

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/010/2019	Datum: 25.01.2019	
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
Bau- und Grundstücksangelegenheiten Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage Börnsener Straße 32		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zum Bauantrag für die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage sowie eines Gewächshauses für das Grundstück „Börnsener Straße 32“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB für den Befreiungsantrag zur Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße auf 1.212 m² für das Grundstück „Börnsener Straße 32“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 71 Abs. 3 LBO für eine Abweichung nach von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 des B-Planes Nr. 7 bzgl. der Dachneigung der „Vorhangfassade“ der Traufseiten von 65°.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Alte Hege“ für die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage sowie eines Gewächshauses für das Grundstück „Börnsener Straße 32“ zu erteilen.

Hinweis: Für die spätere Errichtung einer Einfriedung mit einer Maximalhöhe von 1,50 m ist die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Alte Hege“ bei der Gemeinde Aumühle zu beantragen.

Sachverhalt:

Gestellt wird ein neuer Bauantrag für die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage für das Grundstück „Börnsener Straße 32“. Die ursprüngliche Baugenehmigung vom 05.10.2018 soll nicht mehr ausgeführt werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 7 „Alte Hege“. Für diesen Bereich gilt auch die Erhaltungssatzung „Alte Hege“.

Im B-Plan ist folgendes festgesetzt: WR, GRZ 0,15, GFZ 0,2, 2 Vollgeschosse, Einzelhaus, Mindestgrundstücksgröße 1.500 m².

Das Grundstück hatte schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nur eine Grundstücksgröße von 1.212 m². Aus diesem Grund ist für die Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße eine Befreiung notwendig. Eine Zustimmung sollte erteilt werden, weil die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden und die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Weiterhin benötigt der Bauherr eine Ausnahme von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 bezüglich der teilweisen Abweichung von der Regelung der Dachneigung. Gemäß B-Plan muss die Dachneigung der Hauptgebäude mindestens 20° bis höchstens 48° betragen. Das Gebäude soll ein Mansarddach erhalten. Der obere Bereich des Daches hat eine Neigung von 30°. Die „Vorhangfassade“ der Traufseiten hat eine Dachneigung von 65°.

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Mindestabstandsfläche werden eingehalten.

Hinweis:

Von mehreren Personen wurde das Bauamt bereits darauf aufmerksam gemacht, dass auf dem Grundstück eine großflächige Versiegelung vorgenommen worden ist.

Der Architekt hat dem Amt bestätigt, dass es sich nur um eine vorübergehende Betongranulataufschüttung handelt, damit der Boden des Grundstückes durch die Baumaßnahmen nicht völlig zerfahren wird. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wird die Schüttung wieder entfernt.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Anlage/n:

<input type="checkbox"/> Im Baulastenverzeichnis ist zugunsten des Baugrundstücks eine Baulast eingetragen wegen		
<input type="checkbox"/> Übernahme fehlender Abstandflächen	<input type="checkbox"/> Übernahme von Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten	<input type="checkbox"/> Sonstigem
belastetes Grundstück		
Gemarkung	Flur	Flurstück

II. Bauvorhaben

<input checked="" type="checkbox"/> Errichtung (z. B. Neubau, Wiederaufbau)	<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung, die keinen Sonderbau zur Folge hat	<input type="checkbox"/> Änderung (z.B. Umbau, Änderung der Ansicht)
<input type="checkbox"/> Erweiterung	<input type="checkbox"/> Sonderbau nach § 51 Abs. 2 LBO	<input type="checkbox"/> Beseitigung

Nähere Beschreibung des Vorhabens

Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage

Folgende

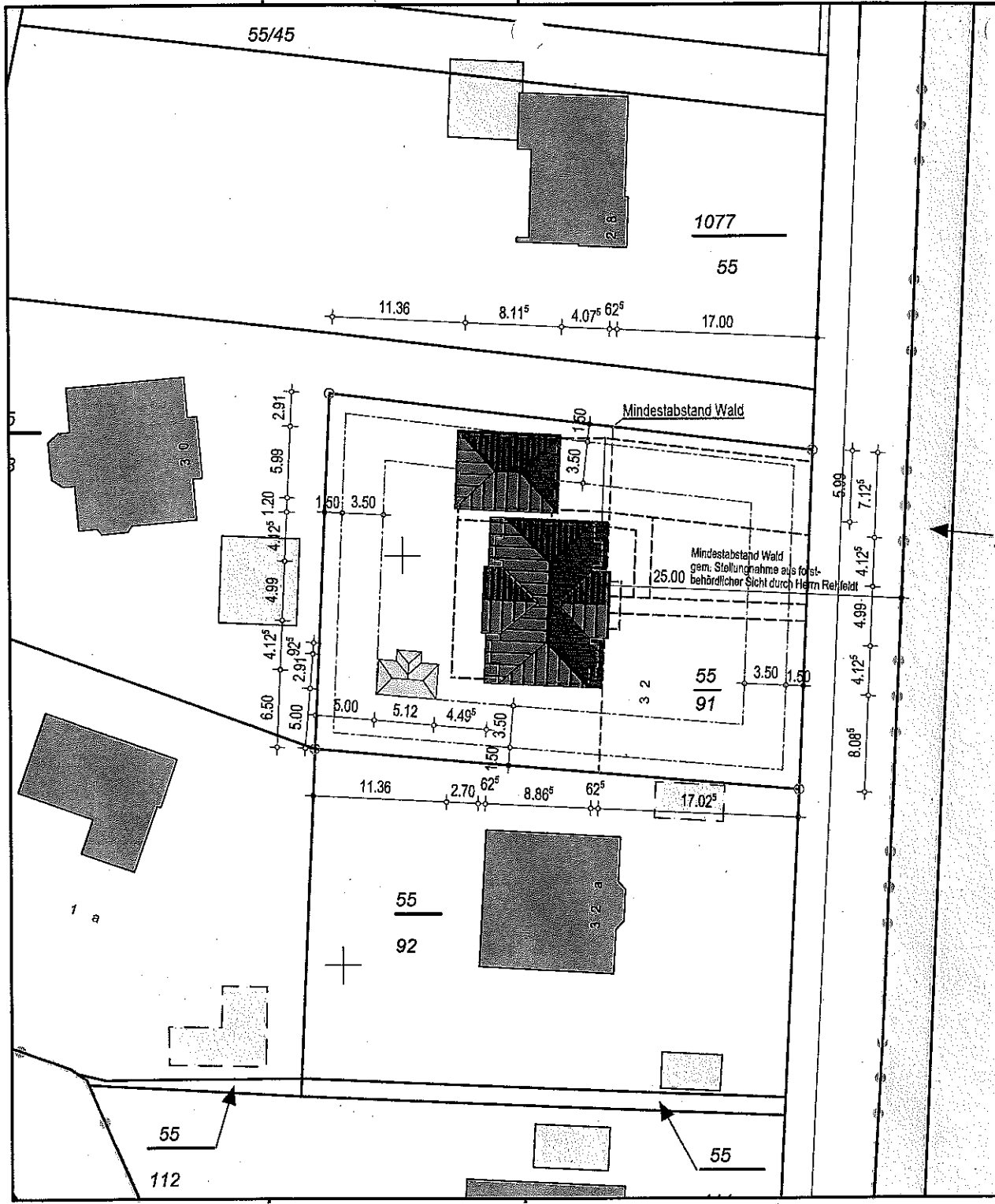
<input type="checkbox"/> Abweichungen vom Bauordnungs- recht (§ 71 Abs. 1 LBO)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ausnahmen/Befreiungen nach § 31 BauGB	"Dachneigung" im Obergeschoss ist größer als 48° (B-Plan 7 "Alte Hege", Aumühle, örtl.Vorschriften, Abs.5)

werden beantragt.

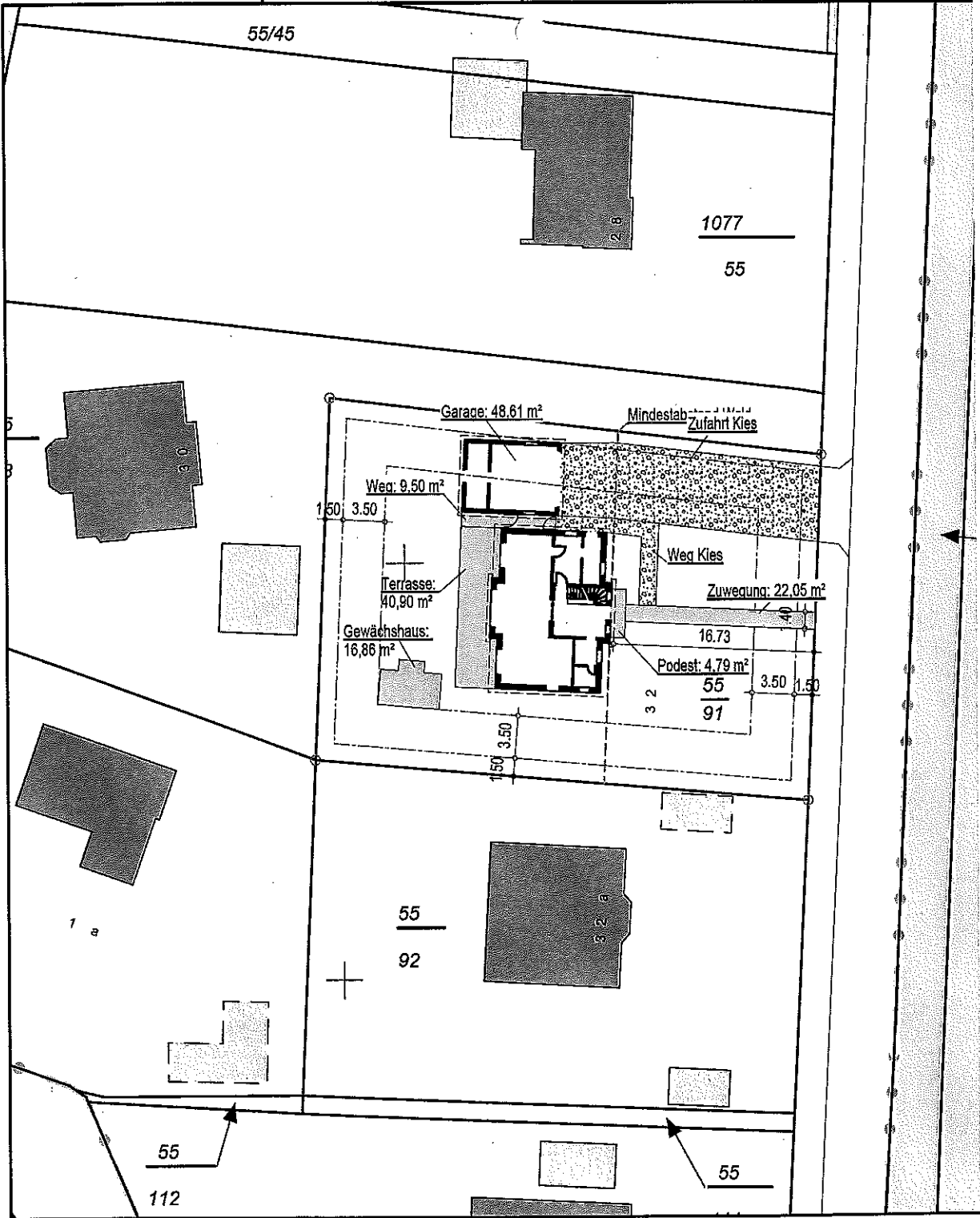
Dazugehörige Begründungen (ggf. auf gesondertem Blatt)

Das Maß der baul. Nutzung/Volumen wird durch die gewählte Dachform nicht vergrößert und die Grundzüge des B-Planes werden nicht berührt: Die Abweichung ist aufgrund bereits vorhandener ähnl.Bebauung (z.B. Börsener Str.30 und 9a) städtebaulich vertretbar. Der "Dachteil" des OGs ist nicht umlaufend und versteht sich eher als eine "Vorhangfassade mit Dachpfannen". Das Dach des DG hat eine Dachneigung von 30°.

Die Bauvorhaben nach § 62 LBO bedarf es für Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB keines schriftlichen Antrages.



Projek
 Bauhe
 Planin
 Archite
Si
 Datum /



die angefragte Bebauung auf dem Grundstück Börnsener Straße 32 in der Gemeinde Aumühle habe ich auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung aus forstbehördlicher Sicht geprüft.

Die vorhandene Bebauung unterschreitet den 30-m-Waldabstand gem. § 24 Absatz 1 Landeswaldgesetz zum östlich angrenzenden Wald. Der angrenzende Wald ist zumindest im Randbereich als unterdurchschnittlich brandgefährdet zu beurteilen und von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der vorhandenen standortgerechten Bestockung nicht auszugehen. Die zwischen Baugrundstück und Wald liegende Straße verringert die Gefährdung zusätzlich. Die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes sind daher unter Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2013 gegeben.

Eine Gefährdung, vor allem durch Kronenbruch und Windwurf im Waldrandbereich, ist bei einem reduzierten Waldabstand in jedem Fall gegeben. Auch die Belange der Walderhaltung werden berührt und die Waldbewirtschaftung (problematische Randbäume) erschwert. Gegen eine Abstandsunterschreitung von mehr als 5 m bestehen aus hiesiger Sicht Bedenken, da der angrenzende Bestand Baumhöhen von 30 m und mehr erreichen kann und grundsätzlich eine Schädigung durch abbrechende Äste und umstürzende Bäume infolge von Windwurf möglich ist. Zwischen baulichem Vorhaben und Wald ist dementsprechend ein Mindestabstand von 25 m vorzusehen. Zu dieser Abstandsunterschreitung kann bei einer Neubebauung auf dem Grundstück das Einvernehmen der unteren Forstbehörde gem. § 24 Absatz 2 Landeswaldgesetz erteilt werden.

Diese Stellungnahme ergeht unter der Voraussetzung, dass vor Erteilung der Genehmigung der Unterschreitung des Waldabstandes nach § 24 (2) Landeswaldgesetz die Prüfung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde nach Nr. 4.1 des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2013 erfolgt ist und zu dem Ergebnis geführt hat, dass von der baulichen Anlage eine unterdurchschnittliche Brandgefährdung ausgeht.

Auf die besondere Gefahrenlage trotz der standortgerechten Bestockung durch den verringerten Waldabstand weise ich hin. Für weitere Auskünfte stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jan Rehfeldt



Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt
und ländliche Räume Schleswig-Holstein
Untere Forstbehörde

Waldhallenweg 11
23879 Mölln

Tel: 04542 /82201-28
Fax: 04542 / 82201-40
e-mail: Jan.Rehfeldt@llur.landsh.de
www.schleswig-holstein.de/LLUR

BV.: Börsener Straße 32
21521 Aumühle
Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage

Berechnung der Geschossflächenzahl

laut B-Plan Aumühle Nr. 7 "Alte Hege": GFZ 0,20

Grundstück: Flurstück 55/91

Grundstücksgröße: 1.212,00 m²

Wohnhaus:

EG		8,865 x	13,24		
	2 x	0,625 x	4,99 =		<u>123,61 m²</u>
OG		8,865 x	13,24		
	2 x	0,625 x	4,99 =		<u>123,61 m²</u>
			ges.		<u><u>247,22 m²</u></u>

GFZ: $247,22 \text{ m}^2 / 1.212,00 \text{ m}^2 = \underline{\underline{0,20}} = \underline{\underline{0,20}}$

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,20 !

Aufgestellt: 18.01.2019

BV.: Börnsener Straße 32
 21521 Aumühle
 Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage

Berechnung der Grundflächenzahl

laut B-Plan Aumühle Nr. 7 "Alte Hege": GRZ I 0,15; GRZ II = GRZ I + 50% = 0,225

Grundstück: Flurstück 55/91

Grundstücksgröße: 1.212,00 m²

GRZ I

Gebäude		8,865 x	13,24		
	2 x	0,625 x	4,99 =		<u>123,61 m²</u>
Terrasse		2,70 x	4,99		
	2 x	3,325 x	4,125 =		<u>40,90 m²</u>
Podest/Vordach		1,20 x	3,99 =		<u>4,79 m²</u>
			ges.		<u><u>169,30 m²</u></u>

GRZ I: $169,30 \text{ m}^2 / 1.212,00 \text{ m}^2 = \underline{\underline{0,14}} < \underline{\underline{0,15}}$

Die Grundflächenzahl GRZ I beträgt 0,14 !

GRZ II

Garage		8,115 x	5,99 =		<u>48,61 m²</u>
Zuwegung		1,40 x	15,750 =		<u>22,05 m²</u>
Gewächshaus		5,12 x	2,91		
		2,12 x	0,925 =		<u>16,86 m²</u>
			ges.		<u><u>87,52 m²</u></u>

GRZ II: $(169,30 \text{ m}^2 + 87,52 \text{ m}^2) / 1.212,00 \text{ m}^2 = \underline{\underline{0,212}} < \underline{\underline{0,225}}$

Die Grundflächenzahl GRZ II beträgt 0,212 !

Aufreestell#: 18.01.2019



