

Gemeinde Aumühle

Beschlussvorlage 12/093/2017	AZ: 23.06.2017	
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend: Fachdienst II,3 - Planung und Bauen	
Bau- und Grundstücksangelegenheiten Errichtung eines Einfamilienhauses Am Hünengrab 5		
Beratungsfolge:		
Datum 05.07.2017	Gremium Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Zuständigkeit Entscheidung

Sachverhalt:

Gestellt wird ein Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück „Am Hünengrab 5“. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“. Für das Grundstück gilt: WR, I Vollgeschoss, GRZ 0,15, GFZ 0,2, Mindestgrundstücksgröße 1.100 m², Hauptgebäude Mindestabstand von 5,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Angaben zur Dachneigung oder Außenfassadengestaltung sind bisher nicht vorhanden. Aufenthaltsräume im Dach- und Kellergeschoss sind bei der GFZ-Berechnung mit zu berücksichtigen.

Für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst und bekanntgemacht sowie eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre kann bei kritischen Bauvorhaben umgehend bekannt gemacht werden.

Für die rückwärtige Bebauung des Grundstückes liegt ein positiver Vorbescheid vor. Mit diesem Bescheid wurde **nur** der Standort des Gebäudes und die Fällung der Bäume B und C beschieden. Der jetzt eingereichte Antrag ist nicht identisch mit dem Vorbescheid. Das Gebäude hat eine etwas andere Form und ist gedreht. Der Lageplan des Vorbescheides ist der Vorlage beigelegt.

Auf dem eingereichten Lageplan des Bauantrages ist ersichtlich, dass die südöstliche Ecke des Gebäudes in den Kronenbereich eines Baumes reicht. Bei diesem Baum handelt es sich um eine geschützte Buche mit einem Stammumfang von 2,60 m.

Das abgetrennte Grundstück hat eine Größe von 1350 m². Die zulässige GRZ 1 beträgt bei 0,15 = 202,5 m² und die GRZ 2 bei 0,225 = 303,75 m². Die Berechnung des Antragstellers ist fehlerhaft. Die Addition der aufgeführten Summen der GRZ 1 ergibt einen Wert von 204,90 m² statt 192,47 m² und die GRZ 2 einen Wert von 303,68 m².

Die Räume im Kellergeschoss mit den bodentiefen Fenstern sind in der GFZ-Berechnung nicht zu berücksichtigen, weil die Kriterien eines Aufenthaltsraumes nicht erfüllt sind. Für einen Aufenthaltsraum ist eine lichte Raumhöhe von 2,40 m notwendig. Das Bauvorhaben hat nur eine lichte Raumhöhe von 2,35 m.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB für die Errichtung eines Einfamilienhaus auf dem Grundstück „Am Hünengrab 5a“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB zum Befreiungsantrag zur Fällung der Buchen (Baum B und C) auf dem Grundstück „Am Hünengrab 5a“.

Für die beiden gefälltten Buchen ist gemäß dem Bebauungsplan eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 auf dem Grundstück „Am Hünengrab 5a“ vorzunehmen. Die Qualität der Ersatzpflanzung orientiert sich an der Baumschutzsatzung Aumühle. Der Antragsteller hat vier einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18- 20 cm in 100 cm Höhe, Hochstamm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach dem Zeitpunkt des Fällens vollständig vorzunehmen und durch geeignetes Material (Fotos, Kaufbelege etc.) nachzuweisen. Die Bäume sind dauerhaft geschützt und dürfen nicht gefällt werden, auch wenn sie den Stammumfang von 80 cm noch nicht erreicht haben.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Kuhkoppel“ für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück „Am Hünengrab 5a“ zu erteilen.

Falls die Bekanntmachung der Veränderungssperre gewünscht ist:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt eine Ausnahme von der Veränderungssperre der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“ für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück „Am Hünengrab 5a“.

Anmerkung:

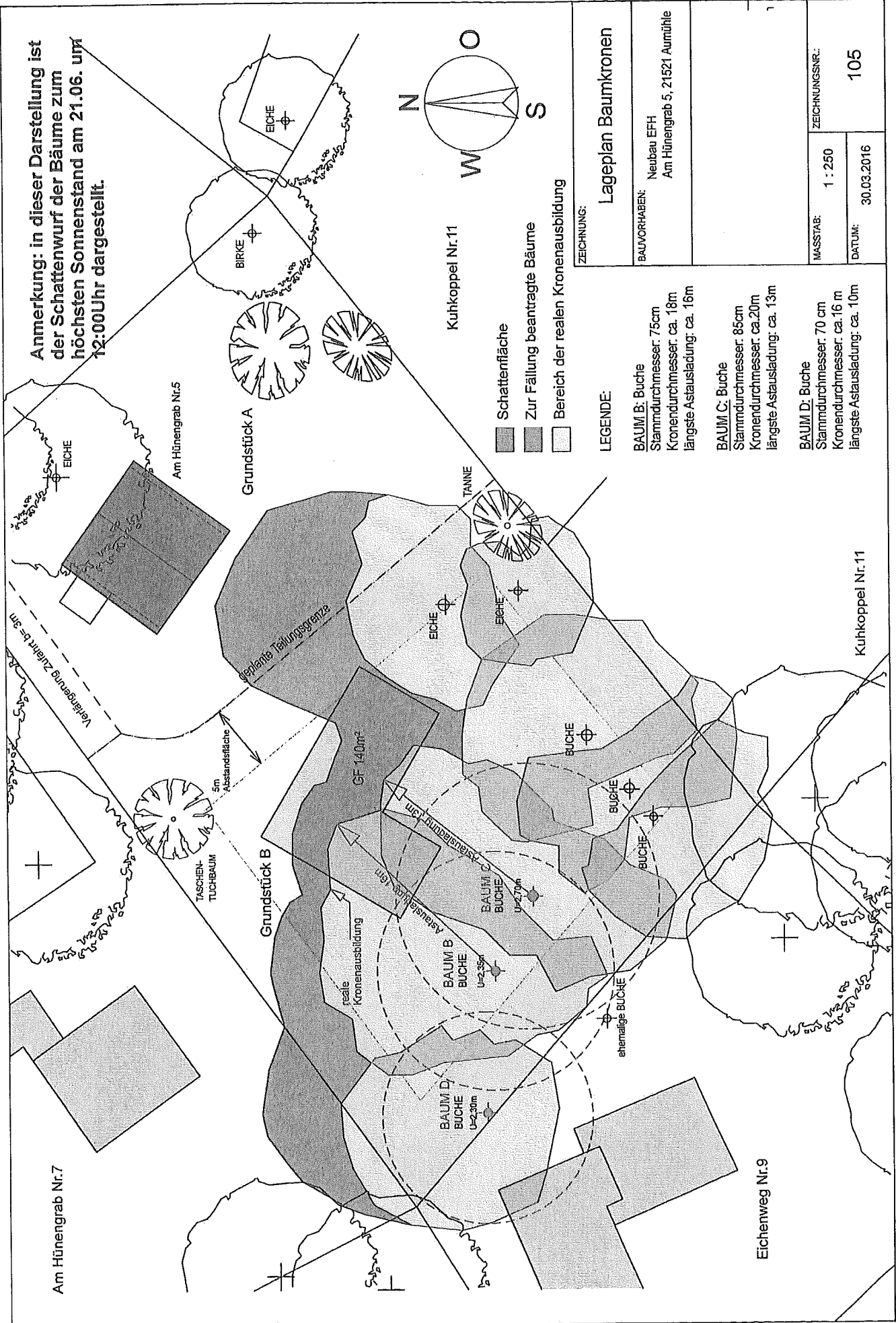
Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr _____ von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

Anlage/n:

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

Vorbesiedel

Anmerkung: in dieser Darstellung ist der Schattenwurf der Bäume zum höchsten Sonnenstand am 21.06. um 12:00Uhr dargestellt.



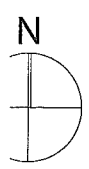
- Schattenfläche
- Zur Fällung beantragte Bäume
- Bereich der realen Kronenausbildung

LEGENDE:

- BAUM B:** Buche
Stammdurchmesser: 75cm
Kronendurchmesser: ca. 18m
längste Astausladung: ca. 16m
- BAUM C:** Buche
Stammdurchmesser: 85cm
Kronendurchmesser: ca. 20m
längste Astausladung: ca. 13m
- BAUM D:** Buche
Stammdurchmesser: 70 cm
Kronendurchmesser: ca. 16 m
längste Astausladung: ca. 10m

Lageplan Baumkronen

BAUVORHABEN:	Neubau EFH Am Hünengrab 5, 21621 Aumühle
MASSTAB:	1 : 250
ZEICHNUNGSNR.:	105
DATUM:	30.03.2016



Am Hünengrab 7

Am Hünengrab 5

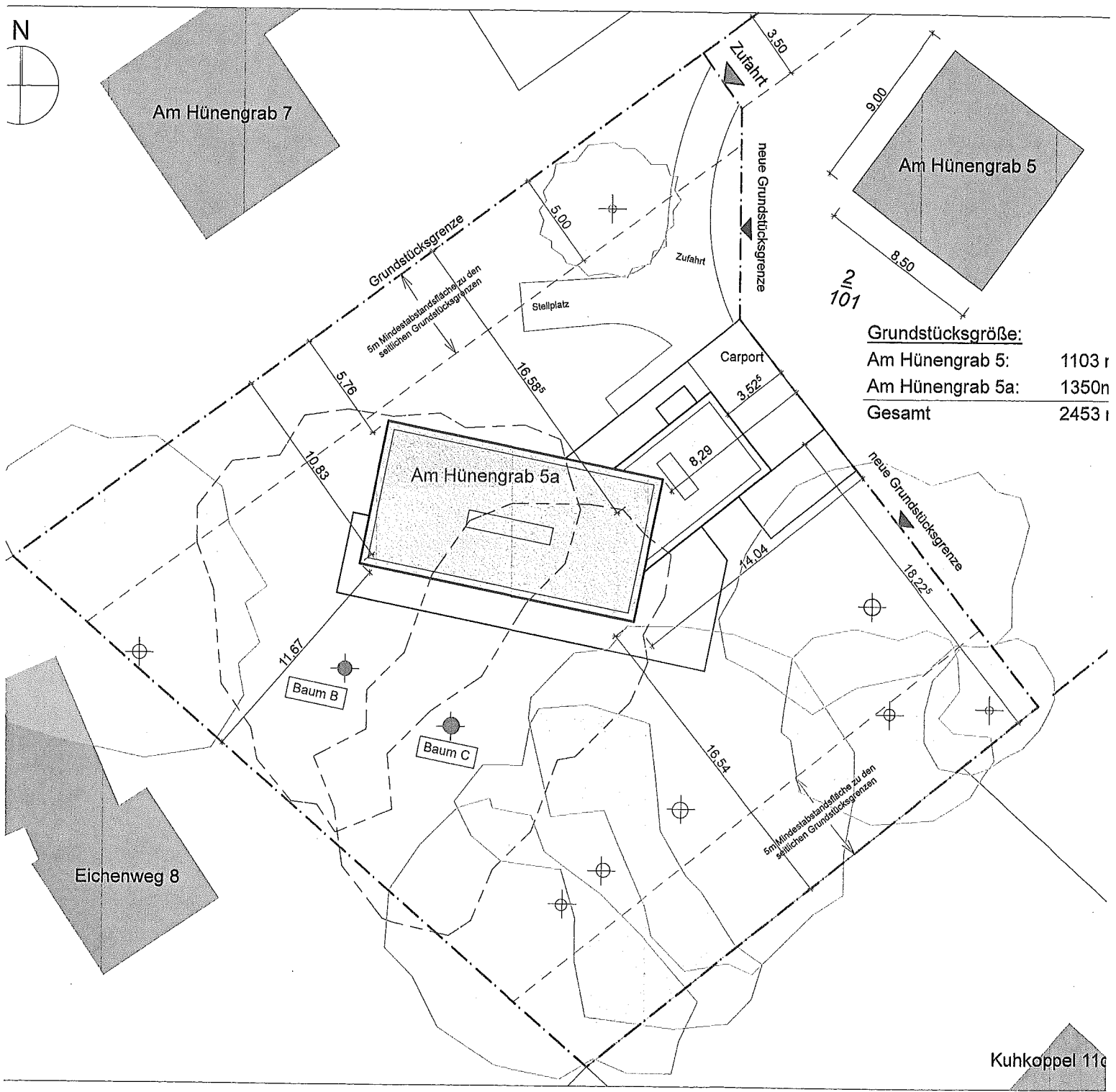
2
101

Grundstücksgröße:

Am Hünengrab 5: 1103 r

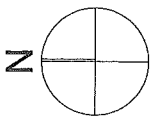
Am Hünengrab 5a: 1350n

Gesamt 2453 r



Eichenweg 8

Kuhkoppel 110



Grundstücksgröße:

Am Hünengrab 5: 1103 m²
 Am Hünengrab 5a: 1350 m²

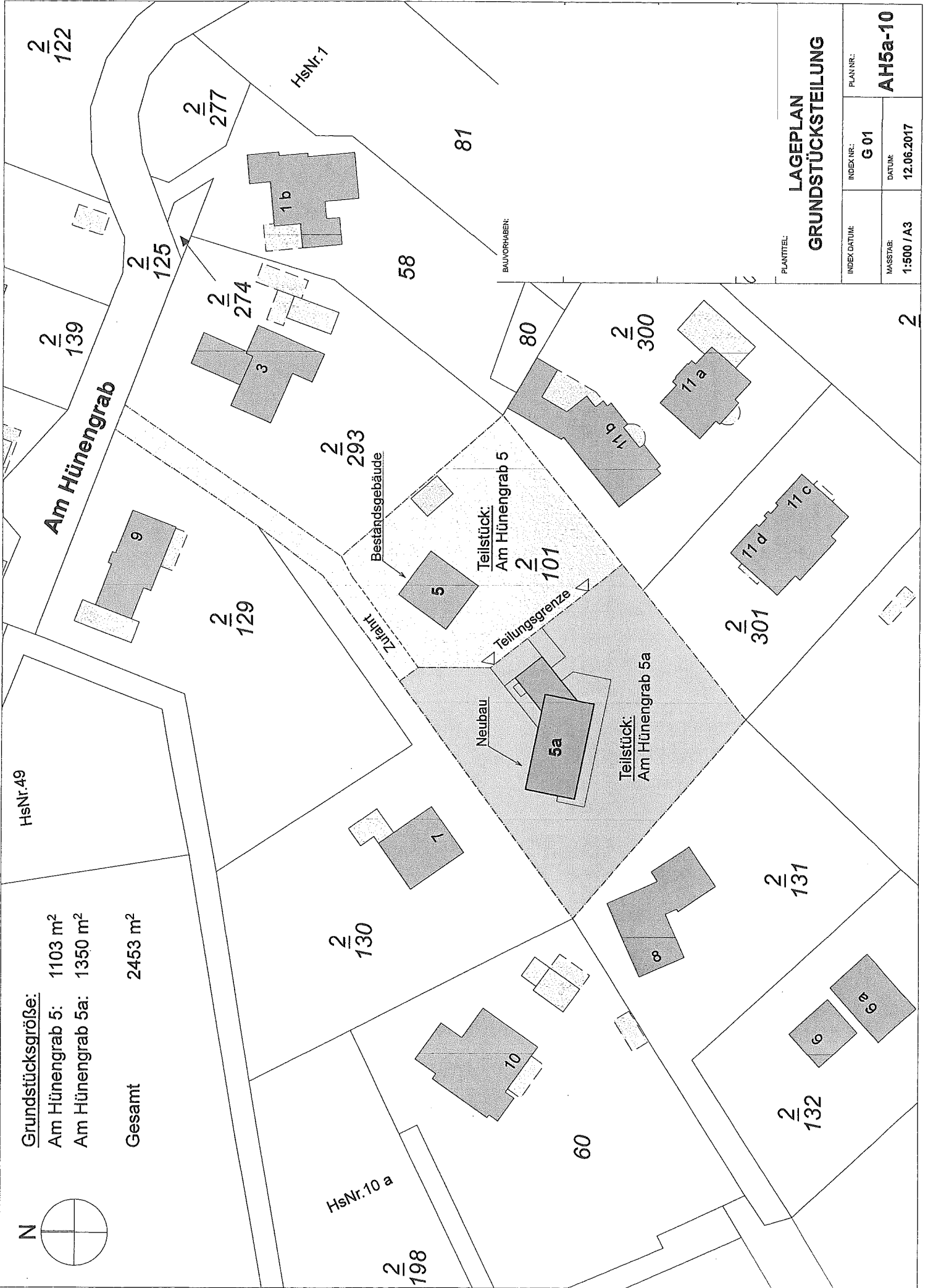
Gesamt 2453 m²

HsNr.49

Am Hünengrab

HsNr.1

HsNr.10 a



BAUVORHABEN:

PLANTITEL:

**LAGEPLAN
 GRUNDSTÜCKSTEILUNG**

INDEX DATUM:

G 01

MASSTAB:

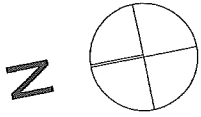
1:500 / A3

PLAN NR.:

AH5a-10

DATUM:

12.06.2017

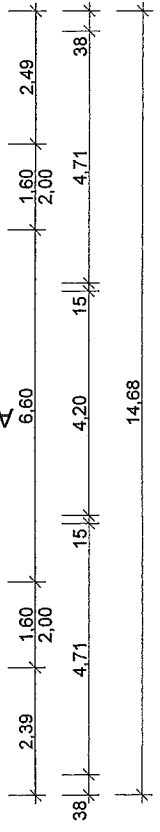
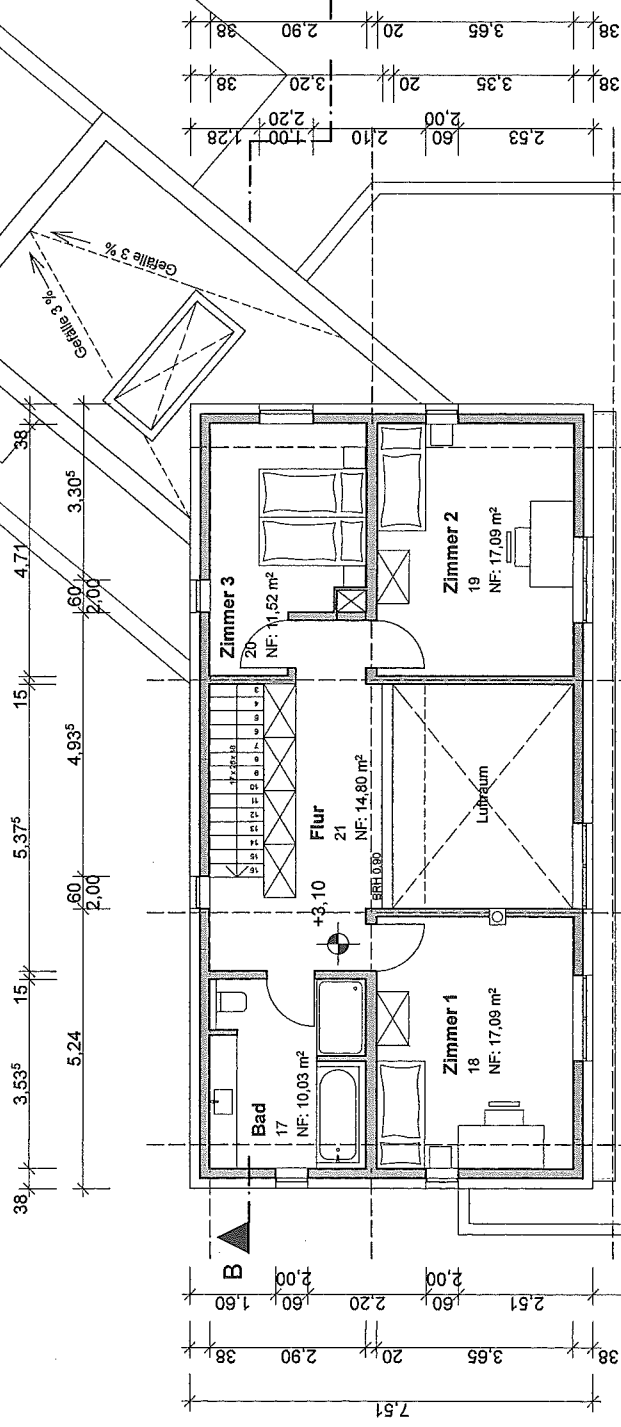


Grundstücksgrenze

GESCHOSSFLÄCHE:



BGF 1.OG: 110,25 m²



PLANUNGSSTUPE:

Genehmigungsplanung

PLANTITEL:

GRUNDRISS OG

INDEX DATUM:

INDEX NR.:

G 01

PLAN NR.:

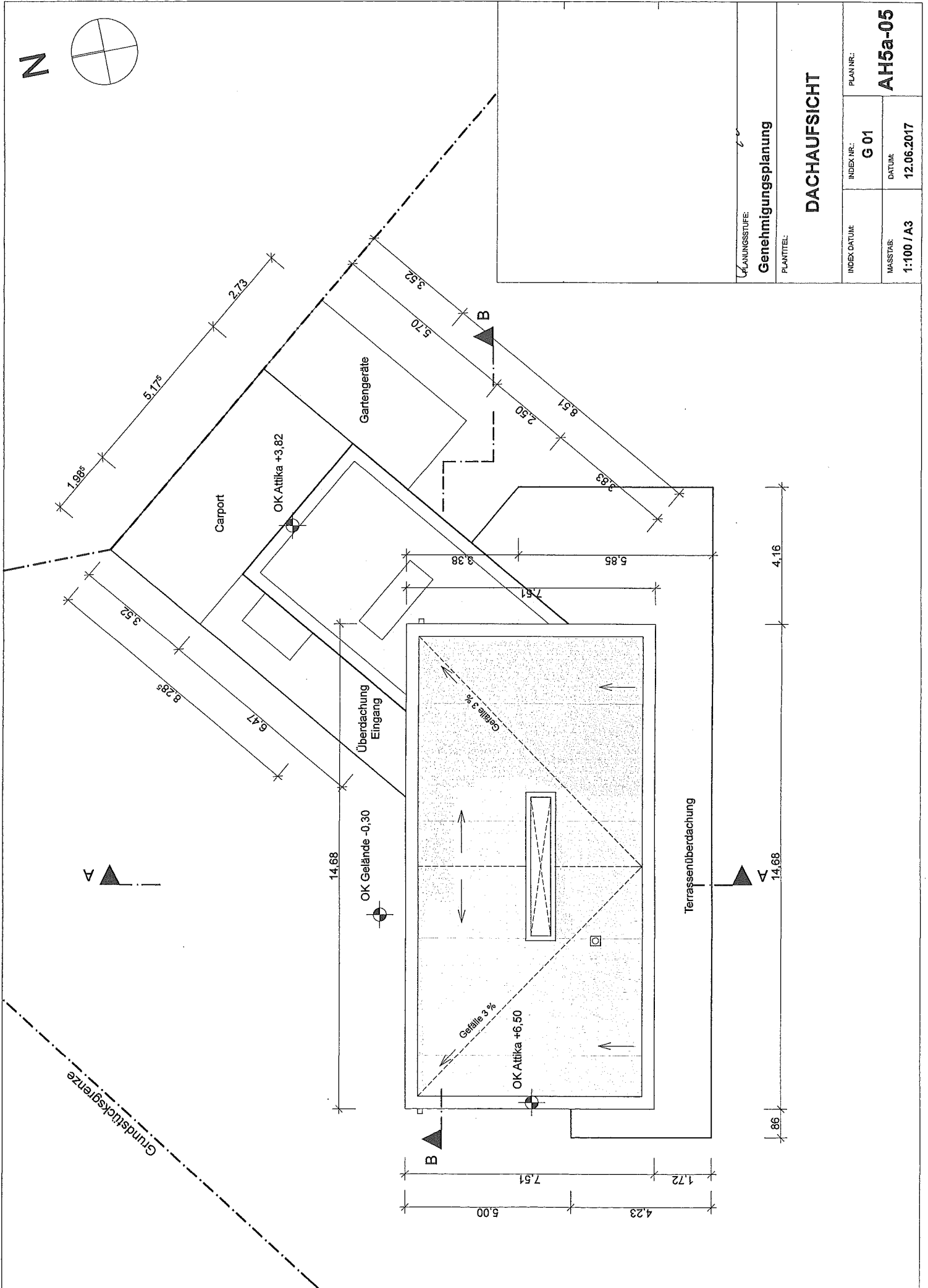
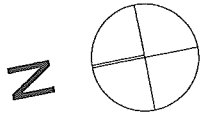
MAßSTAB:

1:100 / A3

DATUM:

12.06.2017

AH5a-04



PLANUNGSSTUPE:

Genehmigungsplanung

PLANTITEL:

DACHAUFSICHT

INDEX DATUM:

INDEX NR.: **G 01**

PLAN NR.:

MASSSTAB:

1:100 / A3

DATUM:

12.06.2017

AH5a-05

A

B

B

Grundstücksgrenze

OK Gelände -0,30

OK Attika +3,82

OK Attika +6,50

Carport

Gartengeräte

Überdachung Eingang

Terrassenüberdachung

Gefälle 3 %

Gefälle 3 %

4,16

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

4,23

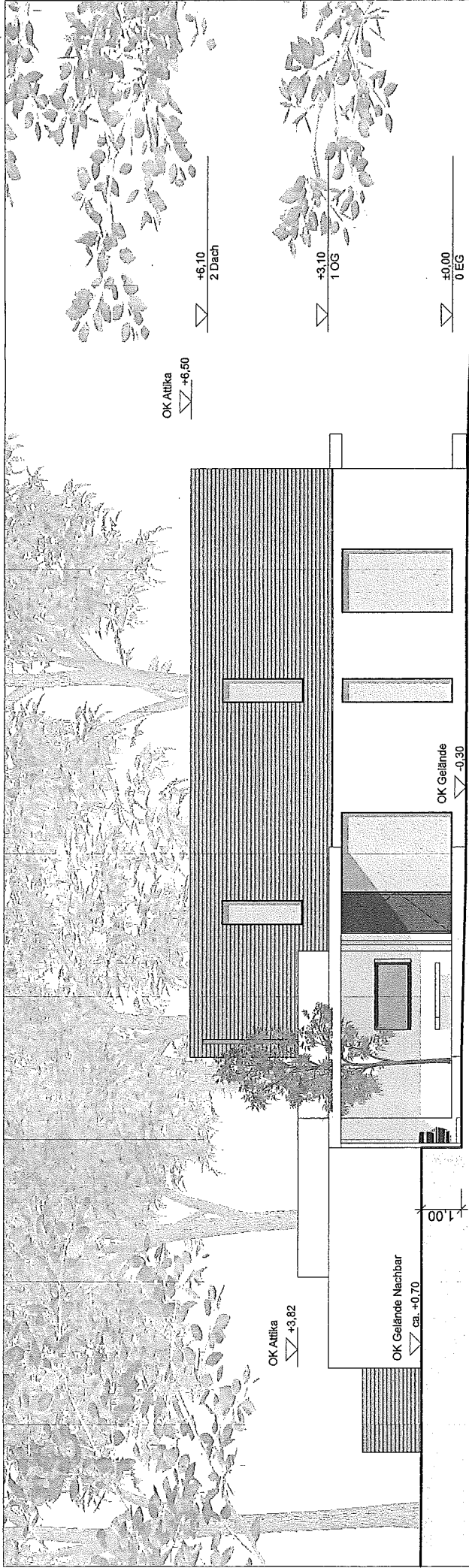
7,51

1,72

14,68

0,86

5,00

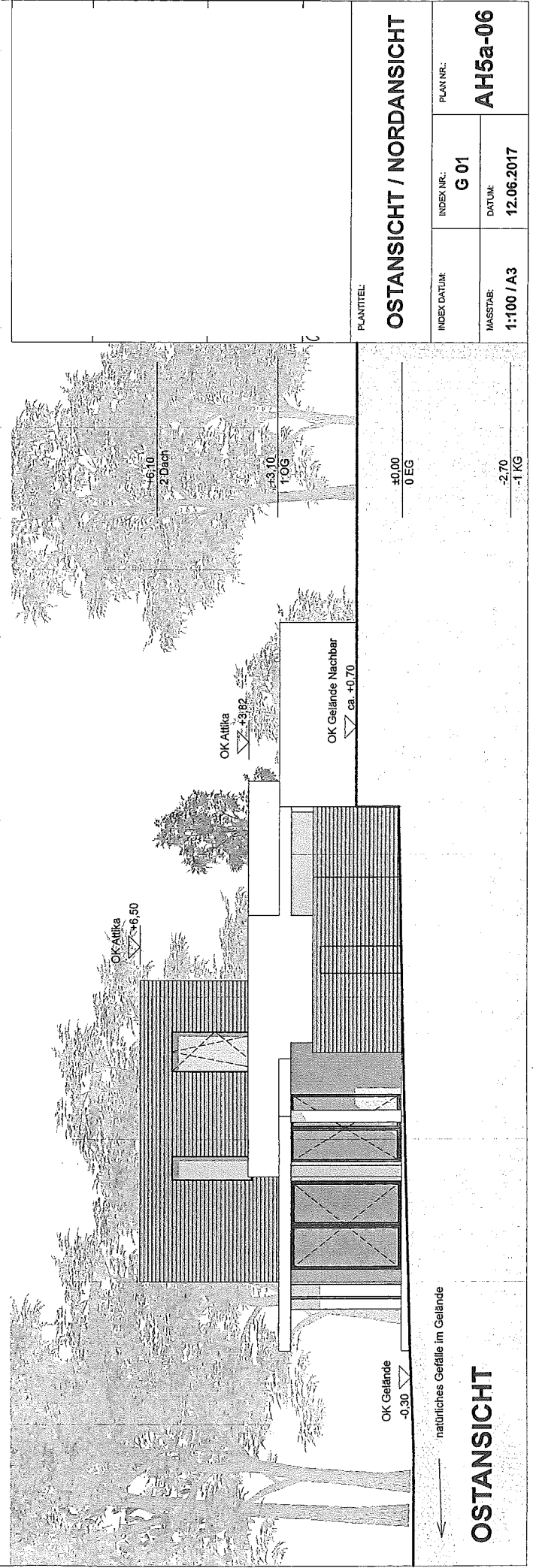


NORDANSICHT

← natürliches Gefälle im Gelände

±0,00
0 EG

-2,70
-1 KG



OSTANSICHT

← natürliches Gefälle im Gelände

±0,00
0 EG

-2,70
-1 KG

PLANITITEL

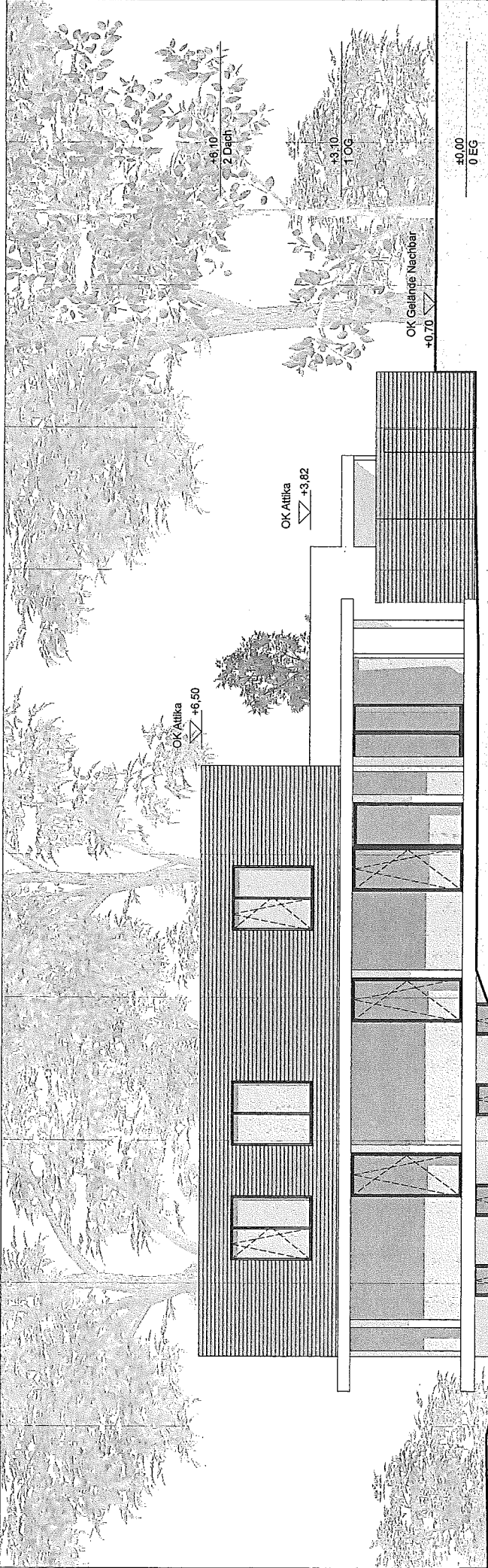
OSTANSICHT / NORDANSICHT

INDEX NR.: **G 01**

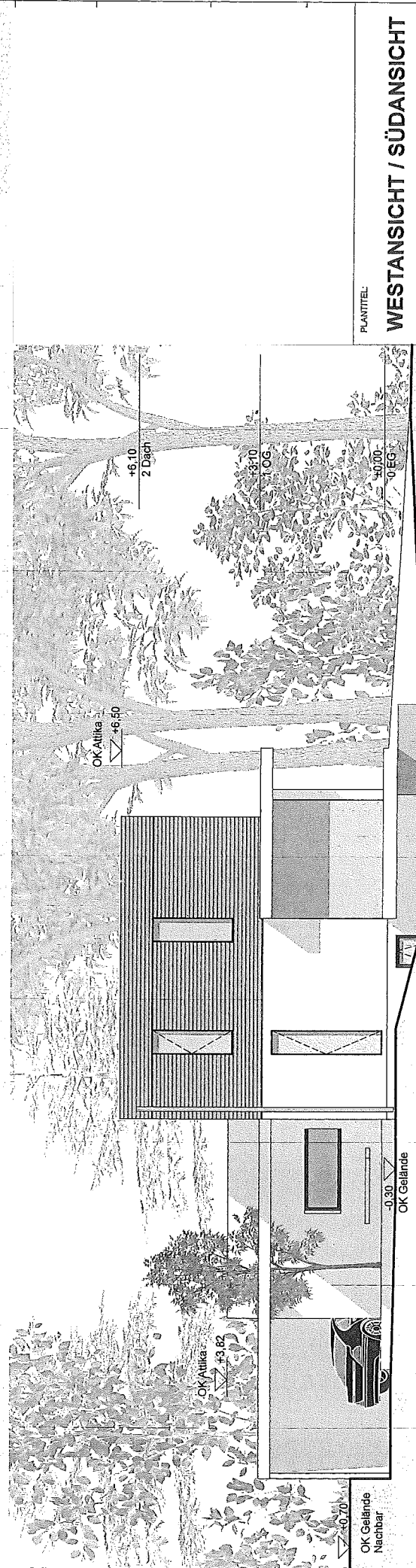
PLAN NR.: **AH5a-06**

MASSSTAB: **1:100 / A3**

DATUM: **12.06.2017**



SÜDANSICHT



WESTANSICHT

PLANITTEL:

WESTANSICHT / SÜDANSICHT

PLAN NR.:

AH5a-07

INDEX NR.:

G 01

DATUM:

12.06.2017

INDEX DATUM:

1:100 / A3

↑
natürliches Gefälle im Gelände

-2,70

-1 KG

BAUBESCHREIBUNG

Anlage zum Bauantrag 26.06.2017

Neubau EFH, Am Hünengrab 5a, 21521 Aumühle

Projekt: Neubau Einfamilienhaus, Am Hünengrab 5a, 21521 Aumühle

Bauherr:

Lage des Grundstücks: Gemeinde Aumühle, Gemarkung Sachsenwald, Flur 49 Flurstück 2/101

Planerische Rahmenbedingungen:

Grundlage der Planung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.2 Kuhkoppel der Gemeinde Aumühle im Zusammenhang mit der BauNVO 1990.

GRZ 0,15

GFZ 0,20

1 Vollgeschoss

Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen sind mit einzurechnen

Mindest Grundstücksgröße 1100 m²

Grundlage zum Bauantrag ist eine genehmigte Bauvoranfrage:

Genehmigte Bauvoranfrage vom 31.05.2016 Aktenzeichen 3301-0035 315 5

Lage und Erschließung:

Das Grundstück liegt im Wohngebiet Kuhkoppel. Das Grundstück ist ein Pfeifenstielgrundstück, welches über eine 3,5m breite Zufahrt von der Straße Am Hünengrab erschlossen wird.

Im Zuge der Neubauplanung soll das bestehende Grundstück mit der oben genannten Flur geteilt werden. Siehe Plan Nr. AH5a-10

1. Teilgrundstück mit Bestandsgebäude: Am Hünengrab 5 – 1103 m²

2. Teilgrundstück mit Neubau EFH: Am Hünengrab 5a – 1350 m²

Das neue Teilgrundstück soll mit der Bezeichnung Am Hünengrab 5a benannt werden.

Die Erschließung des neuen Grundstücks mit Versorgungsleitungen (Zufahrt, Frischwasser, Abwasser, Strom und Telefonleitung) soll über eine im Grundbuch eingetragene Baulast geregelt werden.

Die Breite der Zufahrt wird mit 3,50m festgelegt.

Abwasser: Anschluß als Trennsystem an das öffentliche Kanalsystem

Frischwasser: Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorgesehen

Drainageart: Ringdrainage

Nutzung des Gebäudes

Das Gebäude soll als Wohngebäude für eine Familie genutzt werden.

Konstruktion und Materialien

Es handelt sich um ein 1-geschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen Keller- und Staffelgeschoss.

Der Neubau soll in Massivbauweise errichtet werden.

Fundamente: Stahlbetonsohle laut statischer Berechnung, frostfrei gegründet

Kelleraußenwände: 1,5cm Innenputz, 17,5cm Kalksandstein Mauerwerk + 19 cm Dämmung

Innenwände: 17,5 cm Kalksandstein und 12,5 cm GK-Wände

Außenwände EG: 1,5cm Innenputz, 17,5cm Kalksandstein Mauerwerk + 19 cm WDVS
(Minrealwolle) Farbe: Grau

BAUBESCHREIBUNG

Anlage zum Bauantrag 26.06.2017

Neubau EFH, Am Hünengrab 5a, 21521 Aumühle

Außenwände OG: 1,5cm Innenputz, 17,5cm Kalksandstein Mauerwerk + 19 cm Mineralwollgedämmung + hinterlüftete Holzverkleidung Farbe: Dunkelgrau

Fenster: Holzfenster mit 3-fach Verglasung

Decken: Deckenaufbau: Stb-Decke laut Statik, Dämmung 4 cm, 5 cm Heizestrich, Bodenfliesen /Holzparkettböden bzw. textiler Bodenbelag.

Dach: Flachdach Stb-Decke laut Statik, Dämmung + Gefälledämmung 3%, Flachdachentwässerung mit 2 Entwässerungspunkten & Notüberlauf

Geschoßtreppen: Stb-Treppenlauf gerade

Schutz gegen Grundwasser: Ringdrainage nach DIN 4095

Schutz gegen Feuchtigkeit: Kelleraußenmauerwerk – Abdichtung nach DIN 18195 T5 mit einer zweifachen Bit.-Dickbeschichtung und einer Drainplatte. Horizontalabdichtung unter der Kellersohle

Schutz gegen Holzschäden: Imprägnierung gegen Holzschädlinge und Holzfäule.

Schutz gegen Korrosion: Stahlteile werden verzinkt bzw. mit einem Schutzanstrich versehen.

Schutz gegen Brand: Ausführung der entsprechenden Bauteile nach den Brandschutzbestimmungen, zusätzliche Feuerlöscher

Haustechnik

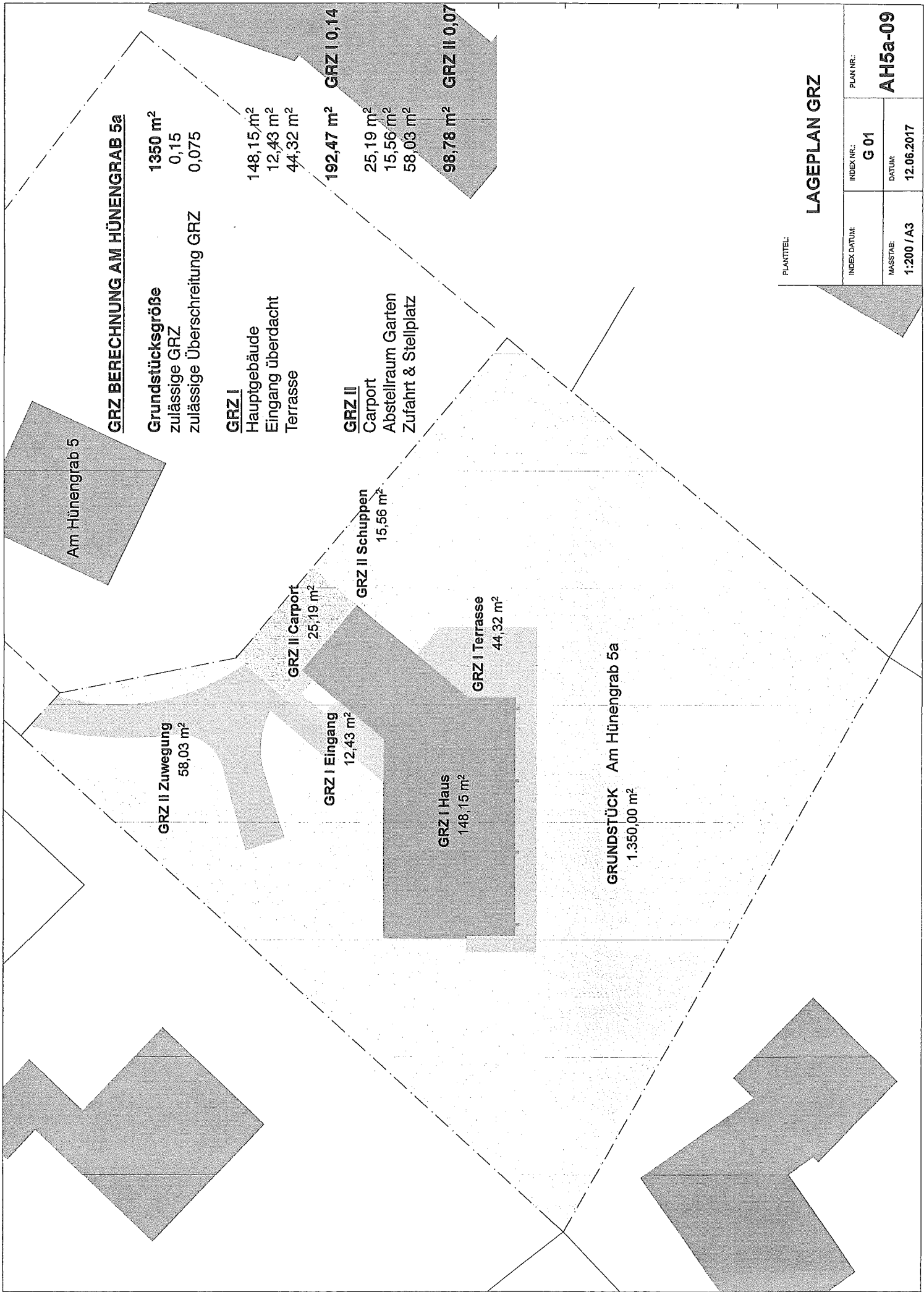
Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Wärmepumpe. In allen Geschossen wird eine Fußbodenheizung im schwimmenden Estrich verlegt.

Wärme- und Schallschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen werden eingehalten. Der Wärme- und Schallschutz-nachweis wird im Rahmen der bautechnischen Nachweise erbracht.

Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt auf der Grundlage des Lageplanes.



GRZ BERECHNUNG AM HÜNENGRAB 5a

Grundstücksgröße 1350 m²
 zulässige GRZ 0,15
 zulässige Überschreitung GRZ 0,075

GRZ I
 Hauptgebäude 148,15 m²
 Eingang überdacht 12,43 m²
 Terrasse 44,32 m²

GRZ II
 Carport 25,19 m²
 Abstellraum Garten 15,56 m²
 Zufahrt & Stellplatz 58,03 m²

GRZ I 0,14
 192,47 m²

GRZ II 0,07
 98,78 m²

PLANTITEL:

LAGEPLAN GRZ

INDEX NR.:	G 01	PLAN NR.:	AH5a-09
INDEX DATUM:		DATUM:	12.06.2017
MASSTAB:	1:200 / A3		

GRZ Hauptgebäude:

	GF Hauptgebäude	=	192,47	m ²	
GRZ =					0,14
	MGF		1350,00	m ²	

GRZ Nebenanlagen

	GF Nebenanlagen (Zeile 3-14)	=	98,78	m ²	
GRZ =					0,07
	MGF		1350,00	m ²	

GRZ gesamt:

GRZ Hauptgebäude + GRZ Nebenanlagen = 0,22

zulässige GRZ	zulässige Überschreitung	tatsächliche GRZ	tatsächliche Überschreitung
0,15	0,075	0,22	0,07

GRZ nach Bebauungsplan

eingehalten

nicht eingehalten

Datum	aufgestellt
20.06.2017	

Nachweis der Berechnung der GFZ nach § 20 BauNVO

1. Stammdaten

Bauherr	
Bauvorhaben	Neubau eines Einfamilienhauses, Am Hünengrab 5, 21521 Aumühle
Entwurfsverfasser	

2. Vorgaben aus dem Bebauungsplan

Bezeichnung	GFZ 0,2
-------------	---------

3. Baugrundstück

Größe des Baugrundstücks: 1350,00 m²
 Davon im Bauland liegende Fläche, maßgebende Grundstücksfläche (MGF) 1350,00 m²

4. Berechnung

Vollgeschosse	GF einzeln	GF Gesamt
Erdgeschoss	148,14	
1. Obergeschoss Aufenthaltsräume inkl.	81,74	
Umfassungswände Staffelgeschoss		
Summe der Grundflächen = Geschossfläche		229,88

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Geschossfläche} \quad 229,88 \quad \text{m}^2}{\text{MGF} \quad 1350 \quad \text{m}^2} = \underline{\underline{0,17}}$$

GFZ nach Bebauungsplan

- eingehalten
 nicht eingehalten

Datum <u>2006.2017</u>	aufgestellt
------------------------	-------------

NACHWEIS VOLLGESCHOSSE

Anlage zum Bauantrag 26.06.2017

Neubau EFH, Am Hünengrab 5a, 21521 Aumühle

„(8) Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, wenn sie über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss oder ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m hat“

Nachweis Vollgeschosse:

Grundfläche Erdgeschoss = 148,14 m²

Grundfläche 1.Obergeschoss = 110,25 m²

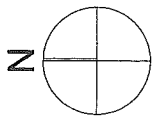
Zulässig: 3/4 EG (Vollgeschoss) = 1.OG

Vorhanden: $3/4 \times 148,14 \text{ m}^2 = 111,11 \text{ m}^2$ größer als 110,25 m²

Fazit: Das 1. Obergeschoss ist kein Vollgeschoss.

Das Kellergeschoss ist kein Vollgeschoss, weil die Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 1,40m über die natürliche Geländeoberkante hinausragt.

Das Erdgeschoss ist ein Vollgeschoss, weil es eine Höhe größer als 2,30m hat.

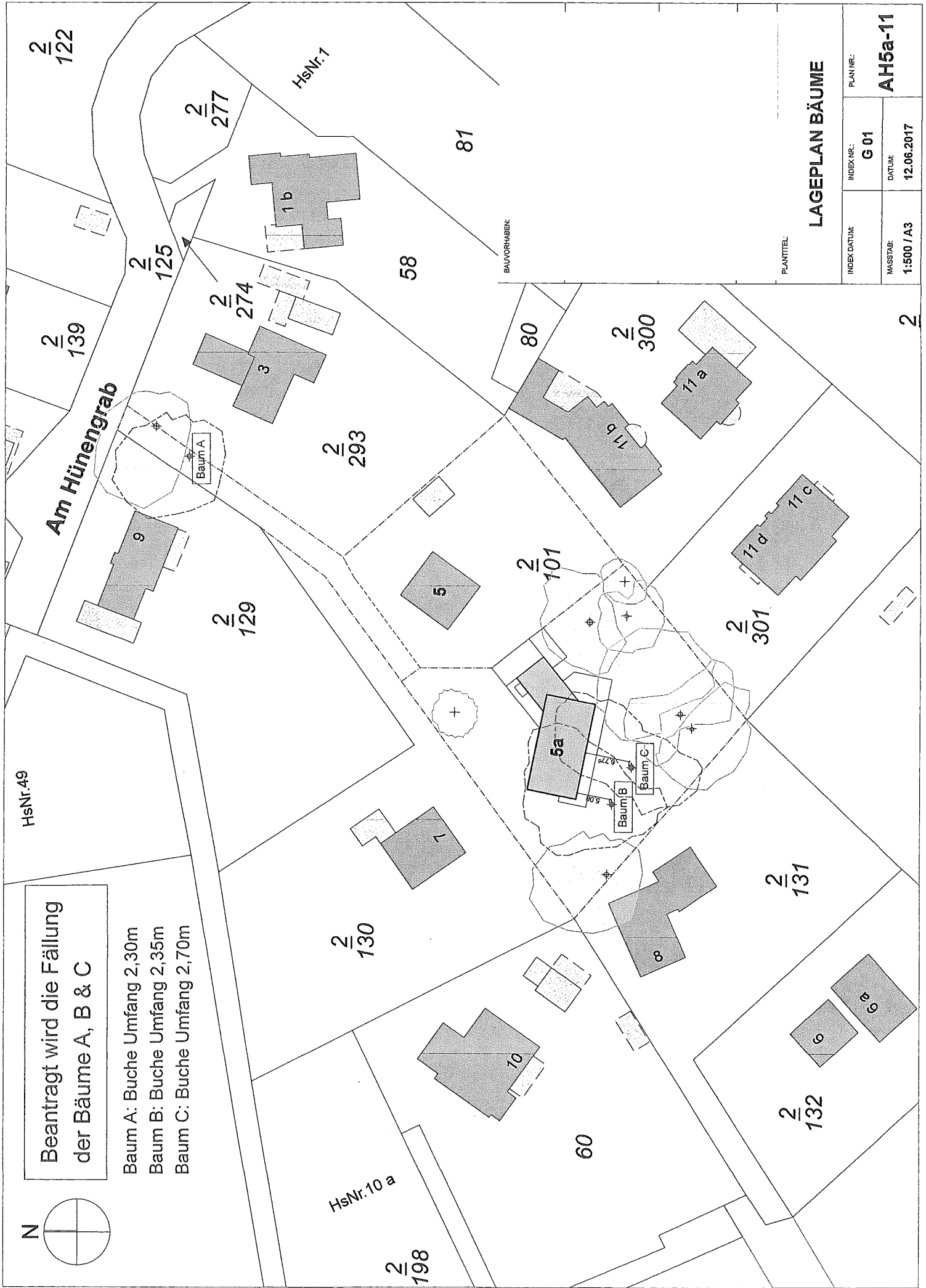


Beantragt wird die Fällung
der Bäume A, B & C

Baum A: Buche Umfang 2,30m

Baum B: Buche Umfang 2,35m

Baum C: Buche Umfang 2,70m



PLANTITEL:

LAGEPLAN BÄUME

INDEX DATUM:	INDEX NR.:	PLAN NR.:
1:500 / A3	G 01	AH5a-11
	DATUM:	
	12.06.2017	

ANTRAG AUF BAUMFÄLLUNG

Anlage zum Bauantrag 26.06.2017

Neubau EFH, Am Hünengrab 5a, 21521 Aumühle

Hiermit beantragen wir die im Lageplan Nr. AH5a-11 dargestellten 3 Buchen zu fällen.

Buche A U=2,30m

In Bezug auf die genehmigte Bauvoranfrage vom 31.05.2016 Aktenzeichen 3301-0035 315 5 wurden bereits angemerkt, dass der Fällung der Buche A aufgrund der Baumschäden keine Bedenken bestehen.

Buche B U=2,35m

Die Buche weist derzeit keine großen Schäden auf.

Buche C U=2,70m

Die Buche C ist bis in die Krone mit Efeu bewachsen und hat bereits aufgrund der höheren Efeubewuchs Lasten einen gesunden 15m langen Ast verloren.

Folgende Gründe sprechen für die Fällung der Buchen B und C.

1. Das Grundstück ist wie bereits in der Bauvoranfrage bildlich und schematisch dargestellt durch die Höhe und Anzahl des Baumbestandes komplett verschattet. Es können am Gebäude keine bis kaum solare Gewinnung erzielt werden, welche durch die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung gefordert werden.

Die Baumschutzsatzung von Aumühle sieht auch vor, dass :

„(2) Die teilweise oder vollständige Beseitigung oder Veränderung von Bäumen kann auf Antrag zugelassen werden.

2. die Erhaltung des Baumes für die bewohnten Gebäude auf dem Grundstück oder auf dem Nachbargrundstück mit unzumutbaren Nachteilen verbunden ist, insbesondere wenn Wohnräume während des Tages überwiegend verschattet werden. Eine überwiegende Verschattung liegt vor, wenn während der Sommerzeit im Mittel die dem verursachten Baum zugewandte Wand des Wohnhauses über eine Zeitdauer von mehr als 4 Stunden der Tageszeit im Schatten liegt.“

2. Die Baugrube befindet sich im Kronebereich der beiden Bäume. Es besteht die Kipgefahr. Die Baumkrone und somit auch der Hauptwurzelbereich hat sich Richtung Norden ausgerichtet, da vor ein paar Jahren eine Buche auf dem Nachbargrundstück Eichenweg 8 gefällt wurde, welches das Wachstum dieser Bäume in Richtung Norden gezwungen hatte.

Aufgestellt: