

Gemeinde Aumühle

Beschlussvorlage 12/149/2017	AZ:	16.10.2017
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Fachdienst II,3 - Planung und Bauen
Bau- und Grundstücksangelegenheiten Sanierung und Umbau eines Wohnhauses Waldstraße 6		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
21.11.2017	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Entscheidung

Sachverhalt:

Gestellt wird ein Bauantrag für den Umbau und Sanierung des Wohnhauses sowie der Neubau eines Carports an derselben Stelle auf dem Grundstück „Waldstraße 6“. Beabsichtigt ist der Einbau von drei Gauben im Dachgeschoss, die Vergrößerung von drei bestehenden Fenstern und das Herabsetzen der Kellersohle.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Oberförsterkoppel“. Bei dem Bauantrag sind insbesondere die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Ziffer 1, 2 und 4.3 zu beachten, siehe beigegefügter B-Plan.

Im Lageplan sind keine Angaben zu den Abständen des Carports zu der seitlichen und der vorderen Grundstücksgrenze eingezeichnet. Diese Angaben werden noch bis zur Sitzung des Bauausschusses nachgefordert. Der Carport muss einen seitlichen Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze haben und zur Straßenbegrenzungslinie 3,0 m.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB für den Umbau und Sanierung des Wohnhauses auf dem Grundstück „Waldstraße 6“. Die Genehmigung bezieht sich auf den Einbau von drei Gauben im Dachgeschoss, die Vergrößerung von drei bestehenden Fenstern und das Herabsetzen der Kellersohle.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Oberförsterkoppel“ für den Umbau und Sanierung des Wohnhauses auf dem Grundstück „Waldstraße 6“ zu erteilen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB für den Neubau des Carports an demselben Standort des bisherigen Carports auf dem Grundstück „Waldstraße 6“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Oberförsterkoppel“ für den Neubau des Carports an demselben Standort auf dem Grundstück „Waldstraße 6“ 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:
--------	---------------

Bauantrag nach §69 LBO Schleswig-Holstein (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren)

Bauvorhaben:

Bauherren:

Sanierung und Umbau eines Wohnhauses
Waldstrasse 6
21521 Aumühle

Flurstück: 50/47
Flur: 48
Gemarkung: Sachsenwald
Gemeinde: Aumühle
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Baubeschreibung - textlich

Das Haus Waldstrasse 6 wird saniert und umgebaut.

Grundlage ist der Bebauungsplan Nr.4 „Oberförsterkoppel“ vom 09.12.1998 (letzte Fassung 29.10.2014).

- Das Haus ist vor dem 31.12.1939 errichtet worden.
- Sämtliche in unseren Bauantragsplänen als Bestand dargestellten baulichen Anlagen wurden vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes errichtet.
- Das Gebäude behält seine reine Wohnnutzung.

Der Bebauungsplan gibt vor, dass daher für dieses Haus ausnahmsweise Erweiterungen zulässig sind. Die dafür geforderte Beibehaltung der Anzahl der Vollgeschosse weisen wir in diesem Antrag nach. Die Begrenzung der Erweiterung der Grundfläche halten wir ein, da wir die Grundfläche nicht verändern.

Die geplanten Veränderungen sind:

1. Errichtung von drei Gauben im Dachgeschoss
2. Ersatzbau eines Carports
3. Verbreiterung eines Fensters
4. Tieferlegung der Kellersohle

Zu 1.:

Die Anordnungen und Dimensionen der Gauben haben wir auf die in der bestehenden Fassade in den darunterliegenden Geschossen befindlichen Fenster- und Türformate bezogen. Damit erhalten wir die harmonische Ansicht des Hauses.

Zu 2.:

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein dem Haus zugehöriger Carport. Da wir zum Stellen eines Gerüsts an dem Haupthaus, sowie für die allgemeine Baustellenlogistik diesen Carport entfernen müssen, beantragen wir hiermit den Erstbau in gleicher Größe und in materiell und farblich angelehnter Bauweise. Der bestehende Carport wäre aufgrund seines desolaten Zustandes nur mit hohem Reparaturaufwand zu erhalten.

Zu 3.:

Zwei Fenster in der Nordansicht sollen lediglich eine niedrigere Brüstung erhalten. Ein Fenster im Erdgeschoss der Westansicht wird zudem in der Breite verändert, um der Westfassade ein symmetrisches Bild zu geben.

Zu 4.:

Die aktuelle lichte Höhe der Kellerräume beträgt ca. 1,82m. Um die Nutzung für Lagerzwecke zu verbessern, ist geplant die Kellersohle um ca. 20cm herabzusetzen.

**Nutz- und
Wohnflächenberechnung**

Berechnung BGF

Berechnung der Flächen ist
EDV unterstützt

Bauvorhaben: Sanierung und Umbau eines Wohnhauses, Waldstrasse 6, 21521 Aumühle

Berechnung Nutz- und Wohnfläche						
Bauteil / Geschöß	LRH min 2,30m A n.Din 277	LRH min 2,00 bis 2,30m A n.Din 277	LRH min 1,50 bis 2,00m A n.Din 277	NGF Netto Grundfläche Gesamt	Wohnfläche n. WoFIV	Wohnfläche n. WoFIV weniger 3%
Rechenansatz	m2	m2	m2	m2		
Kellergeschoss						
Treppenraum Flur	0,00	11,50	0,00	11,50	0,00	0,00
Keller mit Aussenzugang	0,00	15,30	0,00	15,30	0,00	0,00
Heizungskeller / Technik	0,00	21,90	0,00	21,90	0,00	0,00
Keller 1	0,00	21,40	0,00	21,40	0,00	0,00
Keller 2	0,00	37,60	0,00	37,60	0,00	0,00
Summe	0,00	107,70	0,00	107,70	0,00	0,00
Erdgeschoss						
Flur EG	11,60	0,00	0,00	11,60	11,60	11,25
Fernsehzimmer	14,10	0,00	0,00	14,10	14,10	13,68
Mudroom	11,70	0,00	0,00	11,70	11,70	11,35
Gäste-WC	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00	2,91
Küche	23,25	0,00	0,00	23,25	23,25	22,55
Wohnzimmer	21,40	0,00	0,00	21,40	21,40	20,76
Wintergarten	17,70	0,00	0,00	17,70	17,70	17,17
Wohnzimmer	37,60	0,00	0,00	37,60	0,00	0,00
Summe	140,35	0,00	0,00	140,35	102,75	99,67
Obergeschoss						
Flur-OG	13,30	0,00	0,00	13,30	13,30	12,90
Schlafen Kind 1	7,30	0,00	0,00	7,30	7,30	7,08
Kinderzimmer	15,60	0,00	0,00	15,60	15,60	15,13
Schlafen Kind 2	6,60	0,00	0,00	6,60	6,60	6,40
Schlafzimmer	32,60	0,00	0,00	32,60	32,60	31,62
Bad	8,50	0,00	0,00	8,50	8,50	8,25
Kinderbad	6,80	0,00	0,00	6,80	6,80	6,60
Kinder-WC	1,80	0,00	0,00	1,80	0,90	0,87
Balkon (zur Hälfte)	6,10	0,00	0,00	6,10	3,05	2,96
Summe	98,60	0,00	0,00	98,60	94,65	91,81





Dachgeschoss						
Flur DG	3,78	1,45	0,00	5,23	2,62	2,54
Bad DG	3,80	0,44	0,72	4,60	2,30	2,23
Dachraum 1	6,85	2,41	4,01	11,27	5,63	5,46
Dachraum 2	8,24	2,72	3,69	12,81	6,40	6,21
Dachraum 3	12,84	1,54	2,10	15,43	7,72	7,48
Summe	35,51	8,56	10,52	49,33	24,67	23,93
				NGF Netto		
				Grundfläche	Wohnfläche	Wohnfläche n. WoFIV
				Gesamt	n. WoFIV	weniger 3%
Gesamt KG - Dachgeschoss (vor Umbau)				346,65	197,40	191,48
Gesamt KG - Dachgeschoss				395,98	222,07	215,40

Berechnung BGF:	
Kellergeschoss	145,50
Erdgeschoss	190,70
Obergeschoss	170,00
Dachgeschoss	122,00
BGF Gesamt	628,20

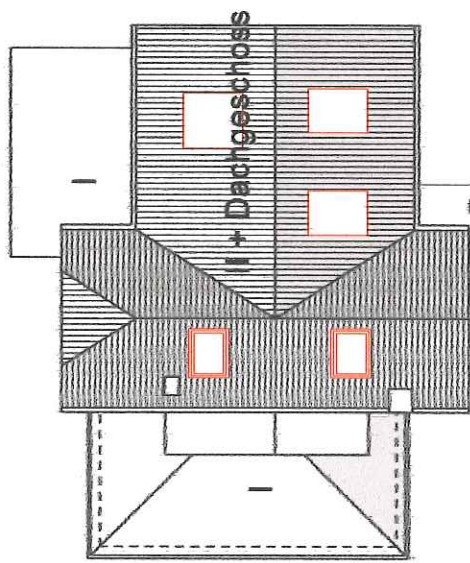
Berechnung Geschossfläche:	
Erdgeschoss (= Vollgeschoss = gesamt)	190,70
Obergeschoss (= Vollgeschoss = gesamt)	170,00
Dachgeschoss (= Nicht-Vollgeschoss = Aufenthaltsräume + Flur + Umfassungswände)	111,00
Geschossfläche Gesamt	471,70

Berechnung GRZ:	
Grundfläche EG	190,70
Carport	36,00
	226,70
Größe Grundstück	1.123,00
GRZ	0,20

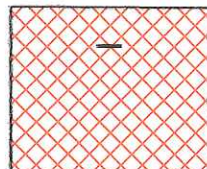
Berechnung GFZ:	
Erdgeschoss (= Vollgeschoss = gesamt)	190,70
Obergeschoss (= Vollgeschoss = gesamt)	170,00
Dachgeschoss (= Nicht-Vollgeschoss = Aufenthaltsräume + Flur + Umfassungswände)	111,00
	471,70
Größe Grundstück	1.123,00
GFZ	0,42

Legende	
	Bestand
	Abbruch
	Neuplanung
	

47
50



Carport



Bestehende Zufahrt

Waldstraße

Bestehende Zuwegung

Bauvorhaben:
Sanierung und Umbau
eines Wohnhauses
Waldstraße 6, 21521 Aumühle

Planinhalt:

Bauantragsplanung
Lageplan






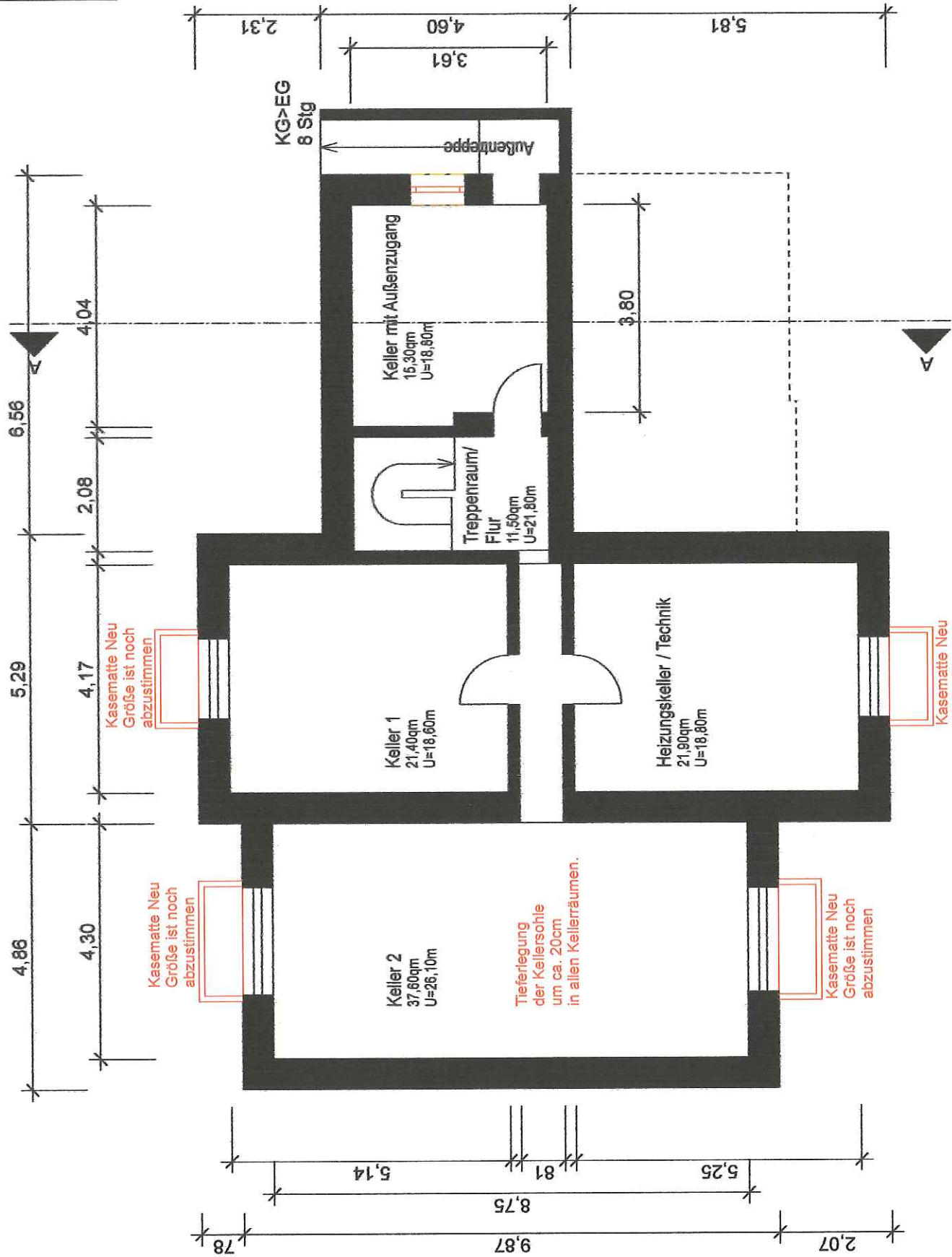
Maßstab:

1:250

Datum:

12.09.2017

Legende	
	Bestand
	Abbruch
	Neuplanung




Bauherr:
Sanierung und Umbau
eines Wohnhauses
Waldstraße 6, 21521 Aumühle

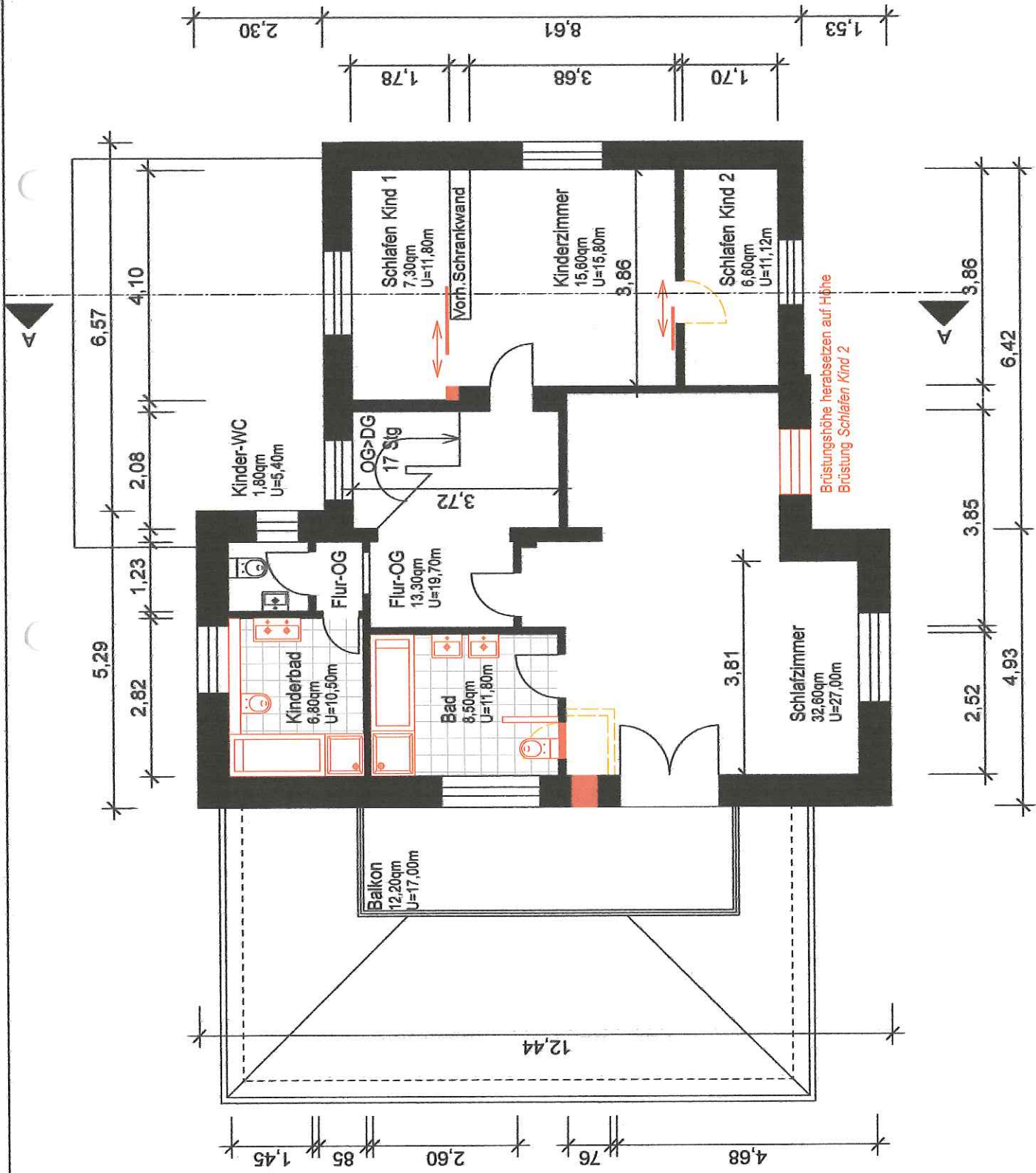
Planinhalt:

Bauantragsplanung
Kellergeschoss

Maßstab:
1:100

Datum:
12.09.2017

Legende	Bestand	Abbruch	Neuplanung
			



Bauvorhaben:
Sanierung und Umbau
eines Wohnhauses
Waldstraße 6, 21521 Aumühle

Planinhalt:
Bauantragsplanung
Obergeschoss

Maßstab: 1:100
Datum: 12.09.2017

Legende

	Bestand
	Abbruch
	Neuplanung

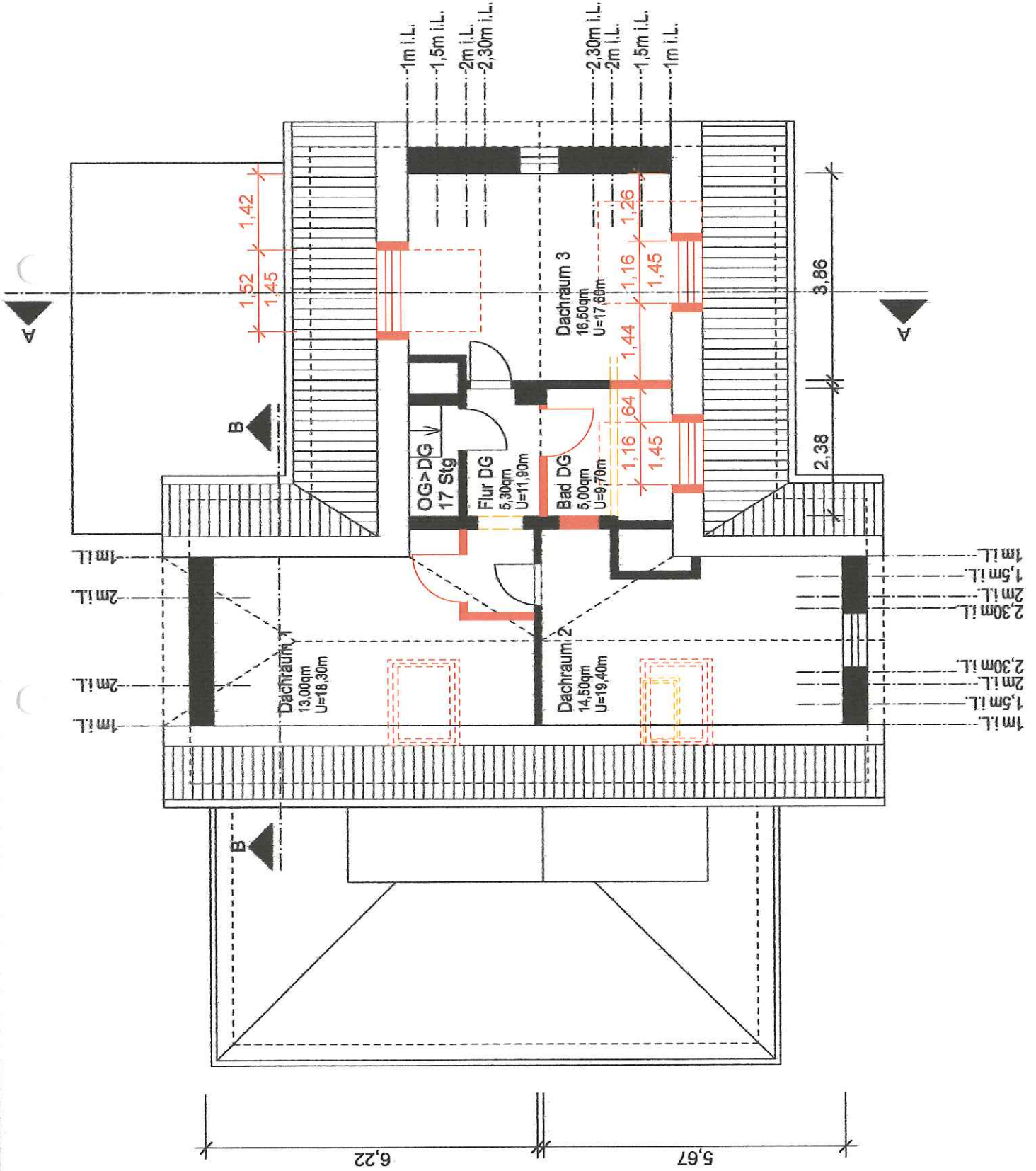
Bauvorhaben:
Sanierung und Umbau
eines Wohnhauses
Waldstraße 6, 21521 Aumühle

Planinhalt:




Bauantragsplanung
Dachgeschoss

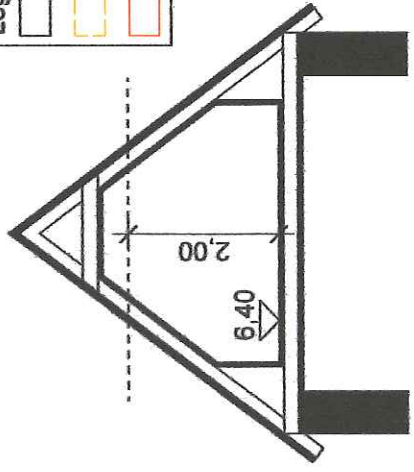
Maßstab:
1:100

Datum:
12.09.2017

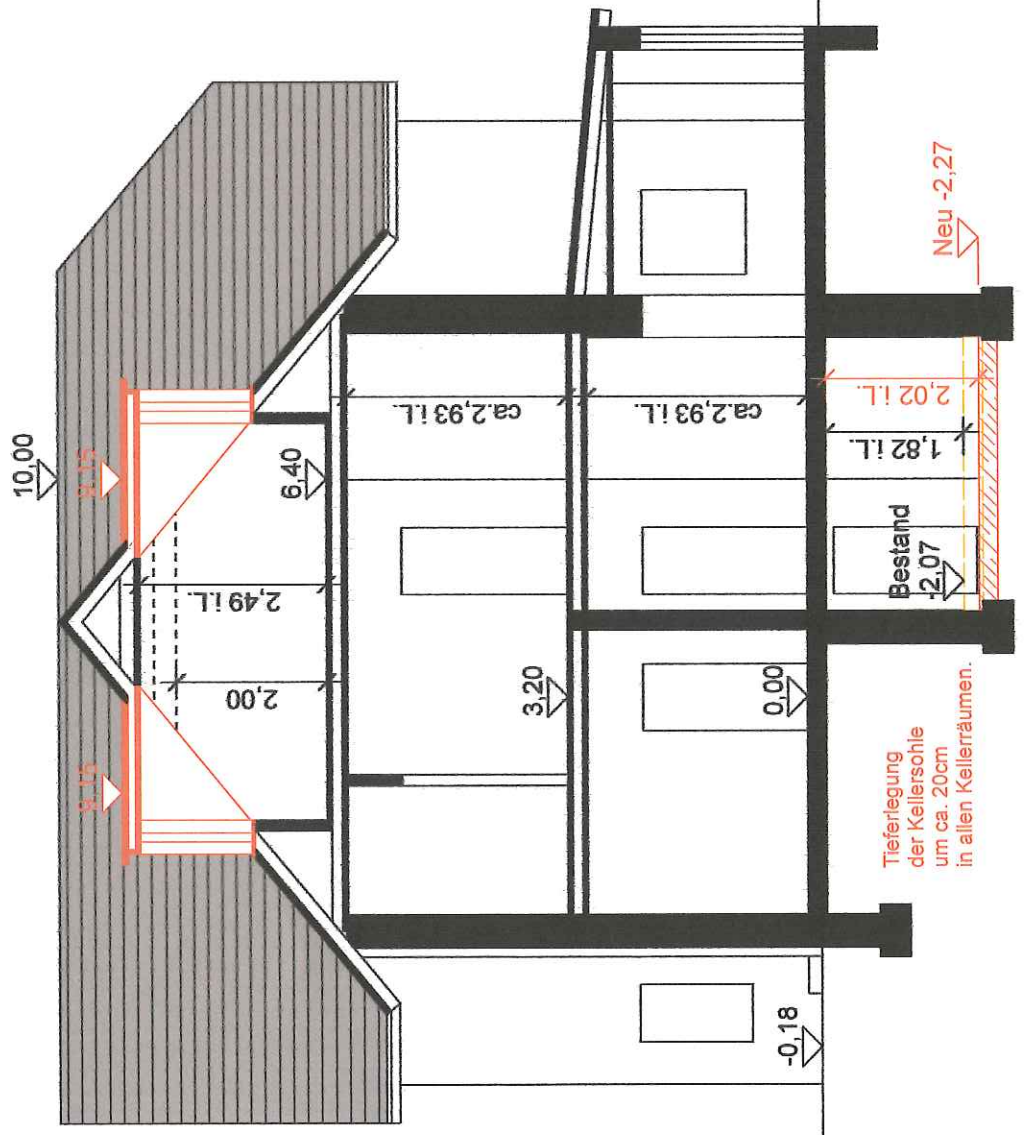


Legende

	Bestand
	Abbruch
	Neuplanung



Schnitt B-B



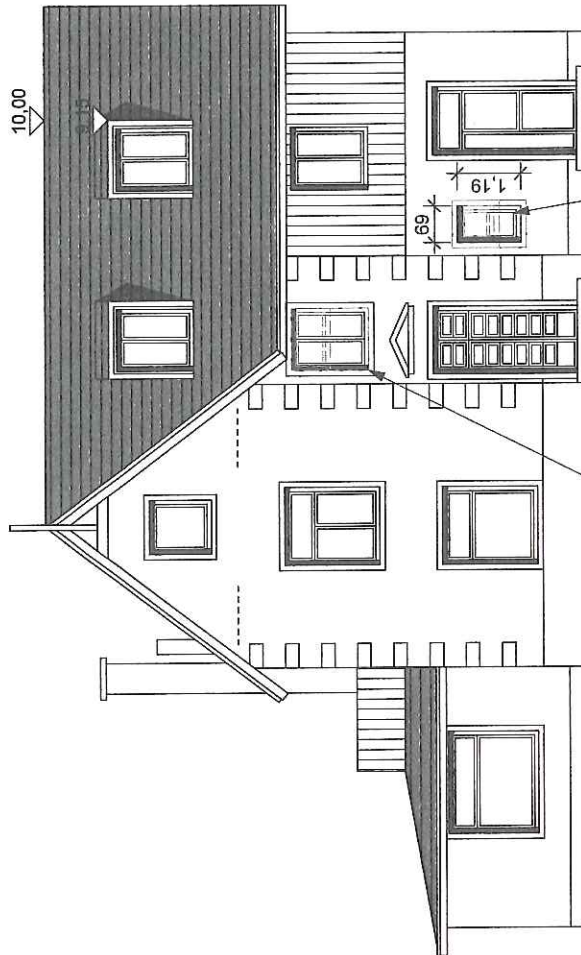
Schnitt A-A

Bauvorhaben:
Sanierung und Umbau
eines Wohnhauses
Waldstraße 6, 21521 Aumühle

Planinhalt:
Bauantragsplanung
Schnitte

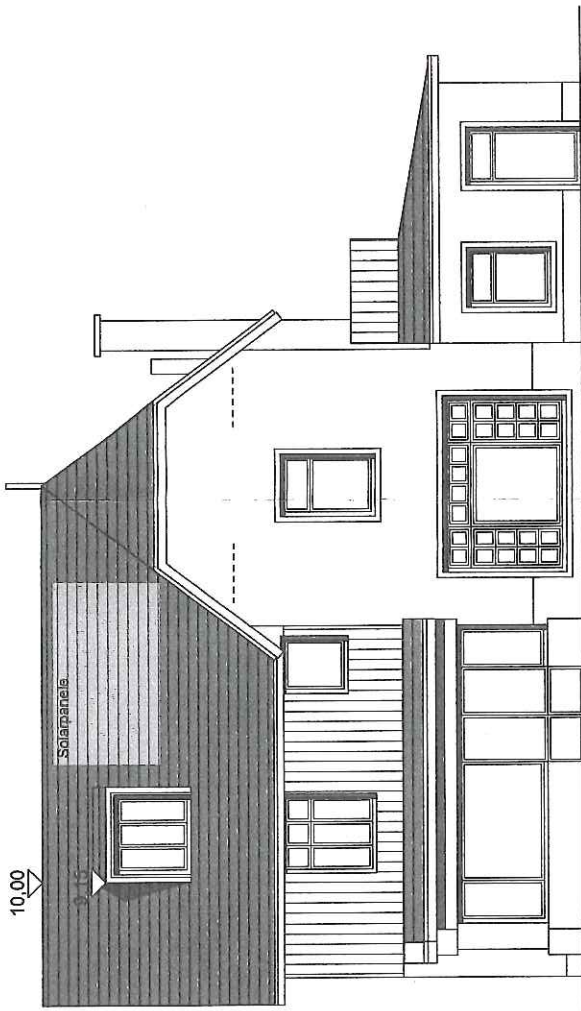
Maßstab: 1:100
Datum: 12.09.2017

Tieferlegung
der Kellersohle
um ca. 20cm
in allen Kellerräumen.



Brüstungshöhe des vorhandenen Fensters wird gem. BRH des benachbarten Fensters um ca.73cm heruntergesetzt

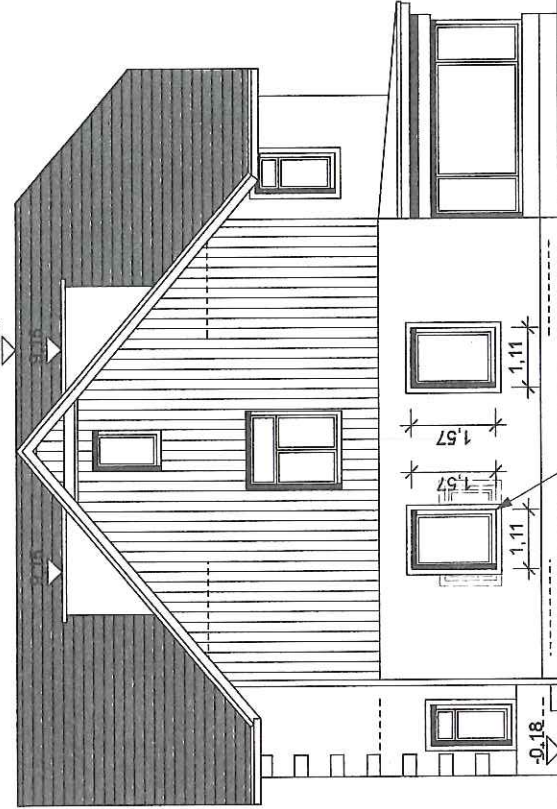
Ansicht - Nord (Straße)



Brüstungshöhe des vorhandenen Fensters wird um 50cm heruntergesetzt

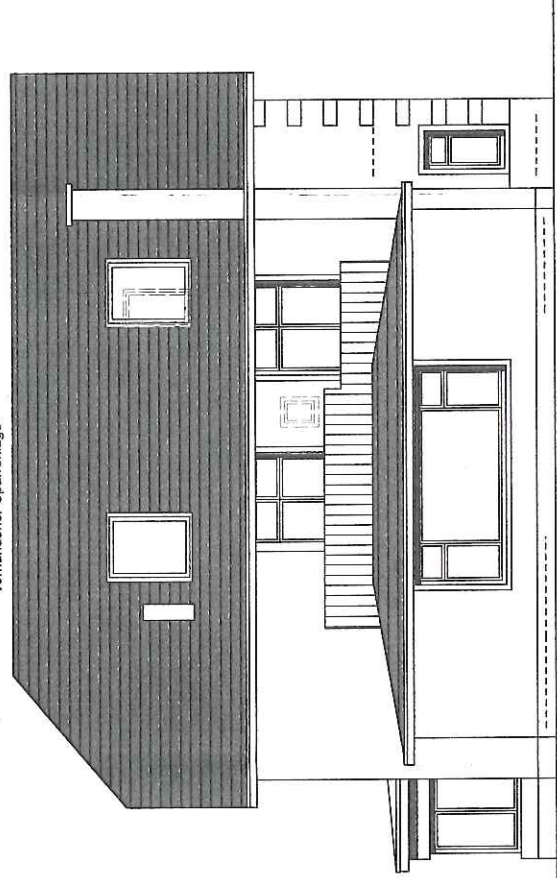
Ansicht - Süd (Garten)

Neue Dachflächenfenster Größe und Position entsprechend vorhandener Sparrenlage



Fenstergröße wird für symmetrisches Fassadenbild an benachbartes Fenster (Fernsehzimmer) angepasst.

Ansicht - West



Ansicht - Ost

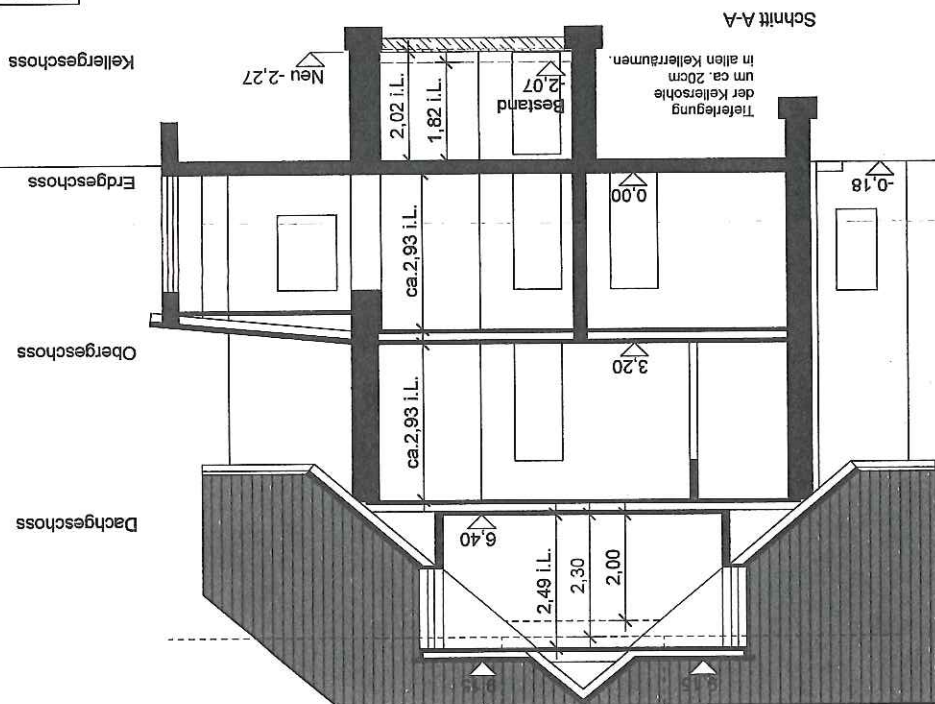
Legende	Bestand	Abbruch	Neuplanung

Bauherr:
Sanierung und Umbau
eines Wohnhauses
Waldstraße 6, 21521 Aurmhöhe

Planinhalt:
Baumantragsplanung
Ansichten

Masstab:
1:100
Datum:
12.09.2017

Legende	Bestand
	Abbruch
	Neuplanung



Schnitt A-A

Kellergeschoss

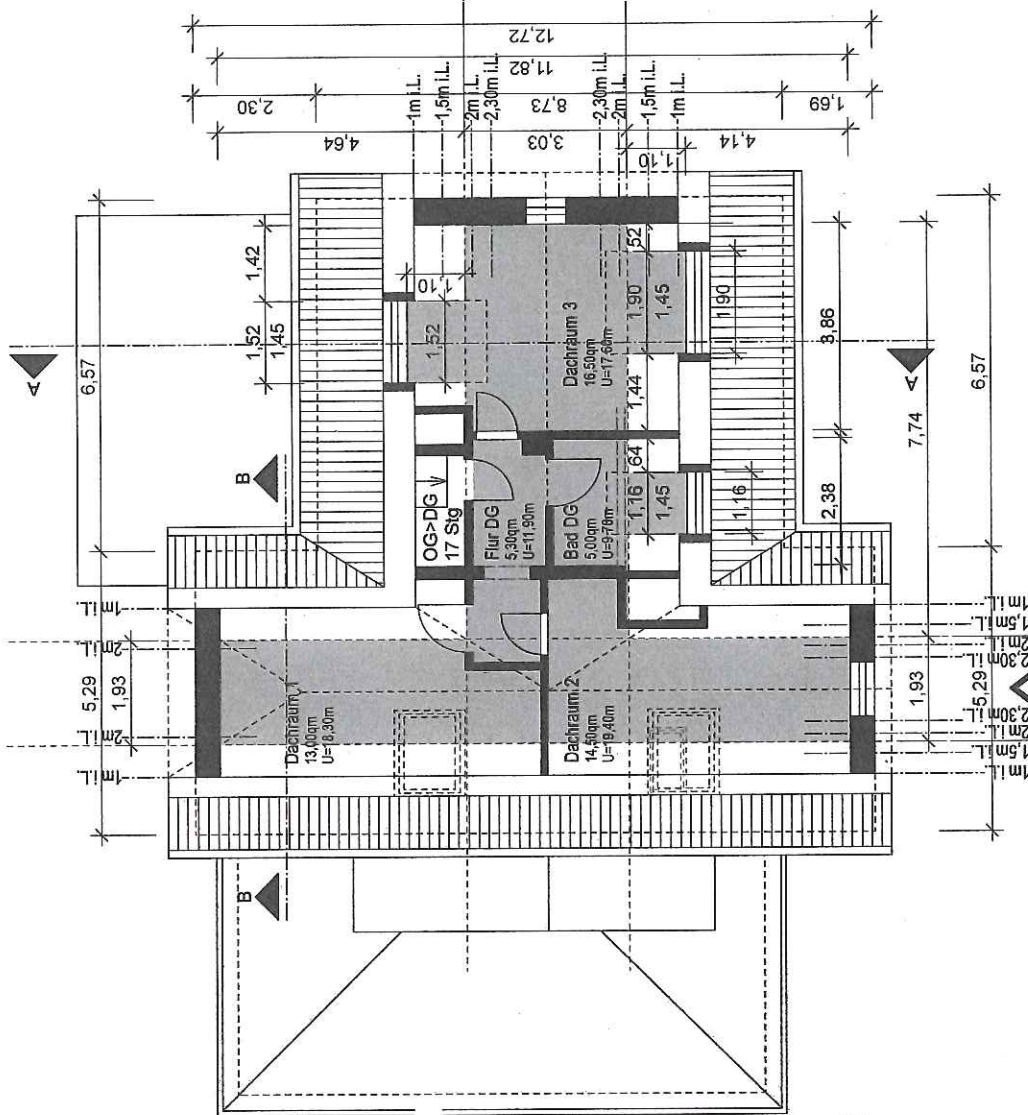
Erdgeschoss

Obergeschoss

Dachgeschoss

Fläche mit 2,30m Höhe
 $1,93m \times 11,82m + 3,03m \times 7,74m + (1,16m + 1,90m + 1,52m) \times 1,10m = 51,30qm < 93,56qm$

BGF
 $5,29m \times 12,72m + 6,57m \times 8,73m = 124,64qm$ BGF
 Max zul. Fläche = $3/4 = 124,74qm \times 0,75 = 93,56qm$



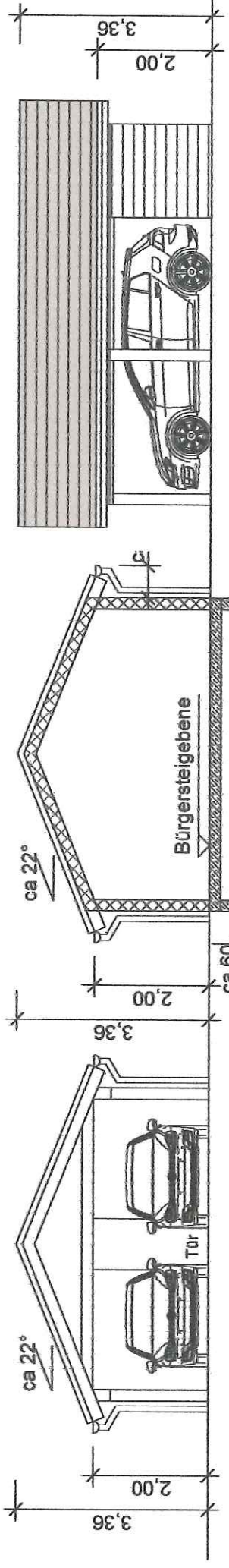
Schnitt B-B

Bauvorhaben:
 Sanierung und Umbau
 eines Wohnhauses
 Waldstraße 6, 21521 Aurnühle

Planmaß:
Bauantragsplanung
 Dachgeschoss
 Nachweis der
Nicht-Vollgeschossigkeit
 Maßstab:
 1:100



Datum:
 19.10.2017

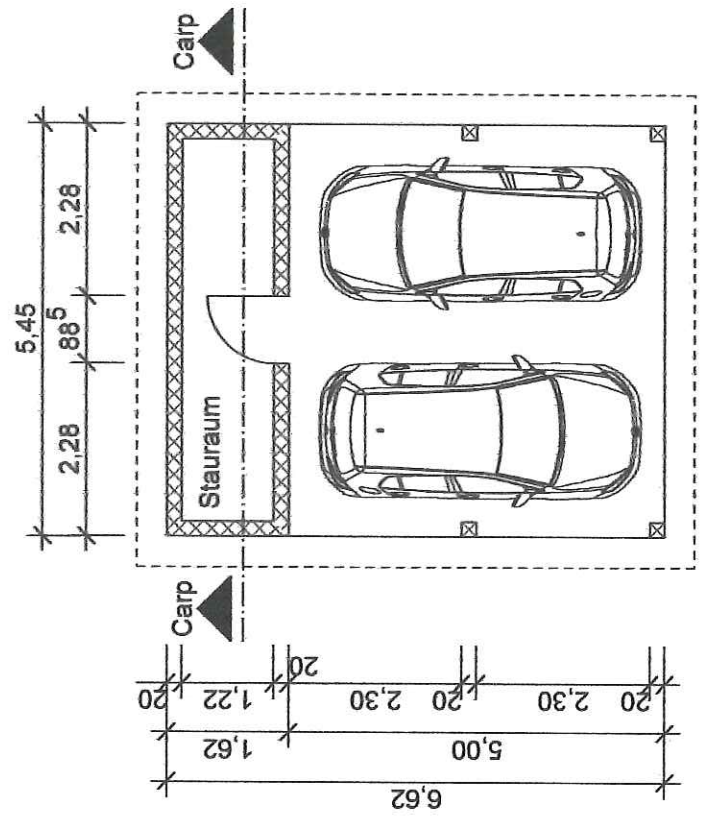


Seitenansicht

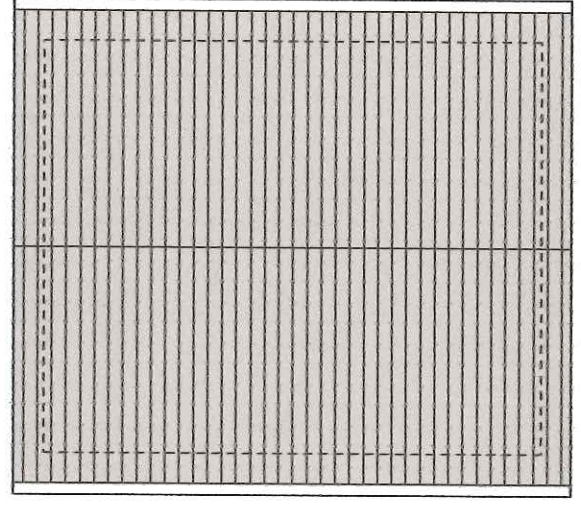
Schnitt Carp

Vorderansicht (Strasse)

Holzkonstruktion mit Holzfassade weiß
 in optischer Anlehnung an den bestehenden
 Carport und das Haupthaus.
 Dunkles Pfannendach wie Haupthaus



Grundriss



Dachaufsicht

Bauherrn:
 Sanierung und Umbau
 eines Wohnhauses
 Waldstraße 6, 21521 Aumühle

Planinhalt:
Bauantragsplanung
 Ersatzbau Carport



Maßstab:
 1:100

Datum:
 12.09.2017

