

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/006/2019	Datum: 17.01.2019	
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
Bau- und Grundstücksangelegenheiten Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten Waldstraße 1b		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem unbebauten Flurstück 1106/50 (zukünftig Waldstraße 1b).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² sind bei einer möglichen Grundstücksteilung einzuhalten.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle stimmt der Fällung der Esche und der Buche nach der Baumschutzsatzung Aumühle zu. Eine Ersatzanpflanzung ist nach der Baumschutzsatzung vorzunehmen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Oberförsterkoppel“ zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem unbebauten Flurstück 1106/50 (zukünftig Waldstraße 1b) zu erteilen.

Sachverhalt:

Gestellt wird eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem bisher unbebauten Flurstück 1106/50 (zukünftig Waldstraße 1b).

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 4 „Oberförsterkoppel“. Folgendes ist im B-Plan festgesetzt: WR, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,15, GFZ 0,2, Einzelhaus, offene Bauweise, Mindestgrundstücksgröße 1.000 m².

Das Bauvorhaben ist aufgrund des einfachen Bebauungsplanes nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die überbaubare Grundstücksfläche muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Gebäude in der Straßen sind alle im vorderen Grundstücksbereich platziert und nicht an der hinteren Grundstücksgrenze. Die Reihenhauszeile Waldstraße 5 – 9 ist für die Beurteilung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht heranzuziehen, da sie über den Wendhammer erschlossen ist. Damit wäre das Bauvorhaben an dem geplanten Standort nicht zulässig. In der Vergangenheit wurde bereits eine Bauvoranfrage für das westlich angrenzende Flurstück 50/64 gestellt. Auch bei dieser Anfrage wollten die Bauherren das Wohnhaus an der hinteren Grundstücksgrenze platzieren. Seitens der Denkmalschutzbehörde gab es dort den Einwand, dass aus Gründen des Denkmalschutzes das Gebäude mittig auf dem Grundstück platziert werden sollte.

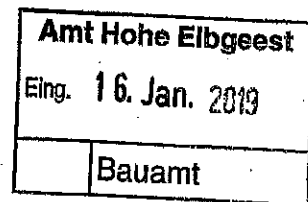
Die geplante Grundstückszufahrt soll an der südwestlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. In diesem Bereich stehen zwei Bäume die nach der Baumschutzsatzung geschützt sind. Die Esche hat einen Stammumfang von 2,4 m und ist auch nach dem Naturschutzgesetz geschützt. Die Buche hat einen Stammumfang von 1,9 m.

Gemäß der Baumschutzsatzung § 6 Abs. 2 Nr. 2 kann einem Befreiungsantrag nach der Baumschutzsatzung zugestimmt werden, wenn auch bei einer zumutbaren Verschiebung oder Veränderung des Baukörpers der Baum nicht erhalten werden kann. Gemäß Luftbild stehen an den Grundstücksgrenzen zahlreiche Bäume und der mittlere Bereich ist vollständig frei. Ein Lageplan mit den Bäumen liegt nicht vor. Aus diesem Grund wird empfohlen, dass der Antragsteller einen Baumbestandsplan mit eingemessenen Bäumen vorlegt. Es würde die Möglichkeit bestehen, dass die Zufahrt verschwenkt wird und die Bäume erhalten bleiben könnten.

Auch aus Gründen des Nachbarschutzes des bisher unbebauten westlichen Grundstückes sollte die Zufahrt nicht vollständig entlang des Grundstückes und auch noch entlang des Katzenstieges erfolgen. Gemäß der Landesbauordnung § 50 Abs. 9 müssen Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Anlage/n:



Amt
Hohe Elbgeest
Christa Höppner Platz 1
Bauamt, z.Hd. Frau Gade-Müller
21521 Dassendorf

Kopie

den 15.1.2019

Betr. Bauvoranfrage, Aumühle, Waldstr.

Sehr geehrte Frau Gade-Müller,

bezugnehmend auf den Besuch bei Ihnen und auf unser gestriges Telefongespräch stellen wir eine Bauvoranfrage betreffend das unbebaute Flurstück 1106/50 in Aumühle, Waldstr. ohne Hausnr., links des Flurstücks 775/50, Waldstr. 1, das mit einer großen Villa, Baujahr 1910 bebaut ist. Das kleine Gebäude, das auf der Flurkarte an der Waldstr. verzeichnet ist (ehemalige Leichtbaugarage), ist schon seit einigen Jahren nicht mehr vorhanden. Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans Nr. 4 Oberförsterkoppel.

Das Flurstück 775/50, Waldstr. 1 hatten wir ca. 30 Jahre lang bewohnt. Seit 2015 wohnt dort unser Sohn mit Familie. Im vorigen Sommer stand das unbebaute Nachbarflurstück überraschend zum Verkauf. Eine massive Bebauung entlang der Waldstr. durch einen Investor drohte. Das hätte eine starke Beeinträchtigung der Villa Waldstr. 1 bedeutet und den villen- und parkartigen Charakter der Umgebung zerstört. Um das zu verhindern, haben wir das Nachbargrundstück erworben und planen nun eine zurückhaltende, den Ortscharakter erhaltende Bebauung im hinteren Teil des Grundstücks.

Die Bauvoranfrage betrifft ein zur Vermietung vorgesehenes zweigeschossiges Wohnhaus mit zwei Wohnungen, Walmdach, Grundfläche ca. 10x17 m, Firsthöhe ca. 9 m. Das Haus soll parallel zum Katzenstieg liegen, mit nach Süden erschlossenem Garten und orientiert sich an den dort gelegenen Gebäuden Sachsenwaldstr. 19 und Waldstr. 5-9. Das zur Bebauung vorgesehene, westlich gelegene Nachbargrundstück dürfte einmal ähnlich bebaut werden. Die Mindestabstände zu den Grenzen werden gewahrt. Die Zufahrt (ca. 4 Meter breit) soll entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufen. Pro Wohnung sind zwei Stellplätze vorgesehen. Die Einzelheiten ergeben sich aus der beiliegenden Zeichnung. Das Fällen der auf der geplanten Zufahrt stehenden Bäume ist nach Begutachtung durch Herrn Tessendorff beantragt.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung und Genehmigung.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 22.06.2018

Flurstück: 1106/50
Flur: 48
Gemarkung: Sachsenwald

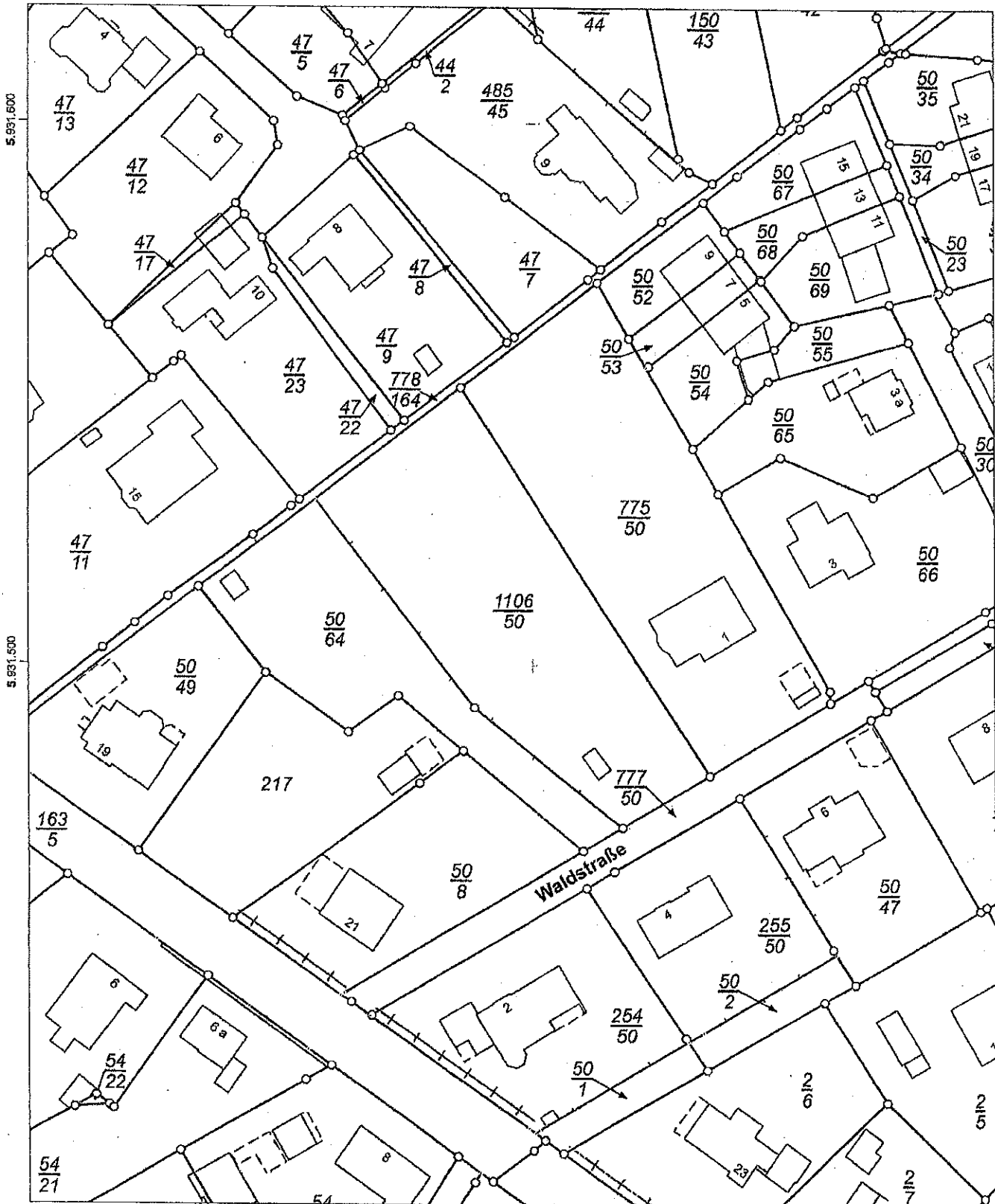
Gemeinde: Aumühle
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Ertelnde Stelle: L VermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel

Telefon: 0431-383-2019
E-Mail: Geoserver@L VermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.03.2015).

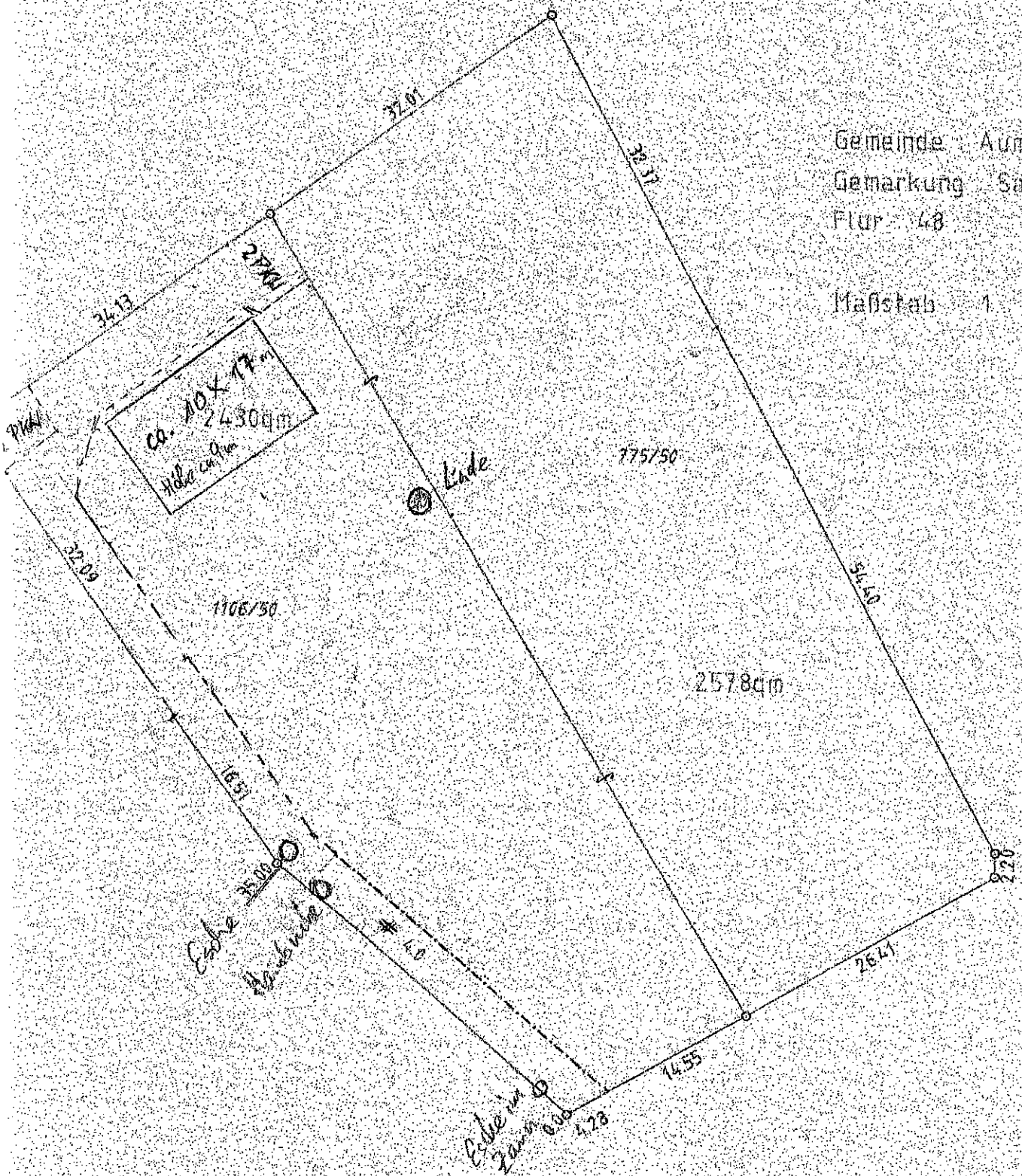


Gemeinde Aumühl

Gemarkung Sachs

Flur 48

Maßstab 1:500





47/9

50/53

47/23

778/164

50

47/22

775/50

1106/50

50/64

7

777/50

50/8

Waldstraße

