

# Gemeinde Aumühle

<b>Beschlussvorlage</b> 12/135/2017	AZ: 19.09.2017	
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend: Fachdienst II,3 - Planung und Bauen	
<b>Bau- und Grundstücksangelegenheiten</b> <b>Befreiungsantrag Unterschreitung des Mindestabstandes der Garage</b> <b>Otternweg 5</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.10.2017	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Entscheidung

## **Sachverhalt:**

Gestellt wird ein Befreiungsantrag für die Unterschreitung des Abstandes der linken Garagenecke zur Straßenbegrenzungslinie von 2,58 m auf dem Grundstück „Otternweg 5“. Mit dem Bau der Garage wurde bereits begonnen. Bis zur Klärung des Sachverhaltes wurde seitens der Bauaufsicht eine Baueinstellungsverfügung erlassen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“. Im Teil B unter I Ziffer 3.4 ist festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen.

Der weitere Sachverhalt ist der Anlage zu entnehmen.

## **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

## **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB zum Befreiungsantrag für die Unterschreitung des Mindestabstandes der linken Garagenecke zur Straßenbegrenzungslinie von 2,58 m auf dem Grundstück „Otternweg 5“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt gemäß § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme von der Veränderungssperre der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“ für die Unterschreitung des Mindestabstandes der linken Garagenecke zur Straßenbegrenzungslinie von 2,58 m auf dem Grundstück „Otternweg 5“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Kuhkoppel“ für die Unterschreitung des Mindestabstandes der linken Garagenecke zur Straßenbegrenzungslinie von 2,58 m auf dem Grundstück „Otternweg 5“ 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:
--------	---------------

### **Antrag auf Befreiung von der Festsetzung 3.4. des B-Planes Nr.2 für das Gebiet „Kuhkoppel“**

Im Rahmen der Verdichtung des Grundstücks Otternweg 5 wurden die vier notwendigen Stellplätze in einer Garagenanlage mit gemeinsamer Zufahrt geplant und genehmigt. In der Baugenehmigung vom 18.7.2012 wurde dabei darauf hingewiesen, dass die geplante Garage nach § 63 Abs.1 Nr.1b LBO genehmigungsfrei ist.

Der Bebauungsplan schreibt insofern allerdings vor, wegen des geteilten Grundstücks eine gemeinsame Zufahrt auszuführen, was in der Auflage Nr.6 zur Baugenehmigung auch festgehalten worden ist. Eine Beschränkung der Breite der Zufahrt ist in dem B-Plan nicht vorgesehen. Daher wurde die geplante Zufahrt in der notwendigen Breite auch nicht beanstandet.

Unter Nr. 3.4. schreibt der B-Plan zudem vor: „Für Garagen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.“ Mit dem Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie in dem Plan zur Baugenehmigung wurde auch diese Festsetzung des B-Planes eingehalten. Als Hintergrund für die gewählte Einordnung der Garagenfläche füge ich anliegend Auszüge aus zwei Schreiben an die Genehmigungsbehörde des Kreises bei.

Bei der jetzigen Ausführung der Garagen war beabsichtigt, den Abstand zur Straßenbegrenzungslinie auf 3 m. zu reduzieren. Leider hat dazu dann jedoch keine vorherige Vermessung stattgefunden. Bei der jetzt auf Veranlassung des Kreises durchgeführten Nachvermessung hat sich zwar ergeben, dass der Abstand durchschnittlich 3,25 m beträgt. Jedoch liegt dabei die rechte Ecke des Rohbaus nur 2,58 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, während bei der linken Garagenecke der Abstand 3,93m beträgt. Damit liegt die rechte Ecke des Rohbaus ca. 42 cm in dem vorgegebenen Grenzabstand.

Zur Heilung der Situation wird daher hiermit beantragt, die Unterschreitung des Abstandes als Befreiung von der Festsetzung Nr.3.4 des B-Planes „Kuhkoppel“ zu genehmigen.

Aumühle, den 18.10.2017

# Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

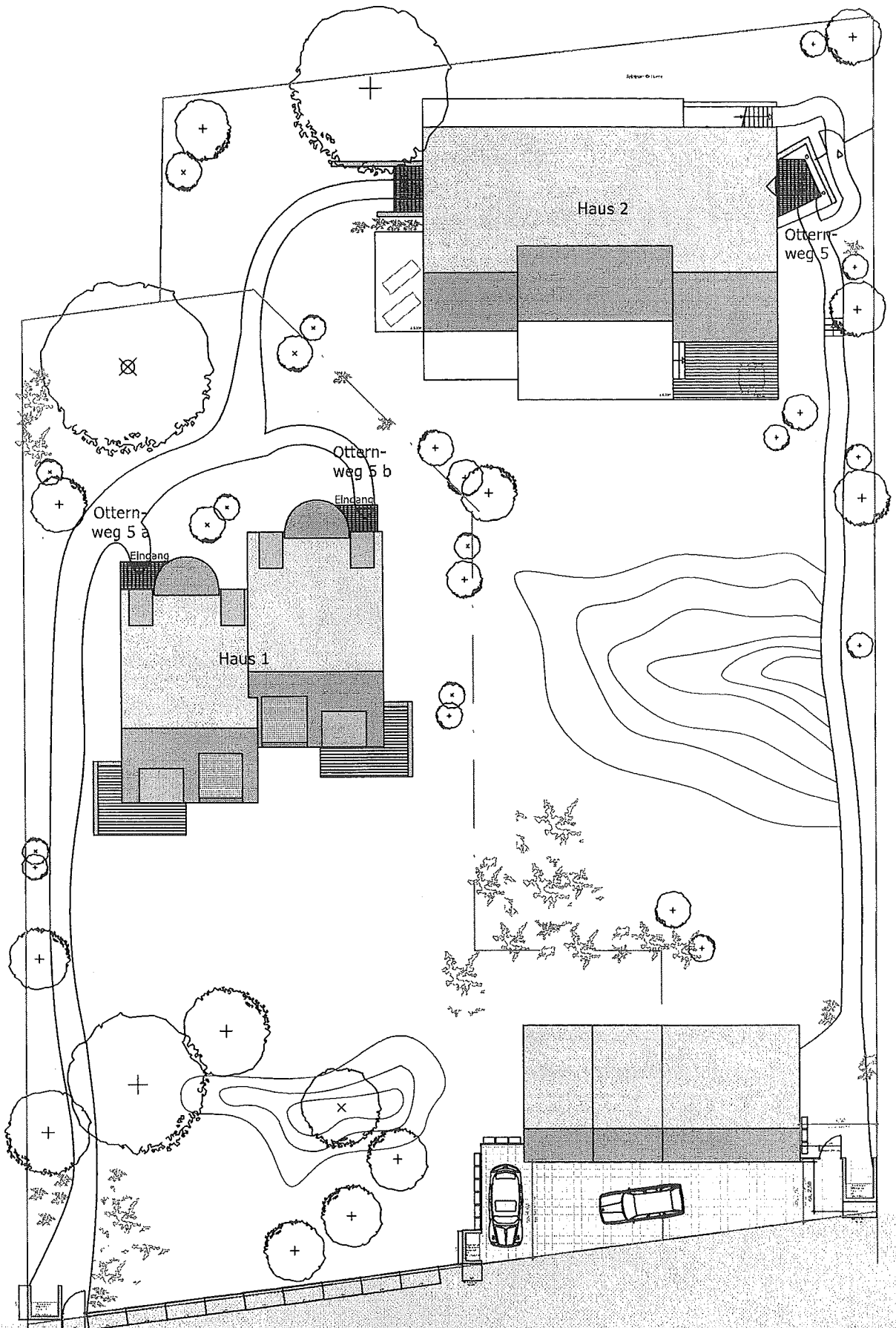
Lageplan  
mit Grenzabständen

Maßstab 1 : 500

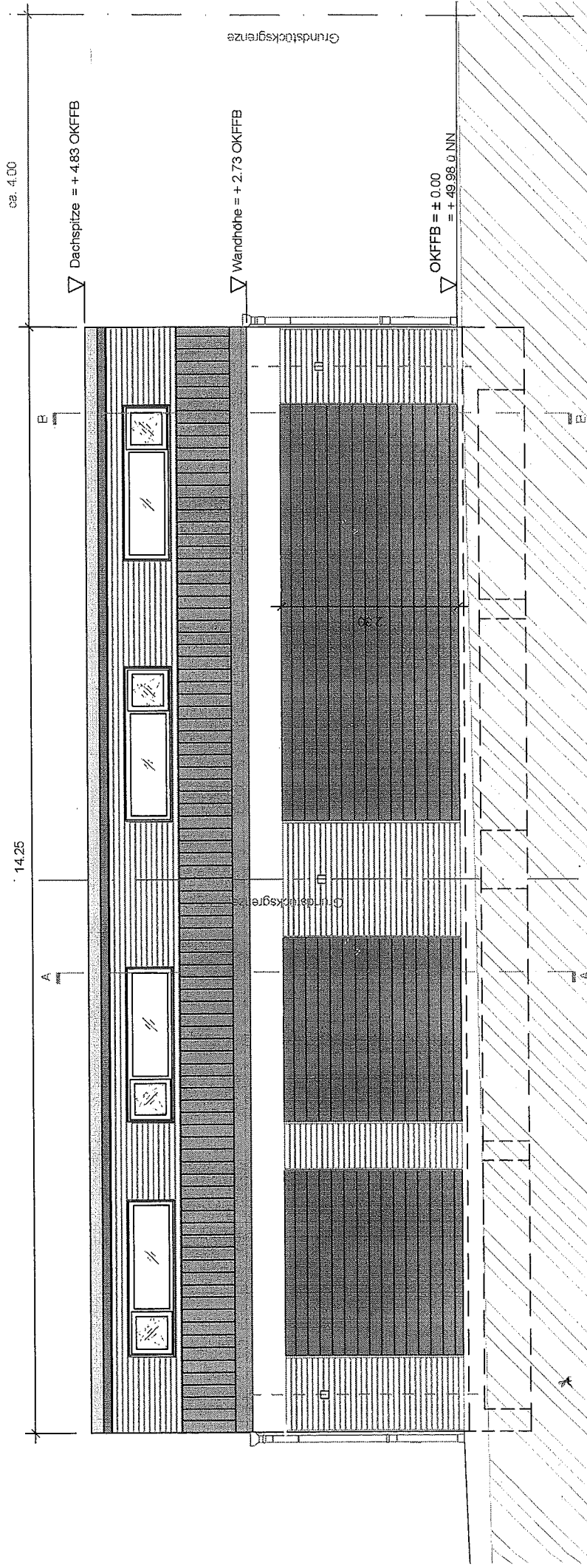
Gemeinde : Aumühle  
Gemarkung : Sachsenwald  
Flur (RK) : 49  
Flurstück(e) : 78 u. 79

Datum: 14.09.2017  
Auftragsnr.: 14191 Kr





BAUVORH. <b>AHG</b>	PLANNUMMER <b>AHG-LGP01</b>	INDEX <b>A</b>
PLANINHALT	<b>Lageplan - Otternweg 5 Garage</b>	
1:200	DAT. GEZ. <b>23.08. 2017</b>	↙
ARCHITEKTEN	A	23.08.2017 geändert



ca. 4.00

14.25

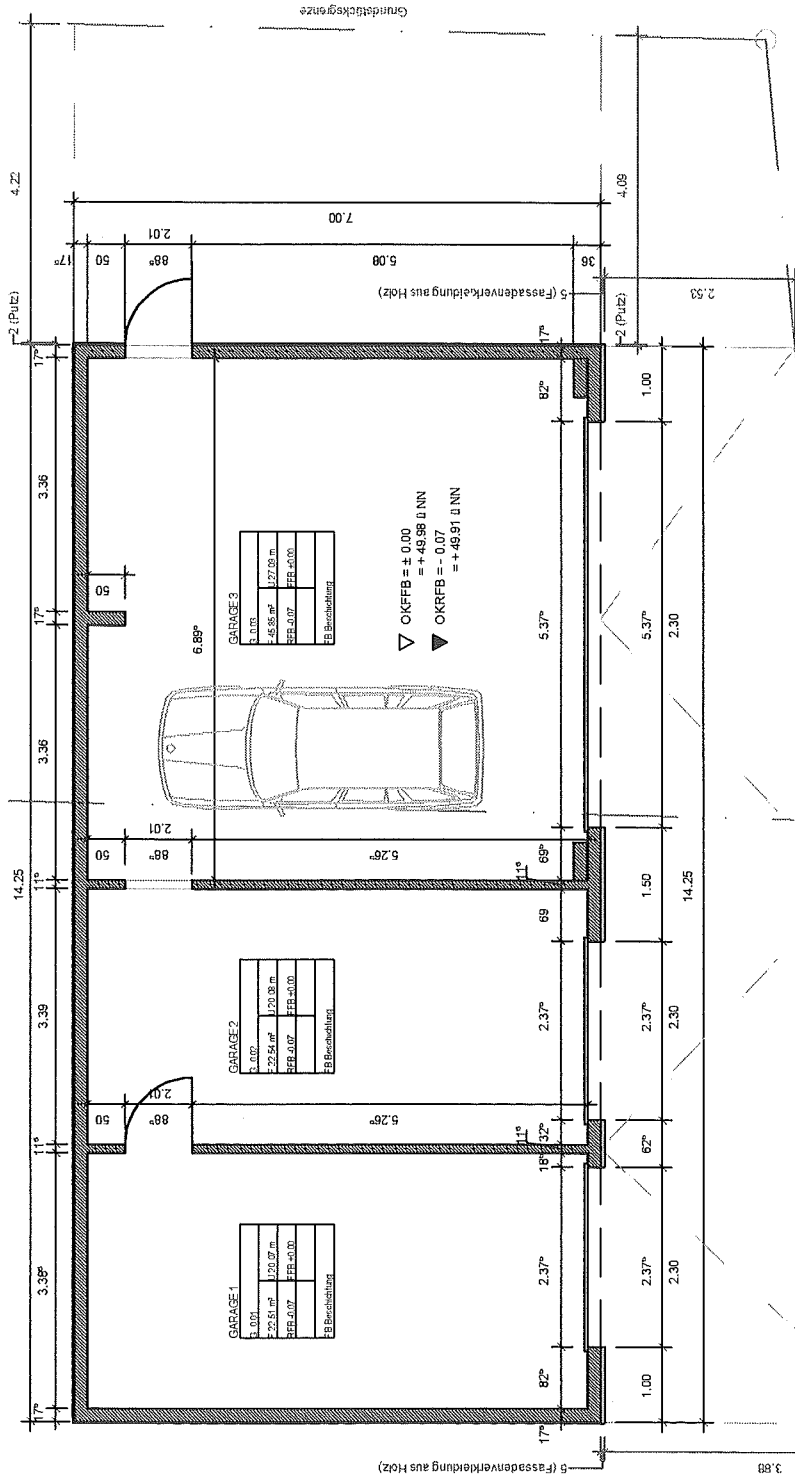
▽ Dachspitze = + 4.83 OKFFB

▽ Wandhöhe = + 2.73 OKFFB

▽ OKFFB = ± 0.00  
= + 49.98 ü NN

Grundstücksgrenze

BAUVORH.	PLANNUMMER	INDEX
AHG	AHG-W003	C
PLANINHALT		
Ansicht-süd		
MAßSTAB	DAT. GEZ.	
1:50	03.08. 2017	C 03.08.2017 geändert
		B 17.07.2017 geändert
		A 10.07.2017 geändert-FB
ARCHITEKTEN		



BAUVORH.	PLANNUMMER	INDEX
AHG	<b>AHG-W001K</b>	
PLANINHALT		
<b>Grundriss</b>		
MASSTAB	DAT. GEZ.	
<b>1:100</b>	<b>18.09. 2017</b>	
ARCHITEKTEN		

## **Erläuterungen zu dem Wohnensemble Otternweg 5, Aumühle**

1. Die in der Nachkriegszeit zur Selbstversorgung der Bewohner geschaffenen Grundstücke entsprachen mit Größen bis zu 3000 qm bereits in den 70er Jahren nicht mehr den Bedürfnissen der Bewohner und standen zudem schon seinerzeit nicht mehr im Einklang mit dem Gebot, flächensparend zu bauen. Selbst bei einer Aufteilung in Grundstücke mit Flächen von mind. 1100 qm sind in dem Planungsgebiet noch Grundstücke entstanden, deren Flächen deutlich über den seit den 70er Jahren ausgewiesenen Neubaugrundstücken liegen. Bei den in dem Planungsgebiet umgesetzten Teilungen sind überwiegend Pfeifenstielgrundstücke entstanden, bei denen sich die Nachbarn in Wohnzimmer und Küche sehen können und vor allem einen großen Teil der Fläche für die Zufahrten verbrauchen müssen.

Wir sind daher sehr froh, mit dem inzwischen verstorbenen Stadtplaner und Architekten Prof Spengelin einen erfahrenen und klugen Architekten für die Beplanung des Grundstücks beauftragt zu haben. Spengelin hatte sich das Grundstück ebenso wie eine Vielzahl anderer Grundstücke des Kuhkoppelgeländes sehr genau angesehen, die Bäume und Höhen vermessen lassen und dann folgendes festgelegt:

- Es gibt genug Platz für vier Wohneinheiten, die so in das Grundstück gesetzt werden, dass jeder noch genügend, ungestörten privaten Gartenbereich hat. Nadelbäume und eine verdichtete Bebauung ausschließenden Bäume können gefällt werden.
- Das Grundstück soll ein parkartiges Waldgrundstück bleiben, bei dem eine Trennung der geteilten Grundstücke durch eine Zaunanlage ausgeschlossen wird.
- Es werden keine Kataloghäuser geplant, sondern in Abkehr dazu, plastisch gestaltete Gebäude mit interessanten, wohnorientierten Innenaufteilungen. Aufgrund der Waldlage des Grundstücks wird innen und außen Holz als Gestaltungselement eingesetzt.
- Die Kfz der Bewohner werden möglichst straßennah in zusammengefassten Garagen abgestellt um die Gartenruhe nicht zu stören und den Flächenverbrauch für Fahrwege so gering wie möglich zu halten.

Bei alledem war unter Ausnutzung der Möglichkeiten ein Einklang mit dem Bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben herzustellen, ggf. auch unter Einbeziehung von Ausnahmegenehmigungen.

2. Nach der Baugenehmigung vom 18.7.2012 gehört die für die Schaffung der notwendigen Stellplätze geplanten Garage zu den Vorhaben, die nach § 63 Abs 1 Nr.1b LBO auch ohne Bauantragsverfahren gebaut werden können.

- Wie auch im Bauantrag vorgesehen, waren für beide Grundstücke jeweils zwei Stellplatznachweise zu erbringen, die an die zwischen den beiden Grundstücken liegende Grenze gesetzt werden sollten. Hierbei war zu beachten, dass eine Grenzbebauung nur zulässig ist, wenn die Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nicht mehr als 9 m lang und 2,75 m hoch sind. Dies war im Bauantrag so vorgesehen und ist auch jetzt eingehalten worden.
- Wenn die Grenzwand zwischen den Garagen nicht ertüchtigt wird, ist die Eintragung von Baulasten ein guter Lösungsvorschlag.
- Um eine möglichst geringe Fläche vor dem Garagentor befestigen zu müssen, war mit den Architekten abgestimmt, die Garage auf der Grundstücksgrenze ca. 2 m nach vorne, d.h. zur Straße hin zu verschieben. Aufgrund des Hinweises des Bauamtes zur Verfahrensfreiheit des Garagenbaus wurde kein neuer Bauantrag gestellt.

3. Soweit es die notwendigen Parkplätze und Zufahrten betrifft, hatte Prof. Spengelin seinerzeit rechts und links an den Grundstücksgrenzen schmale unversiegelte Wohnwege zur Erschließung der Gebäude geplant, die Stellplätze senkrecht zur Straße in einer gemeinsamen Garage angeordnet und die Zufahrtsfläche auf 5 m zur Grundstücksgrenze reduziert. Das so geplante Wohnensemble bietet geringen Flächenverbrauch für die notwendigen Stellplätze und schafft dabei auch für die Bewohner einen optimierten Gartenbereich und schon jetzt sehr geschätzte Wohnruhe. Hierbei war auch zu bedenken, dass sich die Zahl der Haushalte durch die gewünschte und sinnvolle Verdichtung der Flächennutzungen seit Beginn der 70er Jahre im Otternweg annähernd verdoppelt hat und die Zahl der PKW annähernd verfünffacht ist (Über 1,5 PKW je Haushalt!).

Bei weiter möglicher Verdichtung wird man in Zukunft flächensparend nur weitere senkrecht angeordnete Stellplätze auf den Grundstücken planen können. Andernfalls entstehende Kfz Ansammlungen an den ohnehin nicht besonders breiten Straßenflächen oder ungeordnete, auch heute in dem Plangebiet schon sichtbare Kfz Ansammlungen mit großen Versiegelungsflächen auf den Grundstücken selbst.