind dafür viel zu klein und zu weit von der Traufkante entfernt.

*Schnitt durch die Bestandsgebäude:*



Für das Dachgeschoss ist deshalb ein weitgehender Umbau vorgesehen. Anstelle des bauzeitlichen und mittlerweile teilweise maroden Dachstuhls, der unmittelbar über der Geschosdecke beginnt und so fast die ganze Fläche unter den Schrägen beschränkt, soll ein neuer Dachkörper in Mansardform errichtet werden. Mit dieser Gestaltung können sowohl die Firsthöhe als auch die Lage der Traufe unverändert bleiben, während innen zwei echte Aufenthaltsräume mit hinreichender Höhe und ausreichend natürlichem Lichteinfall entstehen. So ergibt sich im Gegensatz zur ursprünglichen Konstruktion eine tatsächlich brauchbare Wohnebene, so dass in den bestehenden Reihenhäusern wieder familiengerechter Wohnraum nach aktuell üblichen Maßstäben entsteht.

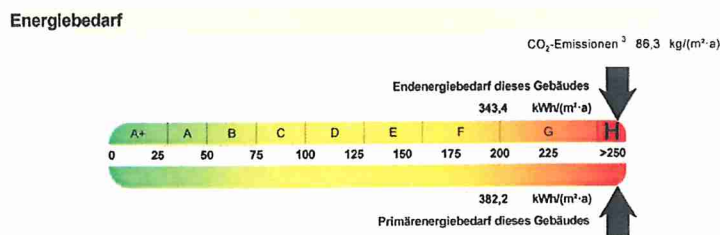
Weiteres Potential für eine räumliche Erweiterung besteht westlich anschließend an die derzeit fünfteilige Zeile, wo ein zusätzliches Endreihenhaus nach heutigem Standard gebaut werden soll. Es schließt sich bündig an den bestehenden Baukörper am bisherigen Kopfende Nr. 20 an und wird etwa 125 qm Wohnfläche mit einem zeitgemäßen Grundriss bieten. Diese neue Einheit mit kleinem Garten bedeutet eine gesuchte Wohnform insbesondere für jüngere Familien, was gut zur Lage passt.

*Erweiterte Reihenhauszeile (Ansicht Nord):*



Die energetischen Verhältnisse der Gebäude sind im Bestand äußerst schlecht. Hierauf wirken die vorgesehenen Umbauten unmittelbar positiv, denn durch den Ersatz der kaum gedämmten Dächer der Altbauten mit einer neuen Konstruktion in Holzbauweise und den abschließenden Neubau, der die bisherige Westfassade zur inneren Trennwand macht, verbleiben bloß noch kleine Außenwandflächen energetisch zu modernisieren, um eine umfassend verbesserte Gebäudehülle zu erhalten. Hierfür ist eine äußerlich nicht störende Einblasdämmung in die Luftschicht des zweischaligen Außenmauerwerks vorgesehen sowie ein Tausch der alten Fenster. Die Details zur Erfüllung der Vorgaben der EnEV wird der bis zum Baubeginn einzuholende bautechnische Nachweis ergeben. Für den Neubau sind dabei die verschärften Maßgaben ab 2016 einschlägig.

*Energiepass der Bestandsgebäude:*



**3. Bauplanungsrecht – Einfügung in die nähere Umgebung (§ 34 Abs. 1 BauGB)**

Das beantragte Bauvorhaben aus Umbau der Bestandsgebäude und Neubau eines Endreihenhauses ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, weil es innerhalb eines unbeplanten Ortsteils im Gemeindegebiet von Aumühle liegt, der offensichtlich im Zusammenhang bebaut ist. Weder Satzungen nach BauGB noch örtliche Bauvorschriften sind hier einschlägig. Es besteht auch kein Denkmalschutz.

Als maßgebliche nähere Umgebung können die verschiedenen Anlagen der Siedlungsbaukampagne aus den Jahren 1957-59 („Neue Gemeindefriedung Aumühle“) am Weidenstieg 2-28 in den Blick genommen werden. Damals wurden zur schnellen, zweckmäßigen Unterbringung von hilfebedürftigen Bevölkerungsgruppen kleinteilige Mietwohnungen, aber auch kleine Reihenhäuser zum Privatbesitz auf Basis eines Erbbaurechts auf Gemeindegrundstücken errichtet. Letztere wurden im Laufe der Zeit durch ihre Besitzer teilweise erheblich umgebaut und durch verschiedenförmige Anbauten erweitert.

Das beantragte Bauvorhaben wird sich hinsichtlich der maßgeblichen vier Beurteilungskriterien des § 34 Abs. 1 BauGB wie folgt in die Eigenart dieser näheren Umgebung einfügen:

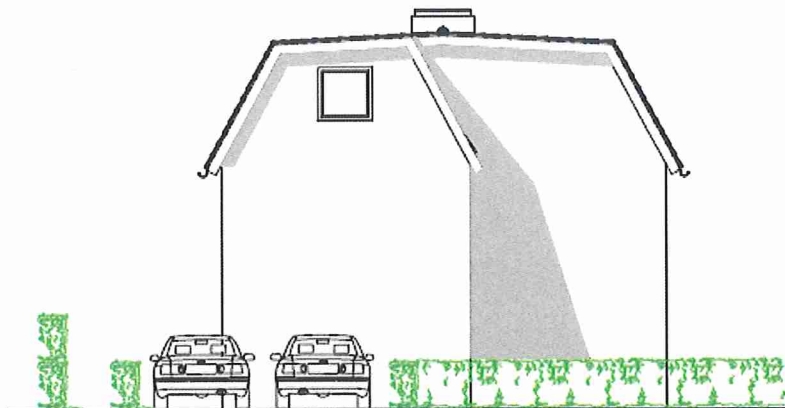
- Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung entspricht die geplante Wohnnutzung der näheren Umgebung, in der neben Wohnhäusern lediglich noch eine Kita zu finden ist. In den Reihenhäusern herrscht ausschließlich Wohnnutzung.

- Maß der baulichen Nutzung

Das neu geplante Gebäude am Kopfende wie auch die umgebauten Mittelreihenhäuser sollen die Höhe von First und Traufe der gemeinsamen Dachfigur der Hausgruppe ohne Veränderung fortführen. Lediglich das Eingangsniveau des neuen Endreihenhauses wird 20 cm tiefer liegen, da das Gelände zum Weidenstieg hin leicht abfällt.

*Ansicht West (Weidenstieg):*



Die beiden Bestandsgebäude ändern durch die Maßnahmen zur Modernisierung ihre Breite und Tiefe nicht und damit auch nicht die überbaute Grundstücksfläche. Das angebaute Gebäude wird auf der Zugangsseite 1,71 m breiter sein als das bisherige Endreihenhaus und auf der Gartenseite 1,50 m tiefer reichen. Diese Proportionen ergeben sich aus den heute größeren Wandstärken und dem Wunsch nach einem Grundriss, der anders als in den älteren Hausscheiben sowohl vorne als auch hinten Aufenthaltsräume ermöglicht. Die Grundfläche des Neubaus von etwa 60 qm verteilt sich zusammen mit den Grundflächen der Nr. 20 von 46 qm und den 45 qm der Nr. 22 auf einer Grundstücksfläche von 671 qm. Das entspricht einer GRZ von knapp 0,23 (ohne Außenanlagen). Diese Grundstücksnutzung bedeutet damit auch zusammen mit dem Neubau keine schlechtere Relation als bei den unmittelbar oder nördlich angrenzenden Mittelreihenhäusern, denn diese Hausscheiben stehen auf kleineren Grundstücken.

Das neue Endreihenhaus soll auf drei Geschossebenen Wohnräume beherbergen, wobei das oberste Geschoss mit geneigten Dachflächen kein Vollgeschoss im Sinne der aktuellen LBO S-H ist. Von außen ersichtlich und im Bauschein bestätigt weisen auch die übrigen Gebäude der Hausgruppe drei oberirdische Geschosse für Wohnnutzung auf. Durch den neuen Mansardaufbau der Einheiten 20 und 22 wird deren oberstes Geschoss jedoch zukünftig nach den aktuellen landesrechtlichen Vorschriften als Vollgeschoss gelten. Mit gleich vier Vollgeschossen ist das dominierende Wohngebäude auf dem Nachbargrundstück des Weidenstiegs 16/18 allerdings noch wesentlich größer, so dass die Mittelreihenhäuser auch nach dem Umbau insofern nicht aus dem Rahmen der unmittelbaren Umgebung fallen.

*Hausgruppe Weidenstieg 20-28 mit Umgebungsbebauung:*



- Bauweise

Die fünf Reihenhäuser des Weidenstiegs 20-28 formen aktuell eine Hausgruppe, was eine offene Bauweise bedeutet. Diese herrscht auch ausnahmslos in der näheren Umgebung. Die zukünftige Reihenhausezeile wird aus diesen fünf bestehenden zuzüglich einem weiteren Gebäude gebildet, welche weiterhin an den Giebelseiten aneinandergelagert sind und an den beiden Kopfenden jeweils Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wahren. Damit wird die offene Bauweise beibehalten.

Die einzelnen Gebäude einer Hausgruppe müssen an den inneren Grenzen qualitativ und quantitativ in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise so aneinandergelagert und auch so aufeinander abgestimmt sein, dass das von ihnen gebildete Gesamtgebäude als bauliche Einheit erscheint. Insofern sind die Grundstücksnachbarn einer Hausgruppe an ein Verhältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs und Rücksichtnahme gebunden, das ihren individuellen Freiheiten Grenzen setzt. Diese Vorgabe wird hier erfüllt.

### Ansicht Süd (Gartenseite):



Die bestehende Hausgruppe wird durch den Umbau im Dachgeschoss bei Nr. 20 und 22 sowie den Anbau eines neuen Gebäudes eine Variation der Dachgestalt erfahren. In der Folge wird die Hausgruppe zukünftig an der inneren Grundstücksgrenze zwischen Nr. 22 und 24 bei unveränderter Höhe eine anders geformte Giebelwand aufweisen. Zum Garten hin wird die Fassadenwand dort zudem weiter nach oben geführt. Diese Besonderheit wird dem Eindruck der baulichen Einheit des Gesamtgebäudes über alle sechs Hauseingänge keinen Abbruch tun. Denn die vorhandene Strukturierung der Hausgruppe in gleichförmige Hausscheiben und ihre auch im Neubau wiederkehrende äußere Gestaltung werden nach dem Dachumbau und dem Anbau des zusätzlichen Gebäudes den bisherigen gegenseitigen Bezug aufeinander weiterhin deutlich erkennen lassen. Auch sind ein Versatz bzw. eine Staffelung der Gebäude in der näheren Umgebung keine unbekannte Erscheinung. Denn schon das östliche Reihenendhaus Nr. 28 unterscheidet sich nicht nur durch eine 1,50 m größere Gebäudetiefe und seine versetzte Giebelwand, sondern auch noch mit einem hausförmigen Anbau mit deutlich abweichender Höhe. Es ist dadurch breiter als der nun geplante Neubau im Westen. Insofern ist die bestehende Hausgruppe bereits heute nicht mehr annähernd homogen. Gleiches gilt für die unmittelbar angrenzende, ursprünglich baugleiche Hausgruppe Nr. 30-38, wo ebenfalls das östliche Endgebäude auf fast doppeltes Volumen erweitert wurde.

- Überbaubare Grundstücksfläche

Die bestehenden Gebäude verändern durch den Umbau ihre Lage nicht. Das im Westen neu angebaute Gebäude wird sich auf der Eingangsseite bündig in die Hauszeile einreihen und exakt 1,50 m tiefer in den Garten erstrecken, womit es das Maß des östlichen Endreihenhauses aufgreift. Die Westfront ist etwa in der Mitte etwas zurückgestaffelt, um sie der Grundstücksform anzupassen. Sie wahrt zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von gut 4 Metern an der engsten Stelle. Die Gebäude auf der anderen Straßenseite halten einen Abstand von bloß 3 Metern und andere Bauten am Weidenstieg sogar noch weniger. Die Abstandsflächen nach LBO werden gewahrt.

Das Ortsbild im bauplanungsrechtlichen Sinne des § 34 BauGB wird durch das beantragte Vorhaben nicht berührt. Das diesbezüglich in den Blick zu nehmende Ortsbild Aumühles zeichnet sich zwar durch bewahrte Besonderheiten der ursprünglichen Villensiedlung aus, doch weist die im Ort vorzufindende Wohnbebauung insgesamt eine solche Bandbreite auf, dass das hier in Rede stehende Bauvorhaben darin keine negative Auffälligkeit markiert.

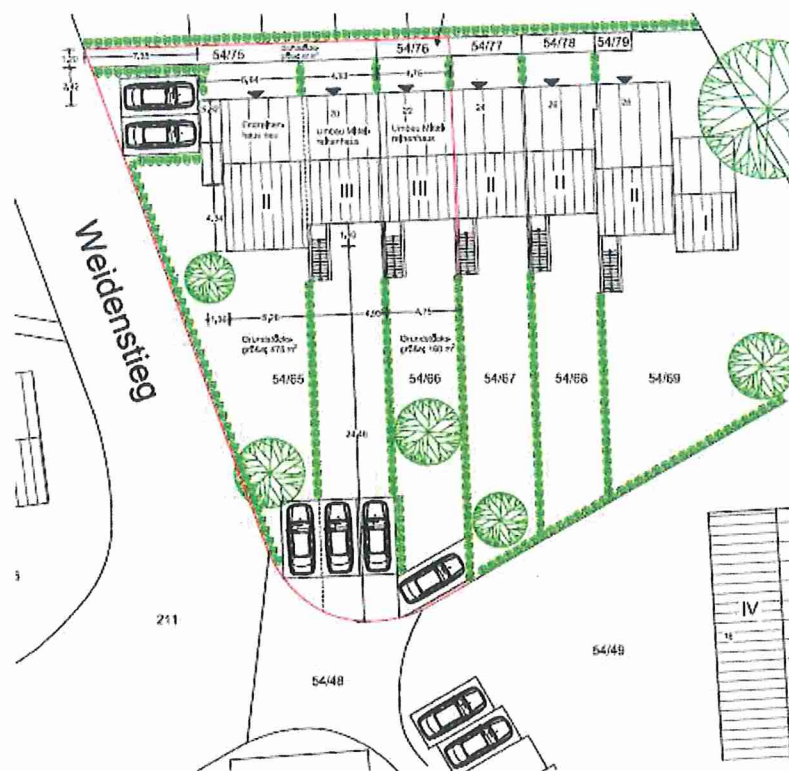
#### 4. Erschließung, Stellplätze und Grundstückseinfahrten

Die Erschließung der Hausgruppe ist im gegenwärtigen Zustand allein fußläufig über einen privaten Wohnweg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze geregelt, wofür den jeweils hinteren Anliegern Wegerechte (Dienstbarkeiten) im Grundbuch eingeräumt sind. Im Sinne einer Modernisierung umfasst das beantragte Vorhaben die Schaffung von zwei Grundstückseinfahrten zur Anlage eigener Stellplätze. An der südlichen Grundstücksspitze ist dazu die Bestellung einer Baulast auf dem Flurstück 54/48 erforderlich. Dieses gehört der Gemeinde. Ein entsprechendes Recht wurde bereits in Aussicht gestellt, um diese neue Zufahrt als Erschließung auch öffentlich-rechtlich zu sichern.

Die üblichen Versorgungsmedien (Strom, Gas, Wasser) liegen an. Eine öffentliche Entwässerung besteht gleichfalls. Der Weidenstieg soll zeitnah neu ausgebaut werden.

Für die fünf Reihenhäuser des Weidenstiegs Nr. 20-28 existieren keine eigenen Stellplätze und ab Nr. 22 auch keine Zufahrtsmöglichkeit zu den Grundstücken. Alle Autos der Bewohner müssen entlang der schmalen Straße abgestellt werden. Ähnliches gilt für die meisten Gebäude in der näheren Umgebung, da bei Planung dieser Siedlung kaum Parkraum vorgesehen wurde. Am Weidenstieg besteht deshalb mittlerweile ein erhebliches Parkplatzproblem für die Anlieger.

Für die recht kleinen Reihenhäuser Nr. 20 und 22 wären nach heutigem Verständnis zumindest je eine eigene Parkmöglichkeit wünschenswert, für den Neubau besser noch zwei Stellplätze. Nach den neuen Planungen sollen auf dem Baugrundstück zukünftig insgesamt sechs Fahrzeuge wie folgt Platz finden:



## 5. Gesunde Wohnverhältnisse für Familien

Die beantragten Maßnahmen zur Modernisierung und Erweiterung der Hausgruppe nach nunmehr 60 Jahren Standzeit bewirken eine deutliche Verbesserung der aktuell äußerst beschränkten Wohnverhältnisse durch Schaffung von Aufenthaltsräumen mit hinreichender Höhe und Belichtung in den Dachgeschossen, wo infolge der Dämmung zukünftig ein angenehmes Raumklima herrschen wird. Zugleich wird dort erstmals ein Zugang mit Rettungsgerät der Feuerwehr möglich sein.

Die Wohnverhältnisse in der Umgebung werden durch dieses Vorhaben einer maßvollen Verdichtung nicht beeinträchtigt. Ebenso bleibt der Flächen- und sonstige Ressourcenverbrauch für das neue Gebäude als angebautes Reihenselement im bestehenden Siedlungskontext bestmöglich gering. Obendrein wird in diesem Zuge das örtlichen Parkplatzproblem ein Stück weit entschärft.

Mit dem beantragten Bauvorhaben werden durch Modernisierung des Bestands und teilweisen Neubau drei bedarfsgerechte Reihenhäuser zur Vermietung an junge Familien geschaffen, die sowohl räumlich als auch qualitativ und auch hinsichtlich ihrer energetischen Eigenschaften zeitgemäß und für den Standort wünschenswert sind. Die Reihenselemente am Weidenstieg wurden seinerzeit als schlichte Unterkunft für Familien konzipiert und können mit den beantragten Maßnahmen diese Funktion auch in Zukunft wieder in angemessener Weise erfüllen.

## Weidenstieg 20 + 22: Bestand und Umgebung



## Reihenhauszeile Weidenstieg 20-28



# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

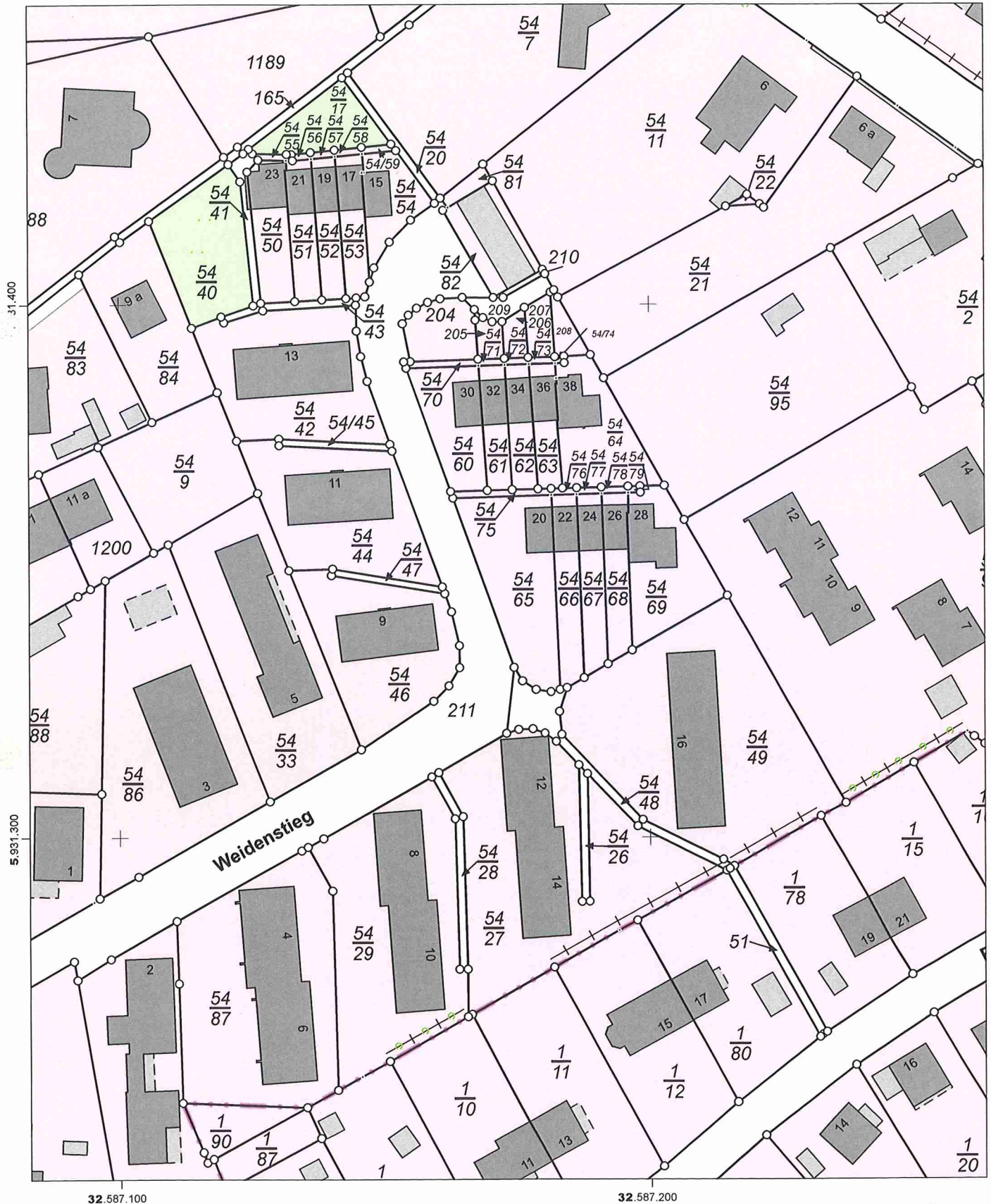
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.07.2016

Flurstück: 54/65  
Flur: 48  
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



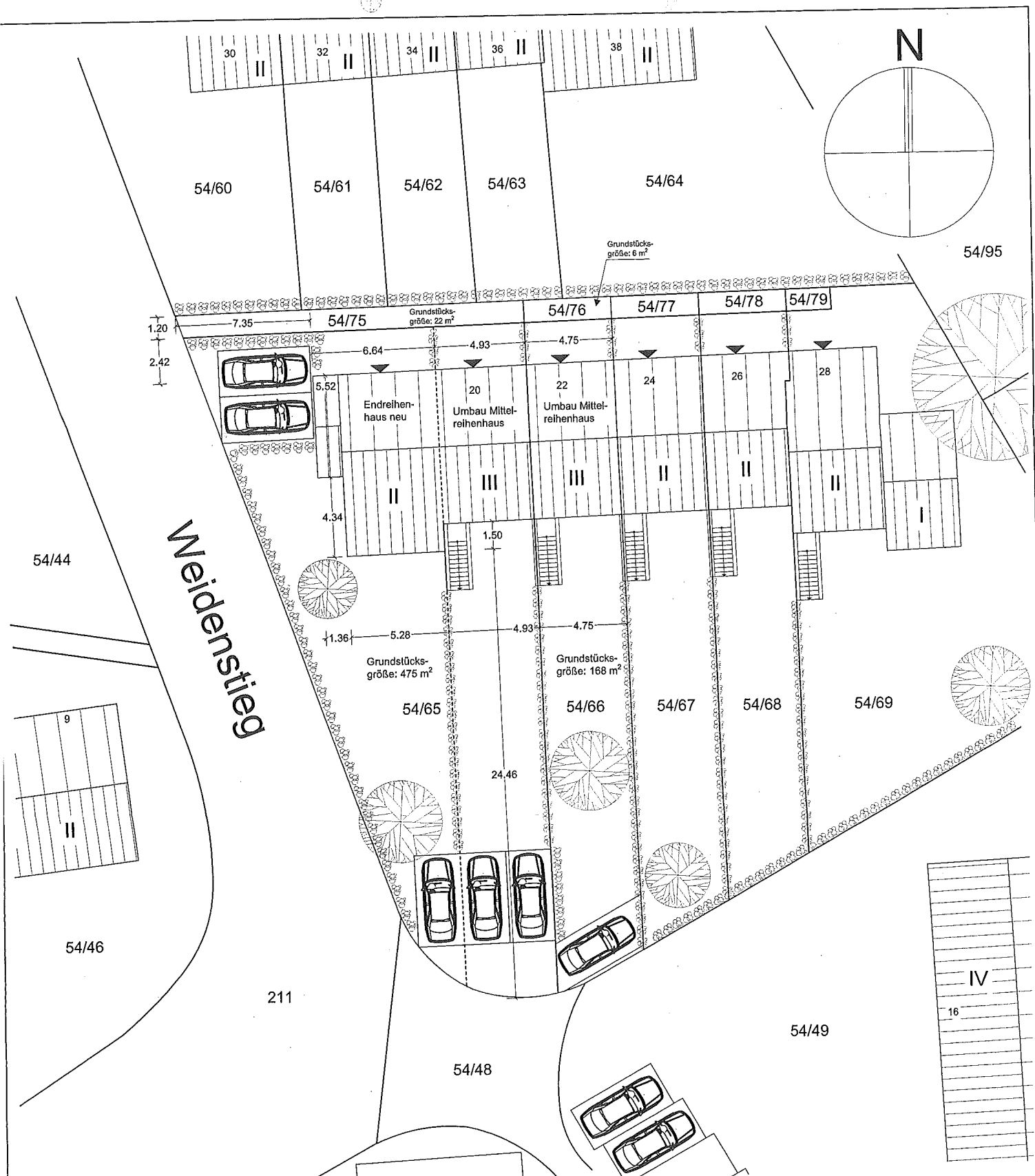
32.587.100

32.587.200

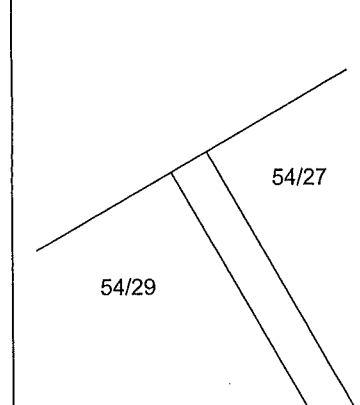
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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 i.d.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010).





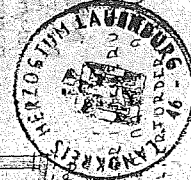
<p><b>Öffentlich-rechtliche Festsetzungen der Gemeinde Aumühle</b></p> <p>Es existiert kein rechtskräftiger B-Plan für die betreffenden Grundstücke. Die Zulässigkeit der Bebauung bewertet sich demnach nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortstelle. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Weise der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p><b>Projekt</b></p> <p>17-1217 - Modernisierung von zwei Reihenhäusern sowie Neubau eines Endreihenhauses          Weidenstieg 20+22          21521 Aumühle</p>	<p><b>Planinhalt</b></p> <p>Lageplan          Phase: Genehmigungsplanung          Maßstab 1:200          Datum 24.05.2017</p>
---	---	---



gehört zum Bauwerk

Dr.

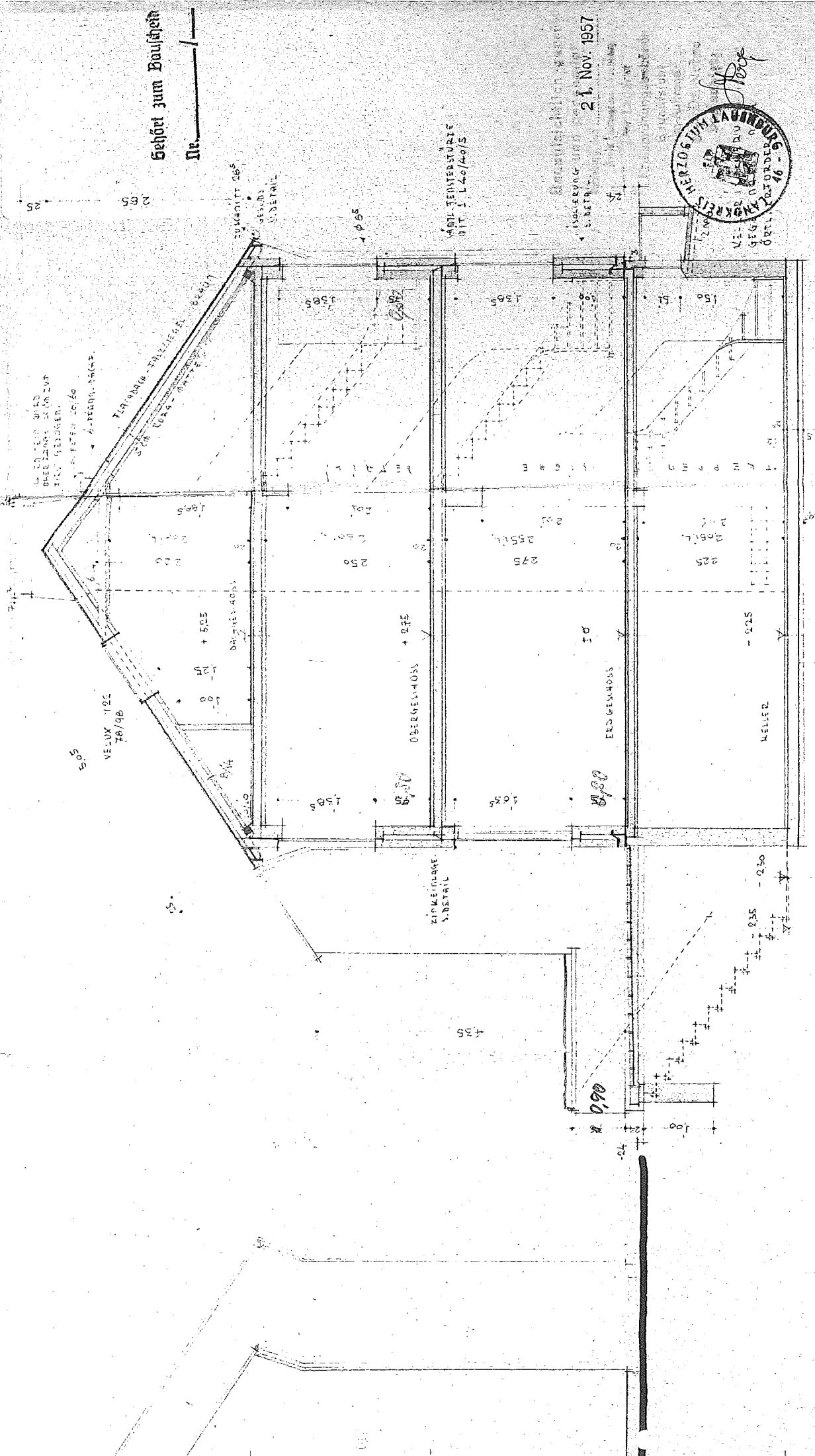
21. Nov. 1957

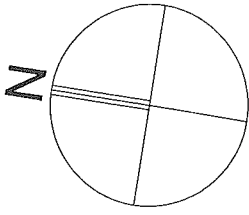


ENTWURF: ...  
M. - 1/150  
WEST 05T

NEUE  
GEMEINDESIEDLUNG  
AUMÜHLE

PLANT





	Mauernwerk		Rübbbau
	Stahlbein		Neuanrihtung
	Holzrahmer- bzw. Lehtbau		
	Dämmung		
	Oberkante Fertigfußboden		
	Schnittführung		

• Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich am Bar zu prüfen.  
 • Dies ist kein Ausführungsplan.  
 • Alle Angaben vorbehaltlich der behördlichen Auflagen der Baugenehmigung und der Fachplaner.  
 • Die Ausführung nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst ist zu gewährleisten.  
 • Unstimmigkeiten in der Planung sind mit den Planern zu klären.

**Projekt**  
 17-1217 - Modernisierung von zwei Reihenhäusern sowie Neubau eines Weidenstieg 20+22  
 21521 Amühle

**Bauherr**

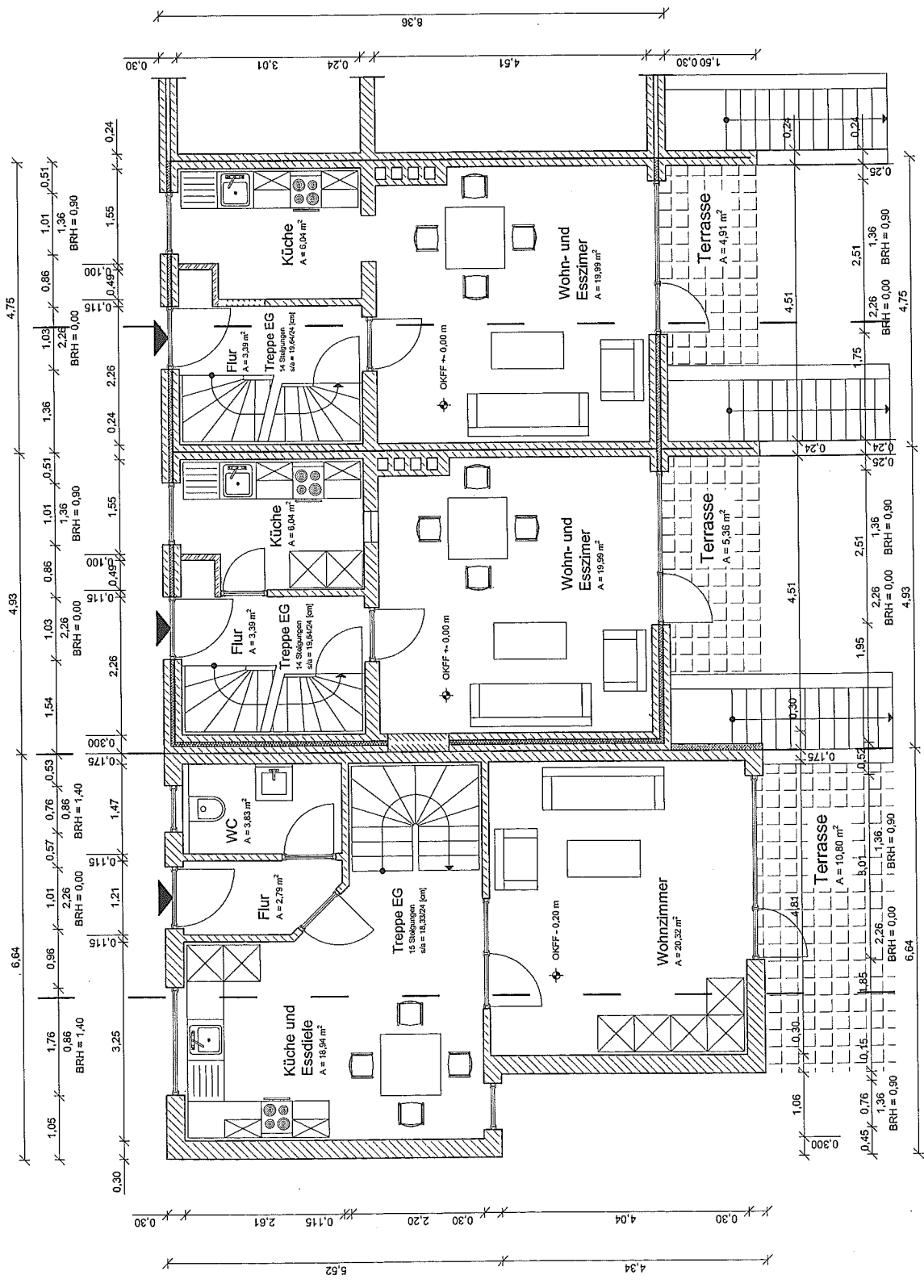
**Planthalt**  
 Grundriss Erdgeschoss  
 Phase: Genehmigungsplanung  
 Maßstab 1:100  
 Datum 24.05.2017

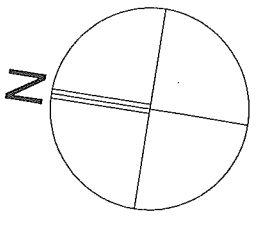
**A**

**B** **Neubau** **Bestand**

**A**

**B** **Neubau** **Bestand**





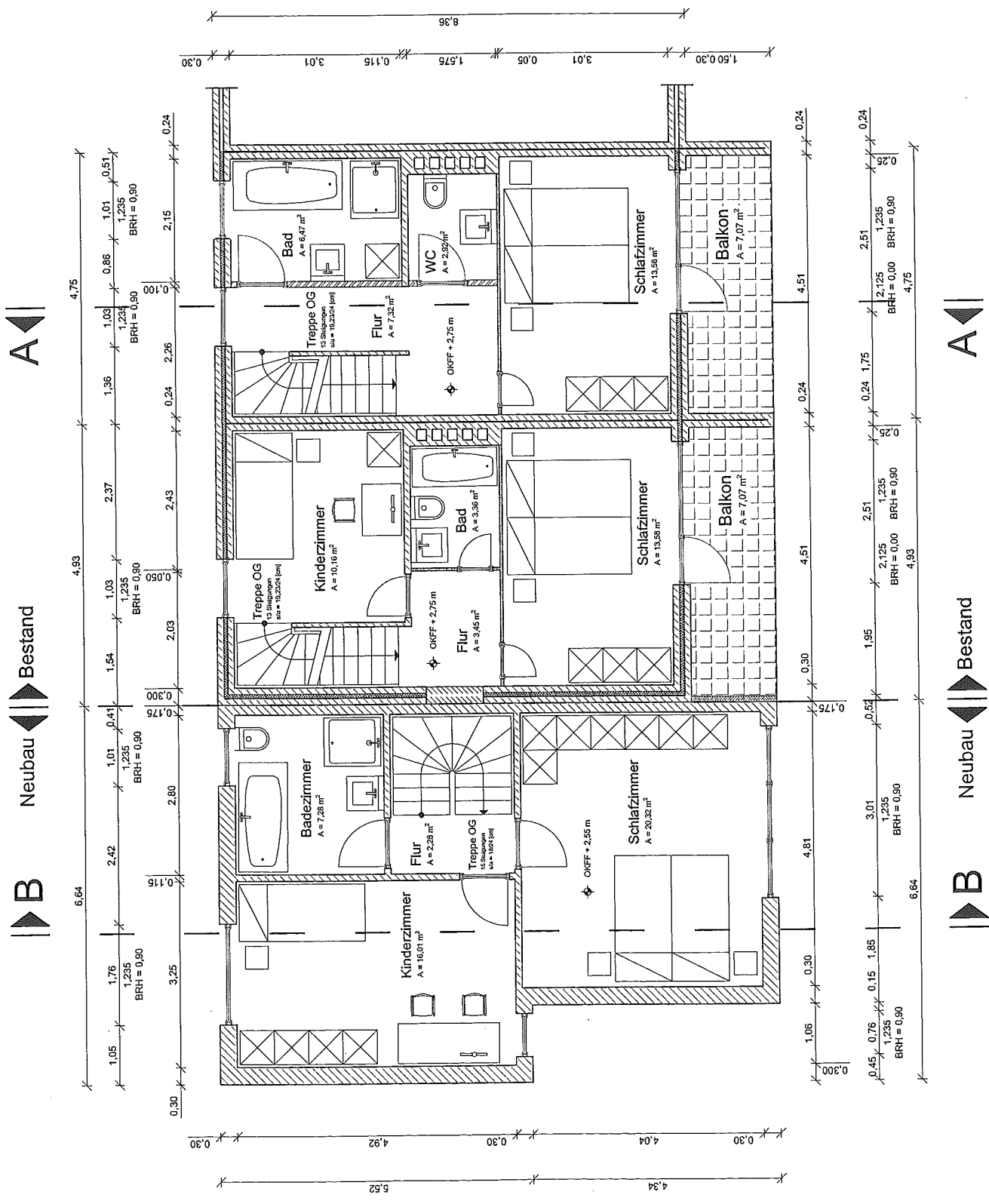
	Mauwerk		Rückbau
	Stahlbeton		Neuerichtung
	Holzrahmen- bzw. Leichenbau		
	Dämmung		
	Oberkante Fertigfußboden		
	Schneittführung		

• Sindliche Maße sind eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.  
 • Dies ist kein Ausführungsplan.  
 • Alle Angaben vorbehaltlich der behördlichen Auflagen der Baugenehmigung und der Fachpläne.  
 • Die Ausführung nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik ist zu gewährleisten.  
 • Unstimmigkeiten in der Planung sind mit den Planern zu klären.

**Projekt**  
 17-1217 - Modernisierung von zwei Reihenhäusern sowie Neubau eines Erdreihenhauses  
 Weidenstieg 20+22  
 21521 Aurnühle

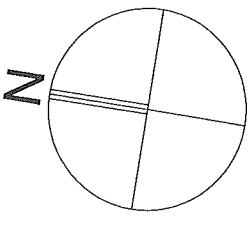
**Bauherr**

**Planinhalt**  
 Grundriss Obergeschoss  
 Phase: Genehmigungsplanung  
 Maßstab 1:100  
 Datum 24.05.2017



B Neubau Bestand A

B Neubau Bestand A



**A**

**Neubau** **Neubau auf Bestand**

**B**

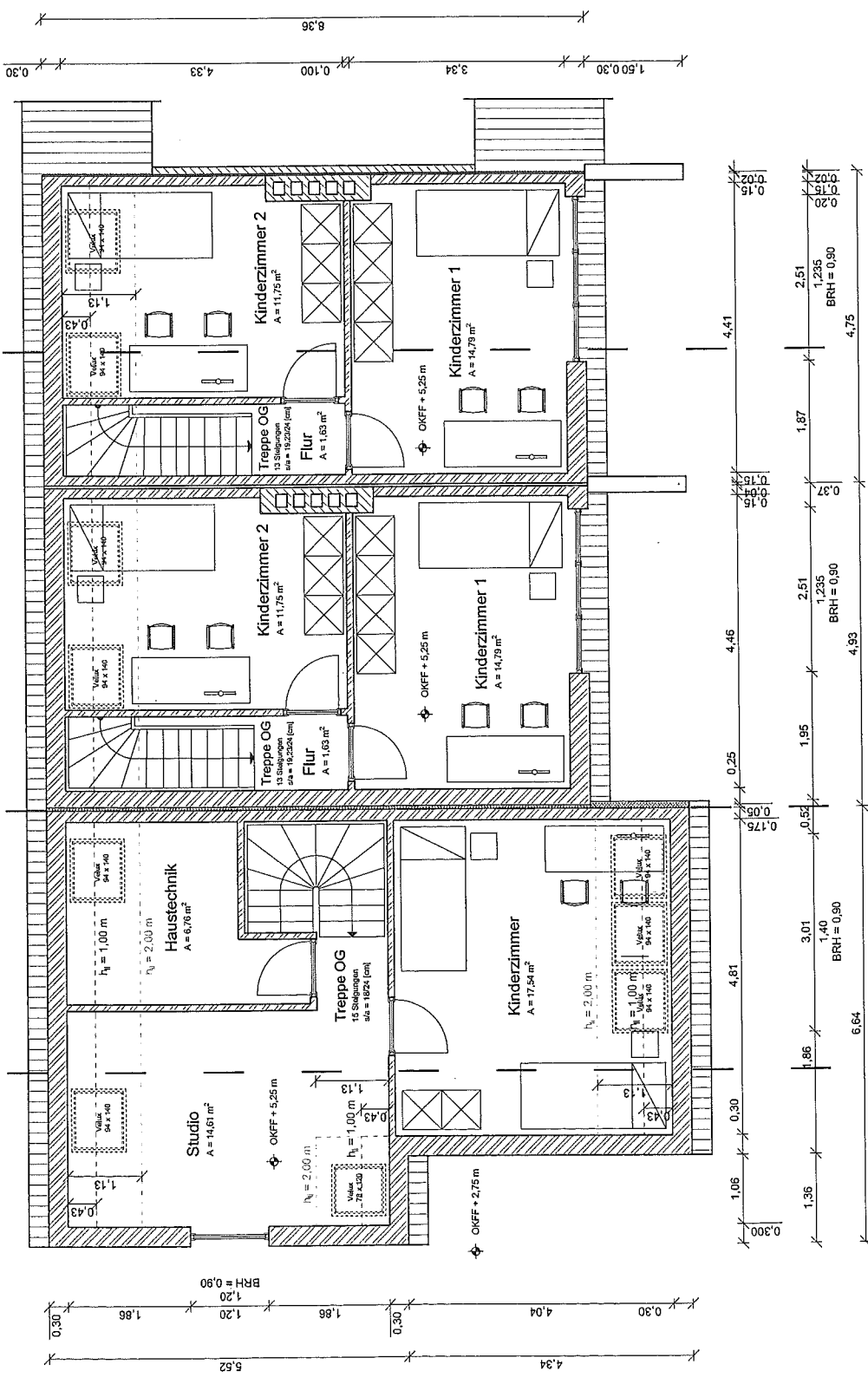
**Neubau** **Neubau auf Bestand**

**A**

**Neubau** **Neubau auf Bestand**

**B**

**Neubau** **Neubau auf Bestand**



	Mauwerk		Rückbau
	Stahlbeton		Neuentlichung
	Holzrahmen- bzw. Leichtbau		
	Dämmung		
	Beton		
	Schüttführung		

• Oberkante Fertigfußboden  
 • Alle Maße sind eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.  
 • Dies ist kein Ausführungsplan.  
 • Alle Angaben vorbehaltlich der betrieblichen Auflagen der Baugenehmigung und der Fachplaner.  
 • Die Ausführung nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik ist zu gewährleisten.  
 • Unstimmigkeiten in der Planung sind mit den Planern zu klären.

**Projekt**  
 17-1217 - Modernisierung von zwei Reihenhäusern sowie Neubau eines Erdreihenhauses  
 Weidenstieg 20+22  
 21521 Aumühle

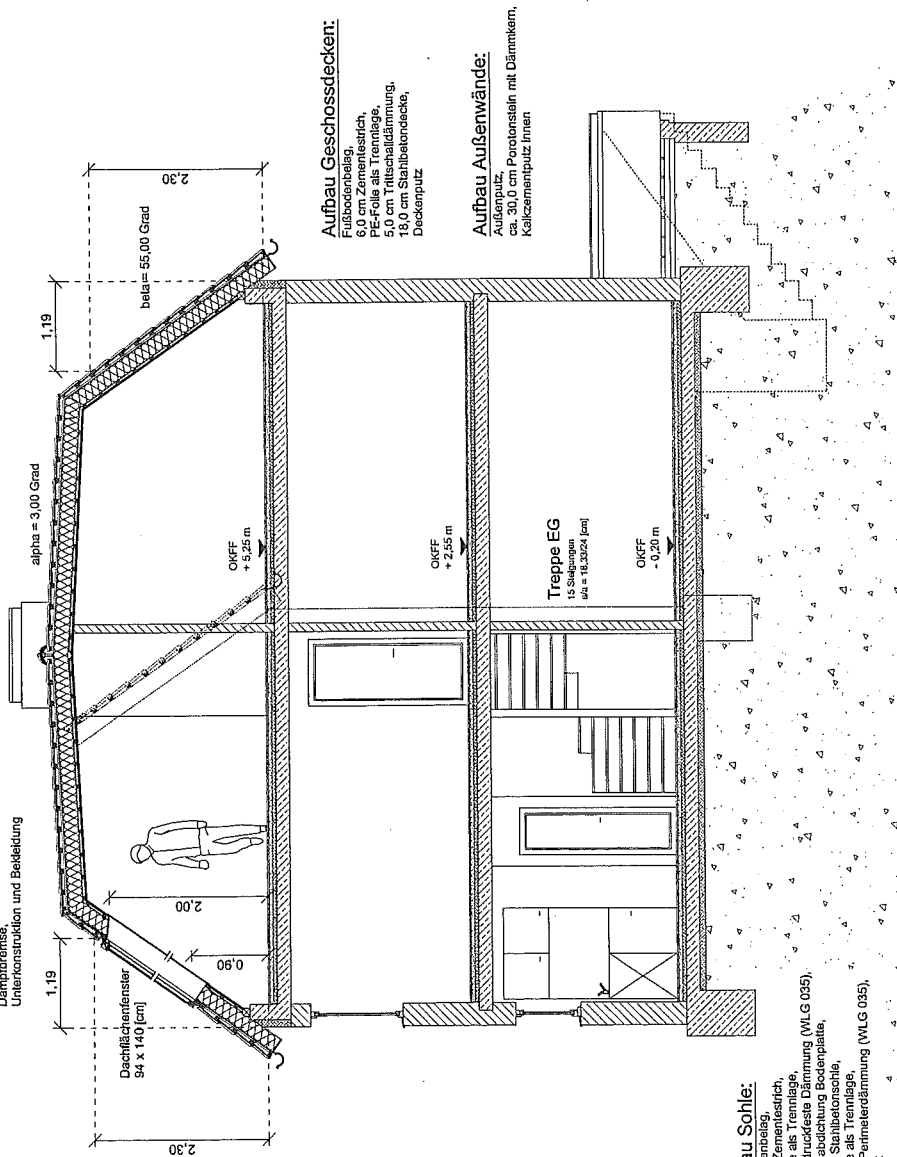
**Bauherr**

**Planinhalt**  
 Grundriss Dachgeschoss  
 Phase: Genehmigungplanung  
 Maßstab 1:100  
 Datum 24.05.2017



# Schnitt B-B

**Dachaufbau:**  
 Betondachsteindeckung (rotbraun, wie Bestand),  
 Dach- und Kantenabdichtung,  
 Holzstuhl, Sparren 10/20,  
 Mineralfolle (VLG 035) in Gefachbereichen,  
 Dampfbremse,  
 Unterkonstruktion und Bekleidung



**Aufbau Sohle:**  
 Fußbodenbelag,  
 6,0 cm Zementestrich,  
 PE-Folie als Trennlage,  
 5,0 cm druckfeste Dämmung (VLG 035),  
 Bitumenabdichtung Bodenplatte,  
 12,0 cm Stahlbetonsohle,  
 8,0 cm PE-Folie als Trennlage,  
 8,0 cm Erdwärmearmierung (VLG 035),  
 Klebstoff

**Aufbau Geschosstecken:**  
 Fußbodenbelag,  
 6,0 cm Zementestrich,  
 PE-Folie als Trennlage,  
 18,0 cm Stahlfaserbetondecke,  
 Deckenputz

**Aufbau Außenwände:**  
 Außenputz  
 ca. 30,0 cm Porotonstein mit Dämmkern,  
 Kalkzementputz Innen

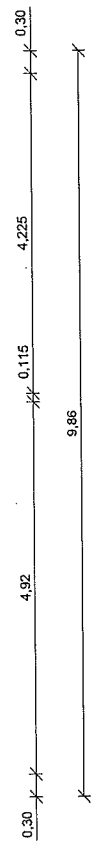
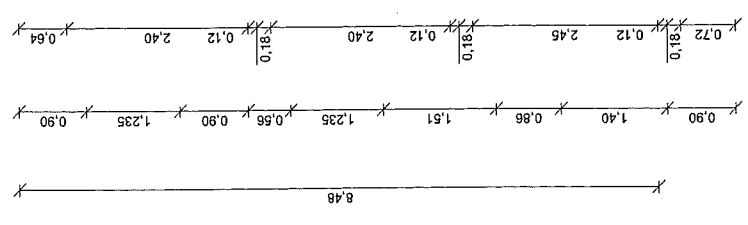
	Mauwerk		Rückbau
	Stahlbeton		Neueinrichtung
	Holzrahmen- bzw. Leichtbau		
	Dämmung		
	Oberkante Fertigfußboden		
	Schneeführung		

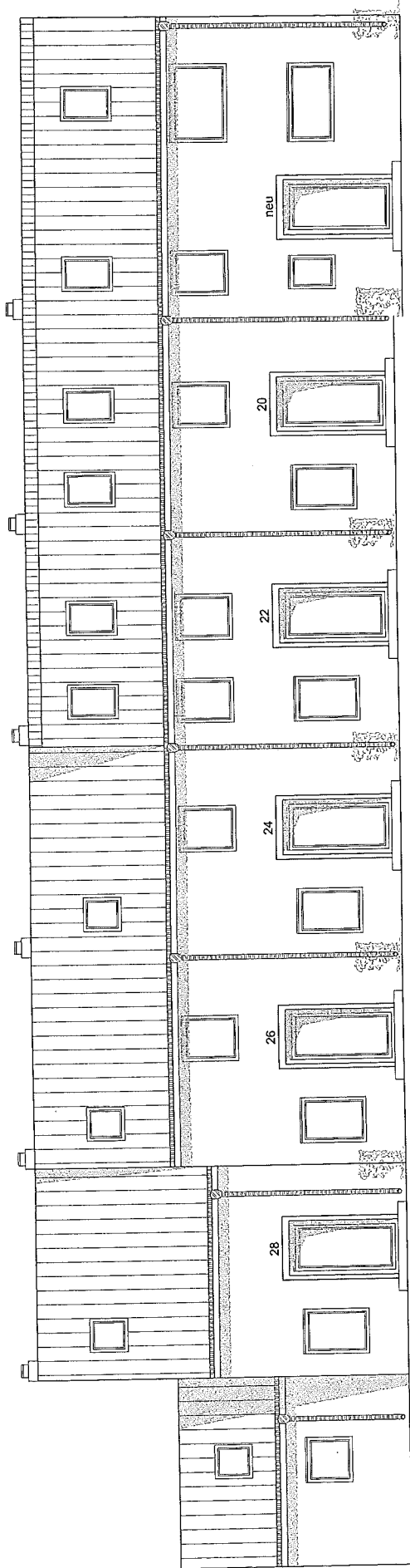
• Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich an Bau zu prüfen.  
 • Dies ist kein Ausführungsplan.  
 • Alle Angaben vorbehaltlich der behördlichen Auflagen der Baugenehmigung und der Fachplanung.  
 • Die Ausführung nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik ist zu gewährleisten.  
 • Unsicherheiten in der Planung sind mit den Planern zu klären.

**Projekt**  
 17-1217 - Modernisierung sowie Neubau eines  
 Reihenrauhäuser sowie Neubau eines  
 Endreihenrauhäuser  
 Weidenstieg 20+22  
 21521 Aurnühle

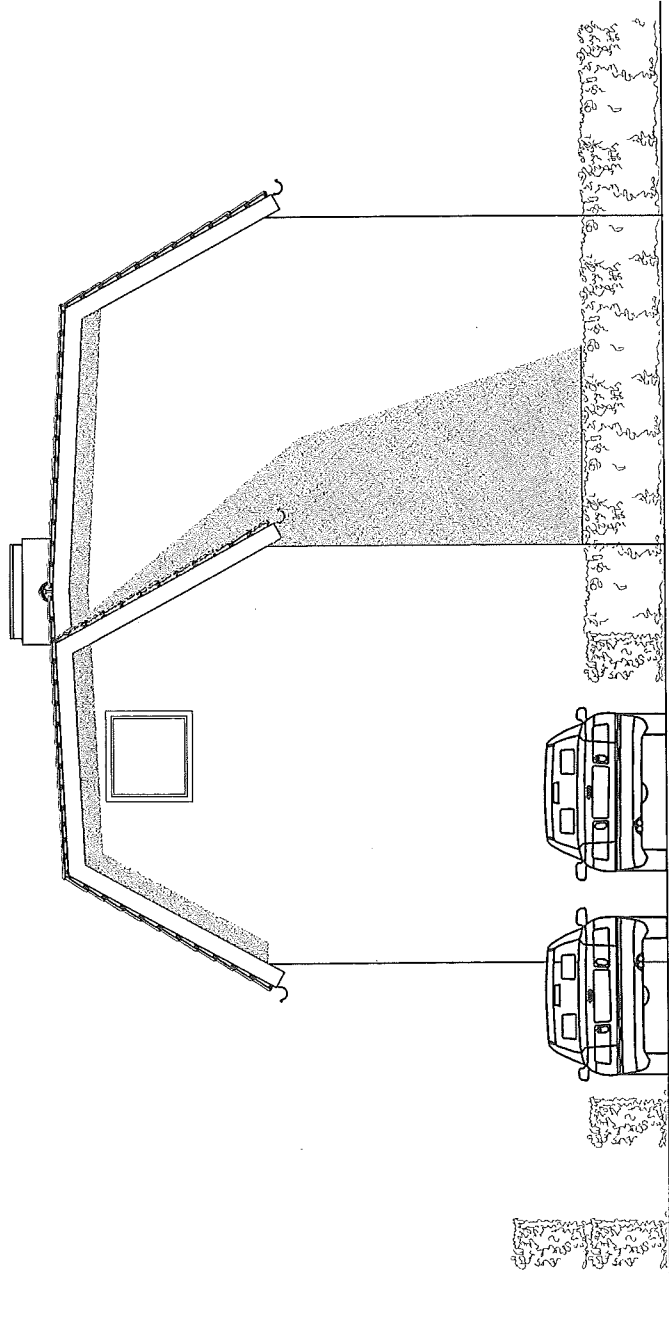
**Bauherr**

**Planinhalt**  
 Schnitt B-B  
 Phase: Genehmigungsplannung  
 Maßstab 1:100  
 Datum 24.05.2017





<b>Projekt</b> 17-1217 - Modernisierung von zwei Reihenhäusern sowie Neubau eines Erdreihenhauses Weidenstieg 20-22 21521 Aumühle	<b>Planthalt</b> Ansicht Nord (Eingangssseite) Phase: Genehmigungsplanung Maßstab 1:100 Datum 24.05.2017
<b>Bauherr</b>	



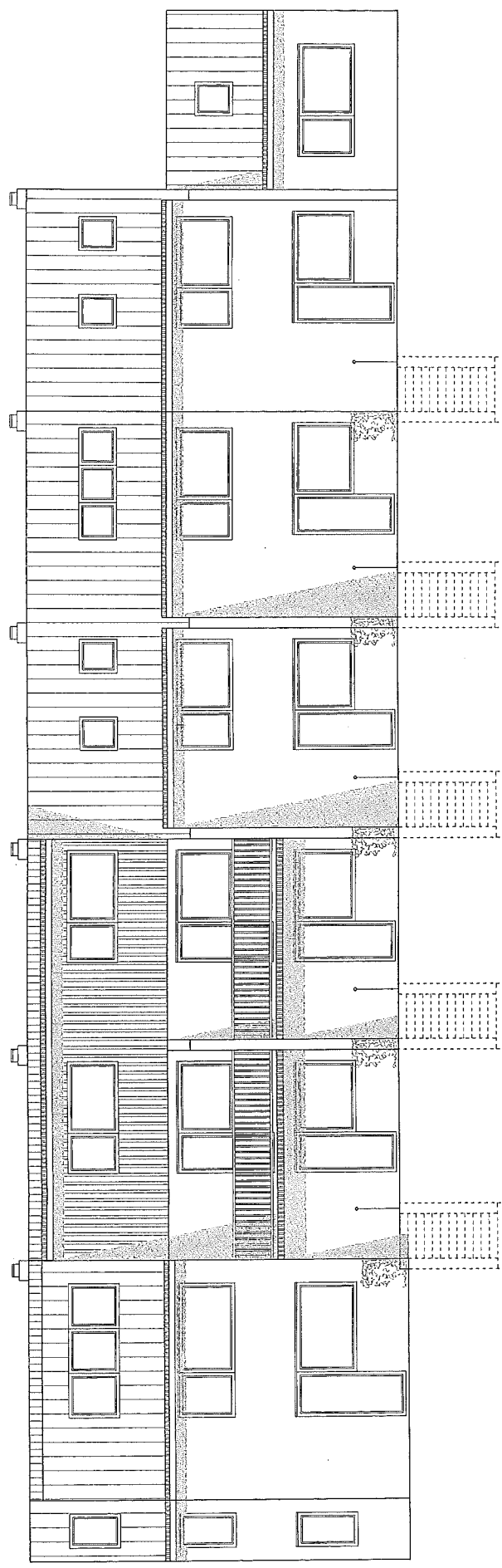
Projekt

17-1217 - Modernisierung von zwei  
Reihenhäusern sowie Neubau eines  
Endreihenhauses  
Weidenstieg 20+22  
21521 Aurnühle

Bauherr

Planinhalt

Ansicht West (Weidenstieg)  
Phase: Genehmigungsplanung  
Maßstab 1:100  
Datum 24.05.2017



<p><b>Projekt</b></p> <p>17-1217 - Modernisierung von zwei Reihenhäusern sowie Neubau eines Endreihenhauses Weidenstieg 20+22 21521 Aumühle</p> <p><b>Bauherr</b></p>	<p><b>Planinhalt</b></p> <p>Ansicht Süd (Gartenseite) Phase: Genehmigungsplanung Maßstab 1:100 Datum 24.05.2017</p>
---	---

## Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung

Projekt : Modernisierung von zwei Reihenhäusern sowie Neubau eines Endreihenhauses  
 Projekt-Nr. : 17-1217  
 Adresse : Weidenstieg 20 + 22  
 21521 Aumühle  
 Bauherr :

### Flurstücke 54/66 und 54/76

Grundstücksfläche :  $168,00 \text{ m}^2 + 6,00 \text{ m}^2 = 174,00 \text{ m}^2$

Überbaute Grundstücksfläche gemäß § 19 BauNVO :

Die Berechnung erfolgt aus: Gebäudeausmaßen  
 auf Grundlage von: Bauplänen nach II. BV

lfd. Nr.	Beschreibung	Länge [m]	Breite [m]	Geometriefaktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erläuterung
1.	Reihenhaus	8,36	4,75	1,00	39,71	
2.	Kelleraußentreppe	3,64	1,36	1,00	4,95	

Summe überbaute Grundstücksfläche Flurstück 54/66: 44,66 [m<sup>2</sup>]

Grundflächenzahl GRZ :  $GRZ = 44,66 \text{ m}^2 / 174,00 \text{ m}^2 = 0,257$

Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO :

Die Berechnung erfolgt aus: Gebäudeausmaßen  
 auf Grundlage von: Bauplänen nach II. BV

lfd. Nr.	Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Geometriefaktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erläuterung
1.	Kellergeschoss					
2.	Erdgeschoss	8,36	4,75	1,00	39,71	
3.	Obergeschoss	8,36	4,75	1,00	39,71	
4.	Dachgeschoss neu	8,36	4,75	1,00	39,71	
Gemäß § 2 Abs. 7 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein handelt es sich beim Kellergeschoss um kein Vollgeschoss.						

Summe Geschossfläche Flurstück 54/66: 119,13 [m<sup>2</sup>]

Geschossflächenzahl GFZ :  $GFZ = 119,13 \text{ m}^2 / 174,00 \text{ m}^2 = 0,685$

## Flurstücke 54/65 und 54/75

Grundstücksfläche :  $475,00 \text{ m}^2 + 22,00 \text{ m}^2 = 497,00 \text{ m}^2$

Überbaute Grund-  
stücksfläche gemäß  
§ 19 BauNVO :

Die Berechnung erfolgt aus: Gebäudeaussenmaßen  
auf Grundlage von: Bauplänen nach II. BV

lfd. Nr.	Beschreibung	Länge [m]	Breite [m]	Geometriefaktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erläuterung
1.	Reihenhaus Nr.20	8,36	4,93	1,00	41,21	
2.	Hauptteil Neubau	9,86	5,28	1,00	52,06	
3.	westseitiger Teil Neubau	5,52	1,36	1,00	7,51	
4.	Kelleraußentreppe	3,64	1,36	1,00	4,95	

Summe überbaute Grundstücksfläche Flurstück 54/65:

105,73 [m<sup>2</sup>]

Grundflächenzahl GRZ :  $GRZ = 105,73 \text{ m}^2 / 497,00 \text{ m}^2 = 0,213$

Geschossfläche gemäß  
§ 20 BauNVO :

Gebäude: Reihenhaus Weidenstieg 20 in 21521 Aumühle

Die Berechnung erfolgt aus: Gebäudeaussenmaßen  
auf Grundlage von: Bauplänen nach II. BV

lfd. Nr.	Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Geometriefaktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erläuterung
1.	Kellergeschoss					
2.	Erdgeschoss	8,36	4,93	1,00	41,21	
3.	Obergeschoss	8,36	4,93	1,00	41,21	
4.	Dachgeschoss neu	8,36	4,93	1,00	41,21	
	Gemäß § 2 Abs. 7 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein handelt es sich beim Kellergeschoss um kein Vollgeschoss.					

Summe Geschossfläche Weidenstieg 20:

123,64 [m<sup>2</sup>]

Gebäude: Neubau Endreihenhaus Weidenstieg in 21521 Aumühle

Die Berechnung erfolgt aus: Gebäudeaussenmaßen  
 auf Grundlage von: Bauplänen nach II. BV

lfd. Nr.	Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Geometriefaktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Erläuterung
1.	Erdgeschoss					
1.1	Hauptteil	9,86	5,28	1,00	52,06	
1.2	westseitiger Anbau	5,52	1,36	1,00	7,51	
2.	Obergeschoss					
2.1	Hauptteil	9,86	5,28	1,00	52,06	
2.2	westseitiger Anbau	5,52	1,36	1,00	7,51	
3.	Dachgeschoss					
Gemäß § 2 Abs. 7 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein handelt es sich beim Dachgeschoss um kein Vollgeschoss.						
Summe Geschossfläche Neubau Endreihenhaus:					119,14	[m <sup>2</sup> ]

Geschossflächen-  
 zahl GFZ

:  $GFZ = (123,64 \text{ m}^2 + 119,14 \text{ m}^2) / 497,00 \text{ m}^2 = 0,488$