

# Gemeinde Aumühle

## Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

## Ausschluss nach § 22 GO:

<b>Beschlussvorlage</b> 12/195/2018	Datum: 29.11.2018	
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
<b>Bau- und Grundstücksangelegenheiten</b> <b>Erweiterung im Dachgeschoss und Errichtung eines Wintergartens</b> <b>Dora-Specht-Allee 2</b>		
Beratungsfolge:		
Datum 15.01.2019	Gremium Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Zuständigkeit Entscheidung

## Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zur Bauvoranfrage für die Erweiterung des Dachgeschosses durch den Einbau einer Fledermausgaube sowie die Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Dora-Specht-Allee 2, wenn der Mindestabstand von 5,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB zum Befreiungsantrag für die Überschreitung der GFZ für die Erweiterung des Dachgeschosses durch den Einbau einer Fledermausgaube sowie die Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Dora-Specht-Allee 2.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Oberförsterkoppel“ zur Bauvoranfrage für die Erweiterung des Dachgeschosses durch den Einbau einer Fledermausgaube sowie die Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Dora-Specht-Allee 2 zu erteilen.

## Sachverhalt:

Gestellt wird eine Bauvoranfrage für die Erweiterung des Dachgeschosses durch den Einbau einer Fledermausgaube sowie die Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Dora-Specht-Allee 2.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 4 „Oberförsterkoppel“. Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan ist der Vorlage beigelegt. Festgesetzt ist folgendes: WR, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,15 und GFZ 0,2, Einzelhaus, offene Bauweise und Mindestgrundstücksgröße 1.300 m<sup>2</sup>.

Weiterhin ist im Teil B unter I Nr. 4 festgesetzt, dass die Hauptgebäude einen Mindestabstand von 5,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten müssen. Im vorgelegten Lageplan ist aufgrund der schräg verlaufenden Grundstücksgrenze und der ungenauen Bemaßung nicht ganz eindeutig zu erkennen, ob diese Vorgabe eingehalten wird.

Die GRZ I und II wird durch den Anbau des Wintergartens eingehalten.

Die GFZ von 0,2 wird auch ohne die geplanten Baumaßnahmen deutlich überschritten. Zulässig wäre eine Wohnfläche von 330,2 m<sup>2</sup> und mit den Maßnahmen würde sie 463,54 m<sup>2</sup> betragen, dass wäre eine GFZ von 0,28.

Im Teil B unter I Nr. 1 gibt es folgende Festsetzung: Für die Baugrundstücke, die mit Wohngebäuden (alte Villen) bebaut sind die vor dem 31.12.1939 errichtet worden sind und deren Maß der baulichen Nutzung bei mindestens einem der nachfolgenden Kriterien (GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse) die Festsetzungen überschreitet, sind zur Wahrung des Bestandes Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung ist die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung dieser Anlagen im jeweils festgesetzten Baugebiet. Dabei darf die vorhandene Zahl der Vollgeschosse nicht verändert werden. Erweiterungen werden nur bis zu 10 % der vorhandenen Grundfläche i.S. § 19 Abs. 2 BauNVO zugelassen, höchstens jedoch 30 m<sup>2</sup>.

Die Grundfläche des Gebäudes mit Veranda beträgt 212,33 m<sup>2</sup>. Die Erweiterung dürfte daher max. 21 m<sup>2</sup> betragen. Beantragt wird eine Überschreitung von 30 m<sup>2</sup>.

### **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

#### **Anlage/n:**

Antragsunterlagen

B-Plan 4