

# Gemeinde Aumühle

<b>Beschlussvorlage</b> 12/095/2017	AZ:	26.06.2017
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Fachdienst II,3 - Planung und Bauen
<b>Bau- und Grundstücksangelegenheiten</b> <b>Bauvoranfrage Errichtung eines Wohnhauses</b> <b>Waldstraße 12</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.07.2017	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Entscheidung

## **Sachverhalt:**

Gestellt wird eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten für das Grundstück „Waldstraße 12“. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Oberförsterkoppel“. Festgesetzt ist WR; 2 Vollgeschosse, GRZ 0,15, GFZ 0,2. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind in einem Abstand von mind. 5,0 m zur Grundstücksgrenze von Bebauung freizuhalten. Hauptgebäude benötigen einen Mindestabstand von 5,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Garagen, Stellplätze Carports und sonstige Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze einhalten.

Das Bauvorhaben wurde am 09.11.2016 und am 05.12.2016 im Bauausschuss bereits beraten (siehe Vorlage 12/128/2016 und 12/128/2016-1). Ein positiver Vorbescheid vom Dezember 2016 ist vorhanden. Die Gemeinde hat der Errichtung von Flachdachanbauten im EG zugestimmt (siehe Lageplan Vorbescheid).

Im Rahmen der weiteren Planung sind zusätzliche Fragen aufgetreten, die der Bauherr mit der Bauvoranfrage klären möchte.

## **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

## **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück „Waldstraße 12“.

Frage 1:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle definiert die hintere und die seitliche Grundstücksgrenze wie folgt: \_\_\_\_\_

Frage 2:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle stellt sein gemeindliches Einvernehmen für einen Befreiungsantrag zur Bebauung des rückwärtigen 5,0 m breiten Grundstücksstreifens mit zwei Carports in Aussicht.

Frage 3:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle stellt sein gemeindliches Einvernehmen bei einem Befreiungsantrag für die Unterschreitung des Mindestabstandes des Hauptgebäudes von 5,0 m um ca. 4 cm in Aussicht.

Frage 4:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle stellt sein gemeindliches Einvernehmen bei einem Befreiungsantrag für die Überschreitung der GFZ um 5 % in Aussicht.

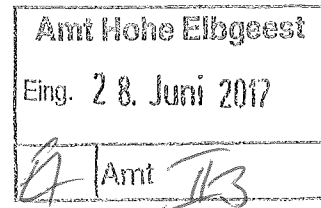
**Anmerkung:**

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:
--------	---------------

Amt Hohe Elbgeest  
Fachdienst Planung und Bauen  
z.Hd. Frau Christine Gade-Müller  
Christa-Höppner-Platz 1  
21521 Dassendorf



Wohltorf, 27.06.2017

### **Anfrage betr. Waldstraße 12, Aumühle**

Sehr geehrte Frau Gade-Müller,

wir wenden uns an Sie mit folgender Bauvoranfrage für das Grundstück Waldstraße 12 in Aumühle (Flurkarte ist als Anlage 1 beigelegt) und bitten, diese dem Bauausschuss der Gemeinde Aumühle zu der nächsten Sitzung am 05.07.2017 zuzuleiten.

- 1. Wo befinden sich aus Sicht der Gemeinde die seitlichen Grundstücksgrenzen und wo die rückwärtige?*  
(Wir meinen, dass die seitlichen Grundstücksgrenzen wie auf Anlage 2 dargestellt die Grenzen im Westen und Osten des Grundstücks sind.)
- 2. Wird die Überbauung der hinteren bzw. vorderen Baugrenze mit der Carportanlage (bis auf den festgesetzten Grenzabstand für Nebengebäude von 1,50 m) genehmigt (geplante Anordnung siehe Darstellung in der Nordecke des Grundstücks in Anlage 2)?*  
(Diese Frage stellt sich nur, wenn die Gemeinde entgegen unserer Auffassung (vgl. oben Ziffer 1) meint, dass die Ostgrenze die rückwärtige Grundstücksgrenze und die davorliegende Fläche die „rückwärtige Grundstücksfläche“ ist, die gemäß B-Plan in einem Abstand von 5,0 m von der Grenze von jeglicher Bebauung freizuhalten ist).
- 3. Ist für die geringe, aus Anlage 2 ersichtliche Unterschreitung des Grenzabstandes von 5,0 m um ca. 4 cm mit dem nordöstlichen Gebäudeteil eine Befreiung erforderlich? Wenn ja: Erteilt die Gemeinde hierzu ihr Einvernehmen?*  
(Trotz der genauen Platzierung des Baukörpers erscheint die sehr geringe Unterschreitung wegen der nicht parallelen Grundstücksgrenzen und des Umstandes vertretbar, dass die östlich gelegenen

Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegen und die aufstehenden Gebäude mehr als 15 m von der Grundstücksgrenze entfernt.)

4. *Erteilt die Gemeinde ihr Einvernehmen zu der Überschreitung der Geschossflächenzahl um 5 % (GFZ 0,21 statt 0,20 wie im B-Plan vorgesehen; die Berechnung von GRZ und GFZ ist als Anlage 3 beigelegt)?*

(Damit die Umsetzung eines Einzelhauses mit zwei gleichwertigen Wohneinheiten mit je zwei Kinderzimmern möglich ist, muss das Gebäude in eingeschossiger Bauweise geplant werden (da dann Nichtaufenthaltsräume wie Sanitärräume und Abstellräume im Obergeschoss nicht zur GFZ hinzuzurechnen sind). Mit der Planung sind wir an das Mindestmaß der Vertretbarkeit der Zimmergrößen gegangen.)

An der Sitzung vom 05.07.2017 werden der Unterzeichner und/oder  
--- teilnehmen und vorläufige Zeichnungen und Pläne dabei haben, auf deren Grundlage sich die Ausschussmitglieder einen optischen Eindruck des geplanten Gebäudes verschaffen können. Unser Architekt hat sich ebenfalls bereiterklärt, an der Sitzung teilzunehmen, wenn dies gewünscht wird. Hierfür wären wir für eine kurze vorherige Nachricht, telefonisch oder per Email, dankbar.

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

## ANLAGE 1

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



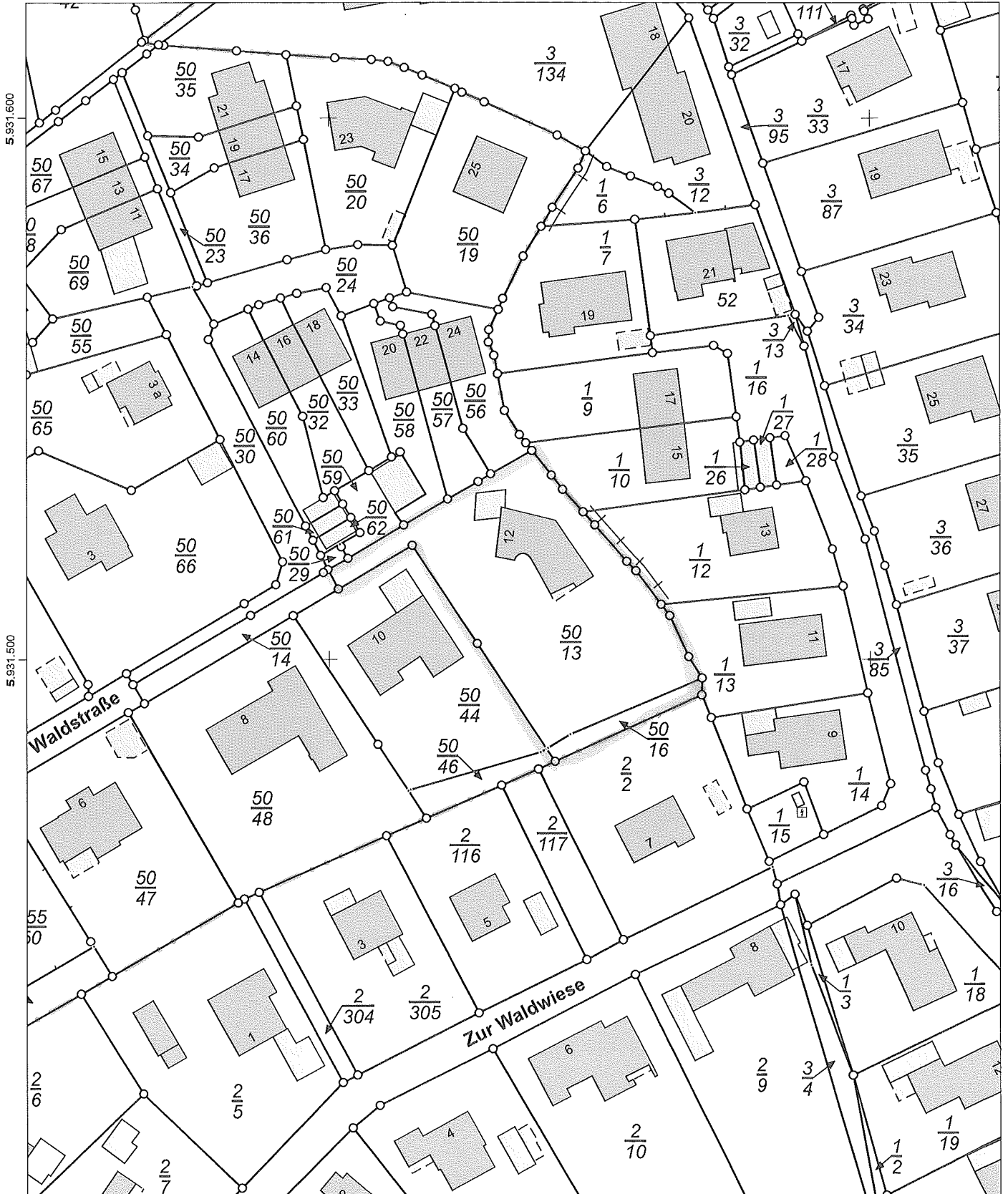
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 23.09.2016

Flurstück: 50/13  
Flur: 48  
Gemarkung: Sachsenwald

Gemeinde: Aumühle  
Kreis: Herzogtum Lauenburg

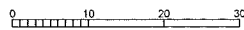
Erteilende Stelle: LVermGeo SH  
Mercatorstraße 1  
24106 Kiel  
Telefon: 0431-383-0  
E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de



32.587.400

32.587.500

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).



Bauvorhaben                      Neubau eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten  
 Waldstraße 12, 21521 Aumühle

Bauherrinnen

Bauplanung

**A) Nachweis der Brutto-Grundflächenzahl GRZ**

**BGR 1 – Gebäude und Terrassenflächen**

Bezeichnung	Berechnung	zw. Summe	Gesamt
EG	12,28 x 7,49		= 91,98 m <sup>2</sup>
Anbau	3,91 x 7,49		= 29,29 m <sup>2</sup>
EG	13,63 x 7,49		= 102,09 m <sup>2</sup>
Zwischenbau	0,85 x 7,49		= 6,37 m <sup>2</sup>
Geplante Terrassenflächen	2 x 10,00 m <sup>2</sup>		= 20,00 m <sup>2</sup>
	Summe BGR 1		= 249,73 m <sup>2</sup>

**vorhanden GRZ = 249,73 m<sup>2</sup> / 1702 m<sup>2</sup> = 0,147 < 0,15 = zulässig GRZ**

**BGR 2 – Nebengebäude und Zuwegungen**

Bezeichnung	Berechnung	zw. Summe	Gesamt
Carports mit Auffahrt	2 x 30,00 + 20 x 2,5		= 120,00 m <sup>2</sup>
	Summe BGR2		= 120,00 m <sup>2</sup>

BGR1 + BGR 2 = 249,73 m<sup>2</sup> + 120,00 m<sup>2</sup> = 369,73 m<sup>2</sup>

**vorhanden BGR1+2 = 369,44 m<sup>2</sup> / 1136 m<sup>2</sup> = 0,217 < 0,225 = zulässig GRZ**

**B) Nachweis der Geschossigkeit nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein**

1. Fläche DG über 2,30 m	91,98 + 6,37 + 7,49 x 9,60	= 170,25 m <sup>2</sup>
2. vorh. BGR EG	91,98 + 29,29 + 102,09 + 6,37	= 229,73 m <sup>2</sup>
3. zulässig. 3/4 BGR EG =	229,73 m <sup>2</sup> x 0,75	= 172,30 m <sup>2</sup>

**vorhanden 170,25 m<sup>2</sup> <= zulässig 172,30 m<sup>2</sup> = das Gebäude ist eingeschossig!**

**C) Nachweis der Geschossflächenzahl GFZ**

Bezeichnung	Berechnung	zw. Summe	Gesamt
Geschossfläche im EG	91,98 + 29,29 + 102,09 + 6,37		= 229,73 m <sup>2</sup>
Geschossfläche im DG	170,25-9,71-7,72-11,16-5,71-5,27-0,2		= 130,88 m <sup>2</sup>
	Summe GFZ		= 360,21 m <sup>2</sup>

**vorhanden GFZ = 360,21m<sup>2</sup>/ 1702 m<sup>2</sup> = 0,21 > 0,20 = GFZ um 0,5% = 19,80 qm überschritten!**

ANLAGE 2

1  
10

1  
12

50  
13

50  
44

50

Carport 1

Carport 2

Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten  
Satteldach  
2 Geschosse

Flachdach  
1 Geschoss

Flachdach  
1 Geschoss

seitliche  
Grundstücksgrenze

seitliche  
Grundstücksgrenze

räumliche Grenze  
der Bebaubarkeit

rückwärtige  
Grundstücksgrenze

3.00

1.50

1.50

4.96

5.00

5.00

1 LAGEPLAN  
V.00 Maßstab 1:200

Erstellungsdatum:  
27.Jun.2017

Planungsphase:  
Vorentwurf

Rev.Datum Bemerk.

LAGEPLAN  
V.00

Anlage  
Zum Vorbescheid vom 19. DEZ 2016  
Gem. § 66 der Landesbauordnung  
A 7-200

Flurstück 50/13=  
FL= 1691 qm  
Flurstück 50/16=  
FL= 91 qm

Gesamt-Grundstücksfläche = 1702 qm

1 LAGEPLAN  
V.00  
Maßstab 1:200

*am*

LAGEPLAN  
V.00

