

# Gemeinde Aumühle

<b>Beschlussvorlage</b> 12/110/2017	AZ:	28.07.2017
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Fachdienst II,3 - Planung und Bauen
<b>Bau- und Grundstücksangelegenheiten</b> <b>Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten</b> <b>Waldstraße 12</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.09.2017	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Entscheidung

## **Sachverhalt:**

Gestellt wird ein Bauantrag für die Errichtung eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück „Waldstraße 12“. Für die Bebauung liegen 2 Vorbescheide vom Oktober 2016 und Juli 2017 vor.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 4 „Oberförsterkoppel“. Festgesetzt in der Planzeichnung ist: WR, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,15 und GFZ 0,2, Mindestgrundstücksgröße 1.000 m<sup>2</sup>, Einzelhaus, offene Bauweise. Im Teil B ist festgesetzt:

- Bei der GFZ-Berechnung sind Aufenthaltsräume im Dach- und Kellergeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 5 m Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze (Die ist gem. Vorbescheid an den Grenzen der Grundstücke „Zur Waldwiese 7, Zur Waldwiese 11, 13, 15“.)
- 5 m Abstand des Hauptgebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen
- Pro Wohneinheit max. 30 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche
- Mindestabstand der Stellplätze von 1,5 m zu den Grundstücksgrenzen

Diese Vorgaben werden erfüllt. Der Bauausschuss hat im Rahmen des Bauvorbescheids seine Zustimmung zur Überschreitung der GFZ um 5 % in Aussicht gestellt.

Zwischen der Bauaufsicht und dem Bauherr gab es aufgrund der Größe der Badezimmer unterschiedliche Auffassungen über die Anrechnung bei der GFZ. Eine Anrechnung der Badezimmer hätte zu einer deutlichen Überschreitung der GFZ geführt. Inzwischen konnte eine Einigkeit erzielt werden. Der Schriftwechsel ist der Vorlage beigelegt und die Badezimmer sind nicht anzurechnen.

## **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

## **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB für die Errichtung eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück „Waldstraße 12“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 31 BauGB zum Befreiungsantrag für die Überschreitung der GFZ um 19,80 m<sup>2</sup> = 0,21 für das Bauvorhaben auf dem Grundstück „Waldstraße 12“ zu.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Oberförsterkoppel“ für die Errichtung eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück „Waldstraße 12“ 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:
--------	---------------



Bauvorhaben

Neubau eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten  
Waldstraße 12, 21521 Aumühle

Bauherrinnen

Bauplanung

Auf dem Grundstück Waldstraße 12 in 21521 Aumühle soll ein unterkellertes Einfamilienhaus in Holzrahmenbauweise erstellt werden.

Bei dem neuen Gebäude handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 1.

Die Sockelhöhe (Höhe von festgesetzter Geländehöhe OKT bis OKFF EG) beträgt im Mittel 0,30 m.

Das Gebäude ist eingeschossig nach gültiger Landesbauordnung.

Das Gebäude soll den Anforderungen eines KFW-40- Hauses entsprechen.

Baugrund	ausreichend tragfähig
Grundwasserverhältnisse	nicht festgestellt

Gründung /Bodenplatte	Gründung auf Stahlbetonbodenplatte WU, XPS gem. Wärmeschutz
Außen- und Innenwände Keller	Außen- und Innenwände des Kellers aus STB-WU auf Bodenplatte gegründet, Außenwände gem. Wärmeschutz isoliert
Kellerdecke	STB-Kellerdecke, d=20 cm
Außenwände	Die Außenfassade des Wohnhauses ist je zur Hälfte mit einer waagerechten Stülpschalung aus Lärchenholz (grau bis holzfarben lasiert) und einer Putzfassade versehen.  Außenwandkonstruktion in Holzfertigteil-Bauweise, 60mm Holzweichfaserplatte 240 mm KVH Naturfaser-gedämmt, 15mm Gipsfaserplatte, 40 mm Installationsebene, 15 mm Gipsfaserplatte
Innenwände	In Holzfertigteil-Bauweise, 100mm KVH, beidseitig mit 15mm Gipsfaser beplankt, die Wohnungstrennwand besitzt einen doppelten Aufbau.
Geschossdecke	Offene Holzbalkendecke bestehend aus oberer Profilholzabdeckung, sichtbare 240 mm BSH oder DUO-Balkenlage.
Fußbodenaufbau	Wohnung 1 = 40 mm Fußbodenheizung zwischen der Unterkonstruktion, 22 mm Massivholzdielen bzw. Fliesenbelag Wohnung 2 = 1,5 cm Massivholzparket bzw. Fliesen, 70mm Heizestrich, im EG 80mm Wärmedämmung, im DG 40 mm Trittschallisolierung, Rieselschutz

Dachkonstruktion	Satteldach in Holzfertigteilbauweise: Lattung und Konterlattung 60mm Holzwerkstoffplatte, 240mm naturfasergedämmte KVH-Sparrenlage, 24mm Sparschalungsebene, 10mm Gipsfaserplatte
Dachhaut	Flachziegel aus Ton, Farbe Anthrazit
Treppen	Massivholztreppe mit seitlichen Wangen, gestemmt Ausführung, Treppenlauf in geschlossener Ausführung
Fenster	3-fach verglaste Wärmeschutzfenster, als Lochfassade ausgebildet, Material Holz, Farbe Grau, U-Wert $U_{Fe} = 0,6 \text{ W/m}^2\text{k}$
Außentüren	Haustür im Material der Fenster, Farbe wie Fenster

Heizungstechnik	Wohnung 1+2 = Abluftwärmepumpe im Haustechnikraum für Heizung und WW, WW-Speicher, Wärmeverteilung über Fußbodenheizung
Lüftungstechnik	Fensterlüftung
Sanitärtechnik	Objekte aus Sanitärkeramik: Im Kellergeschoss: 2 AG, 2 WA-MA Im Erdgeschoss: 2 WB, 2 WC, 2 DU, 2 KÜ-SP, 2 SP-MA Im Dachgeschoss: 2 BW, 2 DU, 2 WC, 4 WB 2 Außenwasserhähne im Außenbereich, Regenwasserzisterne zur Gartenwassernutzung

Außenanlagen	Auffahrt zur Garage in wassergebundener Wegedecke bzw. Rasengittersteine, Zuwegung zur Haustür in Gehwegplatten
--------------	---

Bauvorhaben

Neubau eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten  
Waldstraße 12, 21521 Aumühle

Bauherrinnen

Bauplanung

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

**BGR 1 – Gebäude und Terrassenflächen**

<u>Bezeichnung</u>	<u>Berechnung</u>	<u>zw. Summe</u>	<u>Gesamt</u>
EG J-Klages	12,28 x 7,49		= 91,98 m <sup>2</sup>
Anbau J-Klages	3,91 x 7,49		= 29,29 m <sup>2</sup>
EG W-Klages	13,63 x 7,49		= 102,09 m <sup>2</sup>
Zwischenbau W-Klages	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**

<u>Bezeichnung</u>	<u>Berechnung</u>	<u>zw. Summe</u>	<u>Gesamt</u>
Zuwegung aus Gehwehplatten			13,19 m <sup>2</sup>
Carports mit Auffahrt	2 x 30,00 + 12,12 + 29 x 0,5x2		= 101,12 m <sup>2</sup>
	Summe BGR2		= 114,31 m <sup>2</sup>

BGR1 + BGR 2 = 249,73 m<sup>2</sup> + 114,31 m<sup>2</sup> = 364,04 m<sup>2</sup>

**vorhanden BGR1+2 = 364,04 m<sup>2</sup> / 1702 m<sup>2</sup> = 0,214 < 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**

<u>Bezeichnung</u>	<u>Berechnung</u>	<u>zw. Summe</u>	<u>Gesamt</u>
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!**



**Nutzflächen EG II**

Wohnen	31,92 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	34,39 m <sup>2</sup>
Flur	10,28 m <sup>2</sup>
Arbeit/Gast	9,43 m <sup>2</sup>
DU/WC	2,94 m <sup>2</sup>
Trippenaustritt	0,90 m <sup>2</sup>
Summe EG	89,86 m <sup>2</sup>
Summe DG	61,83 m <sup>2</sup>
Summe KG	56,12 m <sup>2</sup>

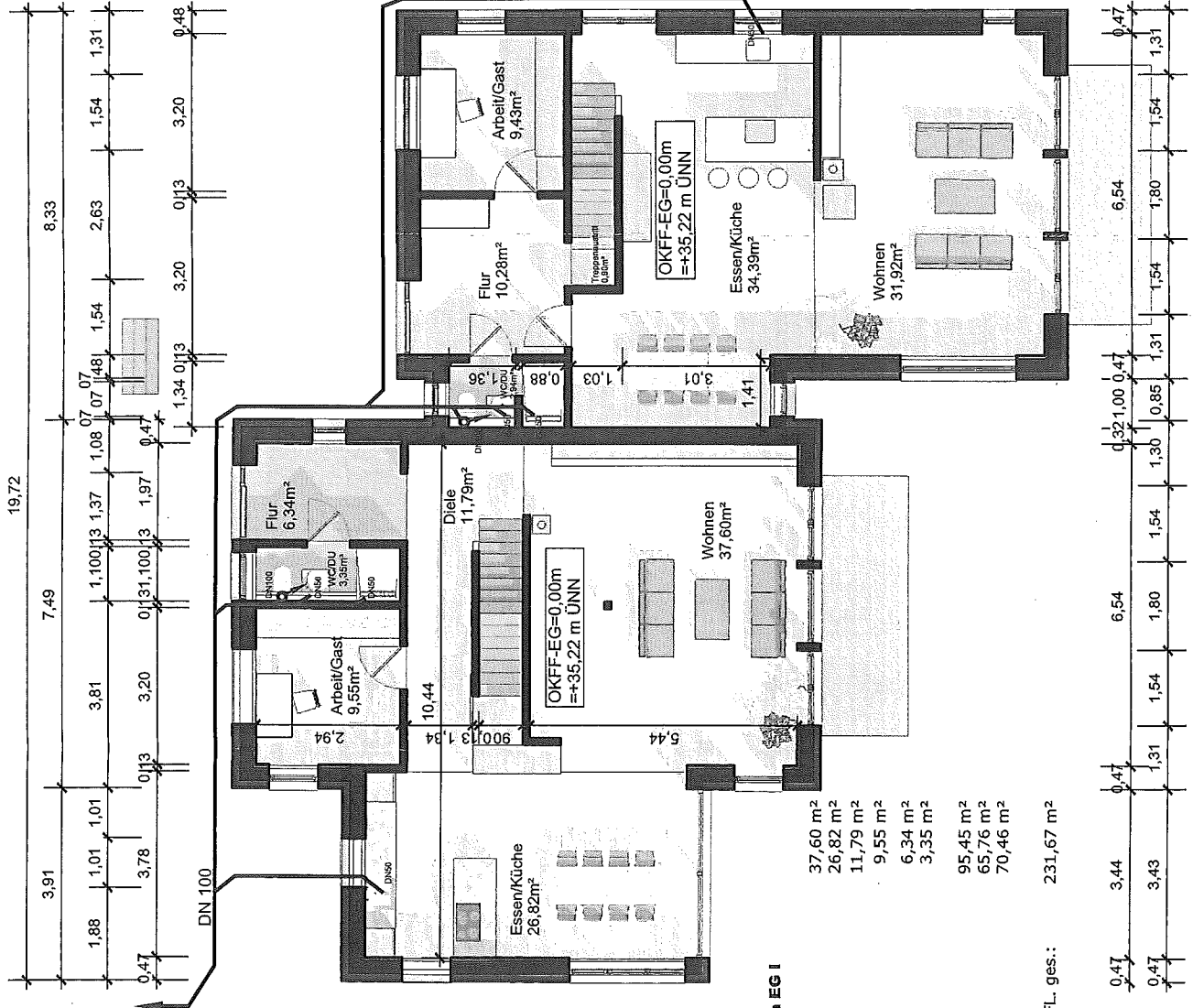
Wohn- Nutzfl. ges.: 207,81 m<sup>2</sup>



**NORDEN**

**1 ERDGESCHOSS**

Maßstab 1:100



**Wohnflächen EG I**

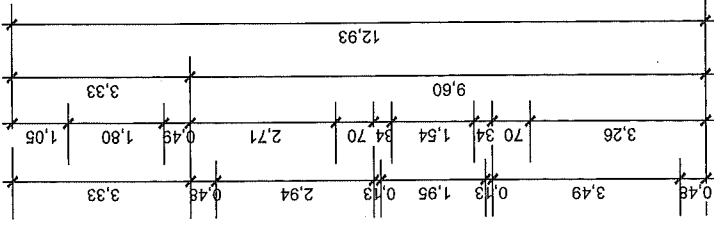
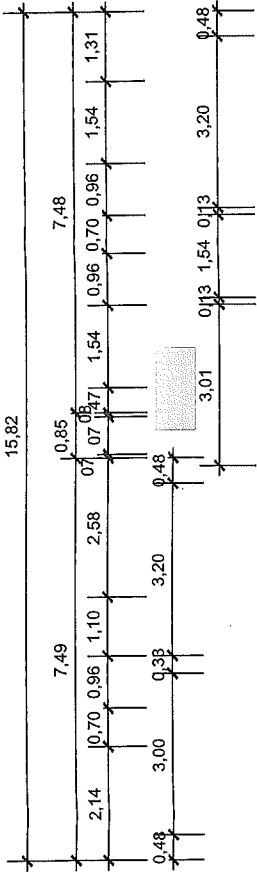
Wohnen	37,60 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	26,82 m <sup>2</sup>
Diele	11,79 m <sup>2</sup>
Arbeit/Gast	9,55 m <sup>2</sup>
Flur	6,34 m <sup>2</sup>
DU/WC	3,35 m <sup>2</sup>
Summe EG	95,45 m <sup>2</sup>
Summe DG	65,76 m <sup>2</sup>
Summe KG	70,46 m <sup>2</sup>

Wohn.-Nutz-Fl. ges.: 231,67 m<sup>2</sup>

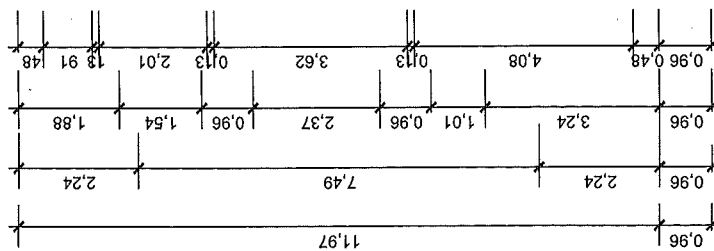
Die Verwendung dieser Pläne und Ausarbeitungen ist einzig für das Grundstück bestimmt, für welches sie entwickelt wurden. Wiederverwendung, Reproduktion oder Publikation in jedweder Weise, im Ganzen

Nutzflächen EG II

Schlafen	9,77 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,52 m <sup>2</sup>
Bad	9,27 m <sup>2</sup>
Flur	10,19 m <sup>2</sup>
Kind 1	9,00 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,72 m <sup>2</sup>
Abstell	4,36 m <sup>2</sup>
Summe DG	61,83 m <sup>2</sup>



NORDEN



Wohnflächen EG I

Schlafen	11,53 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,39 m <sup>2</sup>
Bad	8,95 m <sup>2</sup>
Flur	10,77 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,41 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,71 m <sup>2</sup>
Summe DG	65,76 m <sup>2</sup>

1 DACHGESCHOSS

V.04 Maßstab 1:100



**NORDEN**

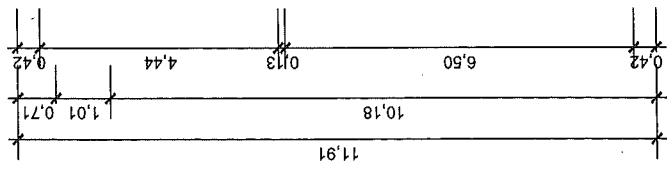
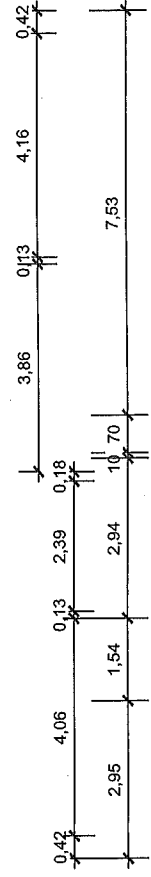
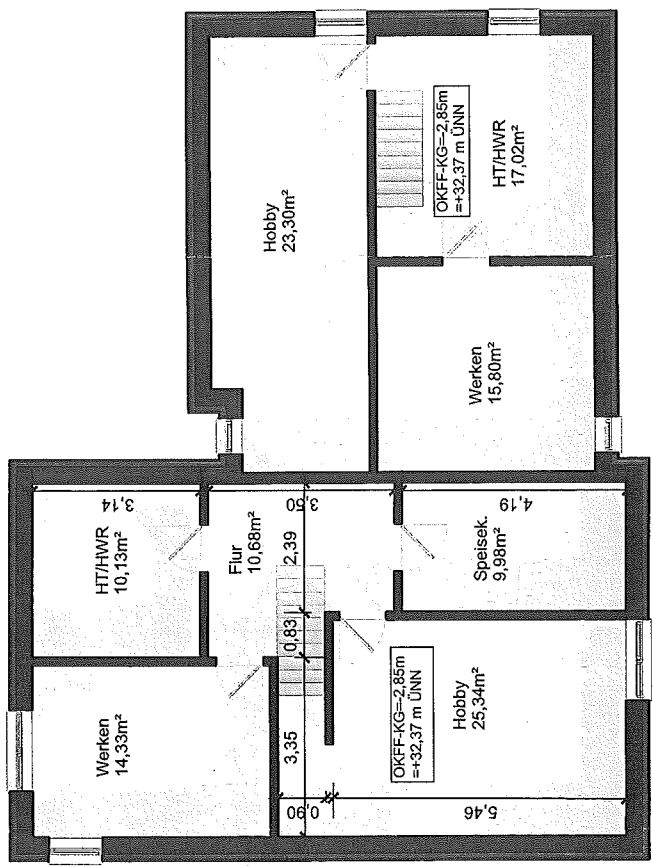
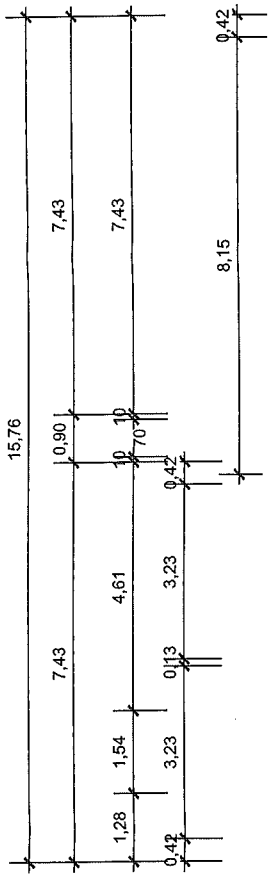
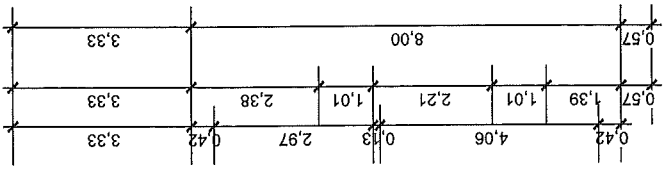
**1 KELLERGESCHOSS**

**V.05** Maßstab 1:100

Architect: ...

**Nutzflächen KG II**

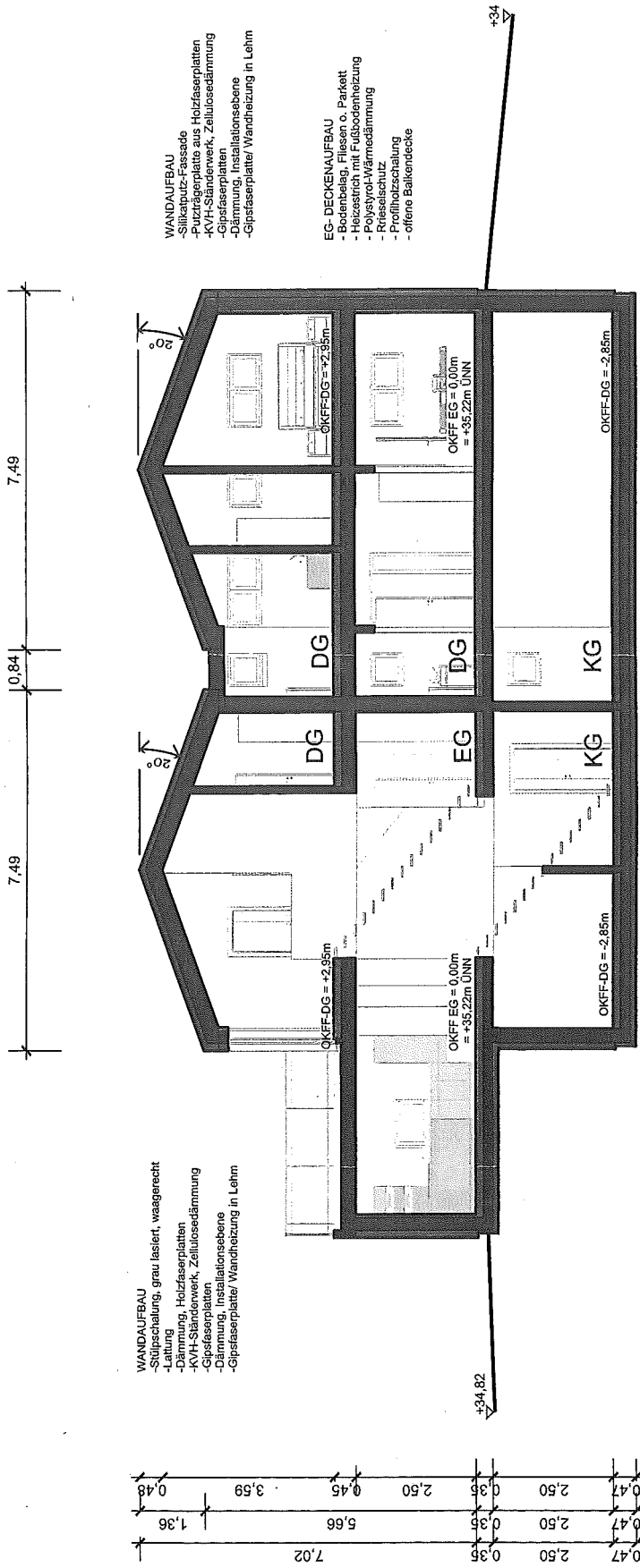
Hobby	23,30 m <sup>2</sup>
HT/HWR	17,02 m <sup>2</sup>
Werken	15,80 m <sup>2</sup>
Summe KG	56,12 m <sup>2</sup>



**Wohnflächen KG I**

Werken	14,33 m <sup>2</sup>
HT/HWR	10,13 m <sup>2</sup>
Flur	10,68 m <sup>2</sup>
Hobby	25,34 m <sup>2</sup>
Speisek.	9,98 m <sup>2</sup>
Summe KG	70,46 m <sup>2</sup>

- DACHAUFBAU**
- Tondachziegel, antrazith
  - Lattung
  - Konterlattung
  - Naturfaserdämmung, Holzfaserplatten
  - KVH-Sparrenlage, Zellulosedämmung
  - Sparschalung
  - Gipsfaserplatten



- WANDAUFBAU**
- Stüpschalung, grau lasiert, waagrecht
  - Lattung
  - Dämmung, Holzfaserplatten
  - KVH-Ständerwerk, Zellulosedämmung
  - Gipsfaserplatten
  - Dämmung, Isolationsebene
  - Gipsfaserplatte/ Wandheizung in Lehm

0,47	0,35	2,50	0,35	0,47	0,35	2,50	0,35	0,47
0,47	0,35	2,50	0,35	0,47	0,35	2,50	0,35	0,47
7,02	5,66	0,45	3,59	0,48	1,36	7,49	0,84	7,49

- WANDAUFBAU**
- Silikatputz-Fassade
  - Putzträgerplatte aus Holzfaserplatten
  - KVH-Ständerwerk, Zellulosedämmung
  - Gipsfaserplatten
  - Dämmung, Isolationsebene
  - Gipsfaserplatte/ Wandheizung in Lehm

- EG- DECKENAUFBAU**
- Bodenbelag, Fliesen o. Parkett
  - Heizstrich mit Fußbodenheizung
  - Polystyrol-Wärmedämmung
  - Rieseischutz
  - Profilholzschalung
  - offene Balkendecke

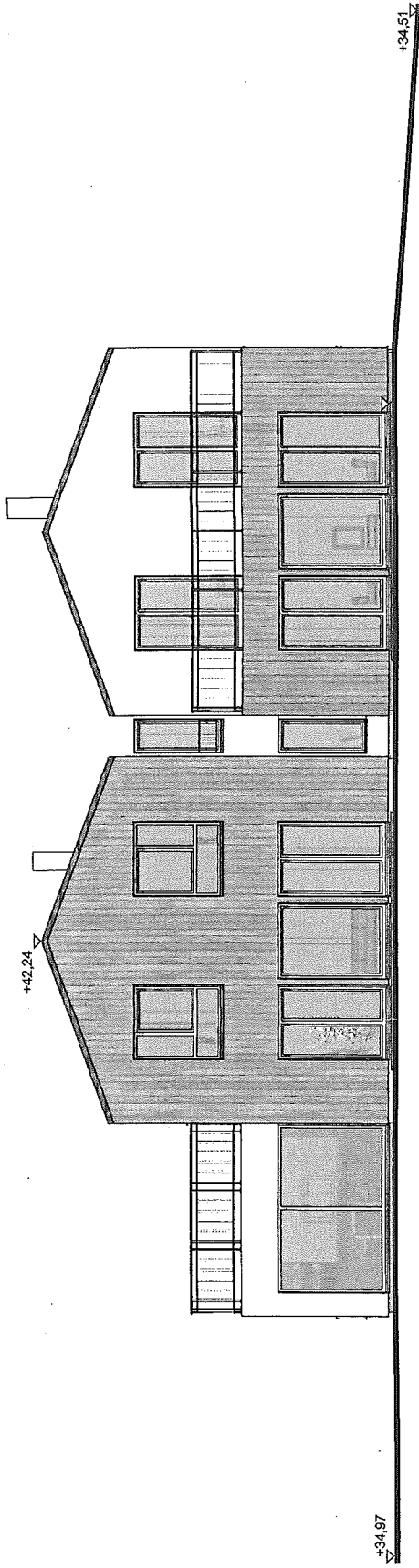
- BODENPLATTENAUFBAU**
- Bodenbelag, Fliesen o. Parkett
  - Holzbohlen, Fußbodenheizung
  - Polystyrol-Wärmedämmung
  - EPDM-Bahn gegen Erdfeuchte
  - Sole, WU-Beton
  - Dämmung, hart, XPS

- EG- DECKENAUFBAU**
- Bodenbelag, Fliesen o. Dielen
  - Fußbodenheizung zwischen Lagenbölkern
  - Rieseischutz
  - Profilholzschalung
  - offene Balkendecke

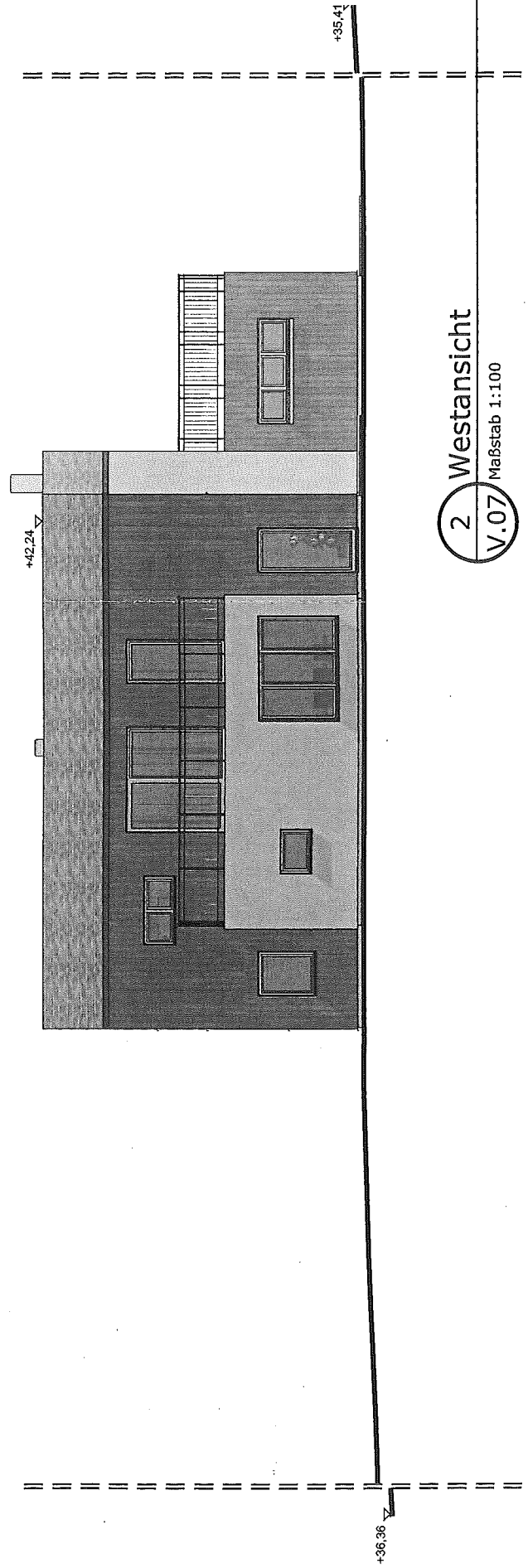
**1 SCHNITT A-A**  
**V.06** Maßstab 1:100

**SCHNITT A-A**  
**V.06**

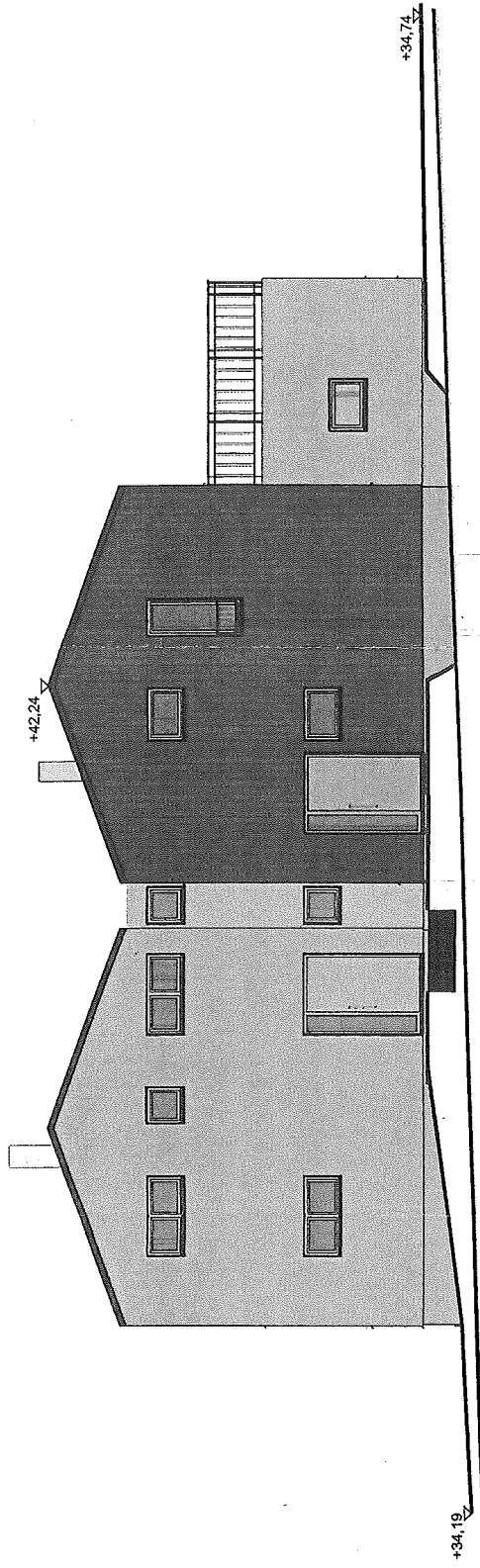
Die Verwendung dieser Pläne und Ausarbeitungen ist einzig für das Grundstück bestimmt, für welches sie entwickelt wurden. Wiederverwendung, Reproduktion oder Publikation in jedweder Weise, im Ganzen



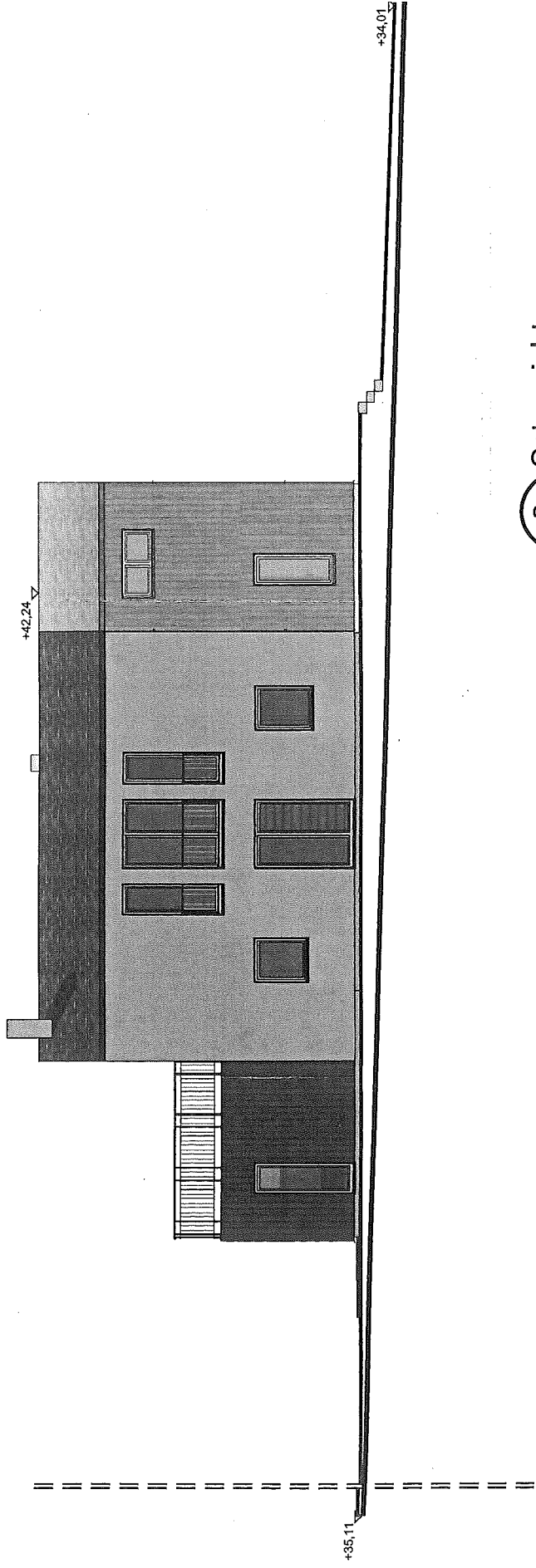
1 Südansicht  
V.07 Maßstab 1:100



2 Westansicht  
V.07 Maßstab 1:100



1 Nordansicht  
V.08 Maßstab 1:100



2 Ostansicht  
V.08 Maßstab 1:100

