

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/056/2019	Datum: 03.05.2019	
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
13.06.2019	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Vorberatung

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 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 wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 12.02.2019 beraten und abgelehnt (siehe Vorlage Nr. 12/006/2019). Einer der Ablehnungsgründe war die Platzierung des Wohnhauses an der hinteren Grundstücksgrenze und die Anordnung der Stellplätze an der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Ein weiterer Ablehnungsgrund war die Anlage der Zufahrt und die geplante Fällung von zwei Bäumen.

Im neuen Antrag ist die Zufahrt verschwenkt dargestellt, sodass keine Bäume gefällt werden müssen.

Das Wohnhaus wurde gedreht und hat mit seiner hinteren Gebäudeseite immer noch einen relativ geringen Abstand von 7,50 m zur hinteren Grundstücksgrenze.

Die Genehmigungsfähigkeit des neu geplanten Standortes wird kritisch gesehen. Die Rückmeldung der Bauaufsicht zu dem vorherigen Standort an den Antragsteller lautet wie folgt:

„Die Prüfung Ihrer Voranfrage hat ergeben, dass Ihrem Vorhaben nicht entsprochen werden kann, weil das geplante Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB unzulässig ist. Es fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und zwar hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

In diesem Bereich der Waldstraße beträgt die Bebauungstiefe 30 m. Sie planen eine Tiefe von über 75 m für den Neubau.“

Das Gebäude könnte problemlos weiter nach vorne Richtung Straße auf dem Grundstück angeordnet werden.

Ein weiterer Punkt der Ablehnung war, dass keine Angaben zur Kubatur und Fassadengestaltung vorhanden war. Aufgrund der Erhaltungssatzung wurde vom Antragsteller die Vorlage eines detaillierteren Entwurfs gefordert.

Dieser liegt inzwischen vor. Für die Beurteilung des Entwurfes wurde seitens des Amtes eine Ortsbesichtigung durchgeführt, um die umliegende Anordnung der Gebäude beurteilen zu können. Die nähere Umgebung für die Beurteilung nach der Erhaltungssatzung wird bestimmt durch die Gebäude auf den Grundstücken „Waldweg Nr. 1, 3,2, 3, 4, 6“ sowie „Sachsenwaldstraße 21“. Alle Gebäude in der Straße haben eine Firstrichtung parallel zur Straße. Dies ist in diesem Entwurf nicht der Fall. Von der Straße ersichtlich wäre bei dem Entwurf nur ein kleineres Fenster im Untergeschoss. Würde das Gebäude gedreht werden, würde es sich besser einfügen. Allerdings wären dann die Anordnung und Größe der Fenster, insbesondere im Erdgeschoss untypisch für die Straße. Die Kubatur und die Dachform des Gebäudes könnte sich aufgrund des Gebäudes „Waldstraße 3“ einfügen. Das Gebäude „Waldstraße 1“ hat ebenfalls eine Länge von ca. 17 m.

Es wird den Ausschussmitgliedern empfohlen, sich die Umgebung vor der Sitzung anzusehen.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Anlage/n:

Antrag

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

t Hohe Elbgeest	
Eing. 26. April 2019	
hi	Amt <i>JKO</i>

den 25.4.2019

Betr. Bauvoranfrage, Aumühle, Waldstr.

Az.

Sehr geehrte Frau Gade-Müller,

bezugnehmend auf die Vorkorrespondenz und diverse Gespräche spezifizieren wir die Bauvoranfrage betreffend das unbebaute Flurstück 1106/50 in Aumühle.

Das Grundstück ist zwischenzeitlich von dem Büro Sprick&Wachsmuth vermessen worden mit Höhenpunkten und Darstellung der Bäume mit Stamm- und Kronenradien (verkleinerte Kopie in der Anlage). In diesen Plan (Originalgröße) haben wir einzeichnen lassen, wie wir uns die Lage des Hauses und der Zufahrt mit Stellplätzen vorstellen (Anlage).

Wir sind der Meinung, dass hier eine zurückhaltende Bebauung und ein guter Kompromiss zwischen Baumschutz, Ortsbild (großer, etwa gleicher Abstand zu den beiden alten Villen) und Interessen der Mieter des neuen Hauses gefunden ist. Eine Bebauung im vorderen Teil kommt unseres Erachtens sowohl aus Baumschutzgründen als auch aus Gründen der Erhaltung des Ortsbildes nicht in Betracht. Der Abstand des Hauses von der östlichen Grenze sollte evtl. noch etwas geringer werden, um eine ausreichende Besonnung der Südwestterrassen zu ermöglichen. Da die Bäume südwestlich beim Nachbarn stehen, muss der Abstand möglichst groß sein, um genügend Licht durchzulassen.

Die Zufahrt zur Waldstraße sollte schon aus Umweltschutzgründen an der ursprünglichen Stelle verbleiben. Dort ist der Boden schon seit 1910 stark verdichtet. Denn die Grundstücke wurden immer gemeinsam genutzt und die alte Villa Nr.1 hatte bis in die 80er Jahre eine befestigte, sogenannte Kutschenauffahrt mit Zufahrt wie jetzt und Ausfahrt von dem neu zu bebauenden Grundstück. Die Rundfahrt wurde erst in den 80er Jahren mit Rasen überdeckt. Darüber hinaus stand bis vor wenigen Jahren in Verlängerung der jetzigen Auffahrt eine Garage mit befestigter Zufahrt, die in älteren Flurkarten auch verzeichnet ist. Diese bereits vorhandene Bodenverdichtung sollte weiter genutzt werden.

Erste Ansichten des geplanten Hauses, das eine Firsthöhe von etwa 9,5 m erreichen würde, sind ebenfalls beigefügt. Wir bitten um erneute Vorlage beim Bauausschuss und hoffen, dass weitere kostenträchtige Verzögerungen zu vermeiden sind.

SPRICK & WACHSMUTH VERMESSUNG

Lageplan

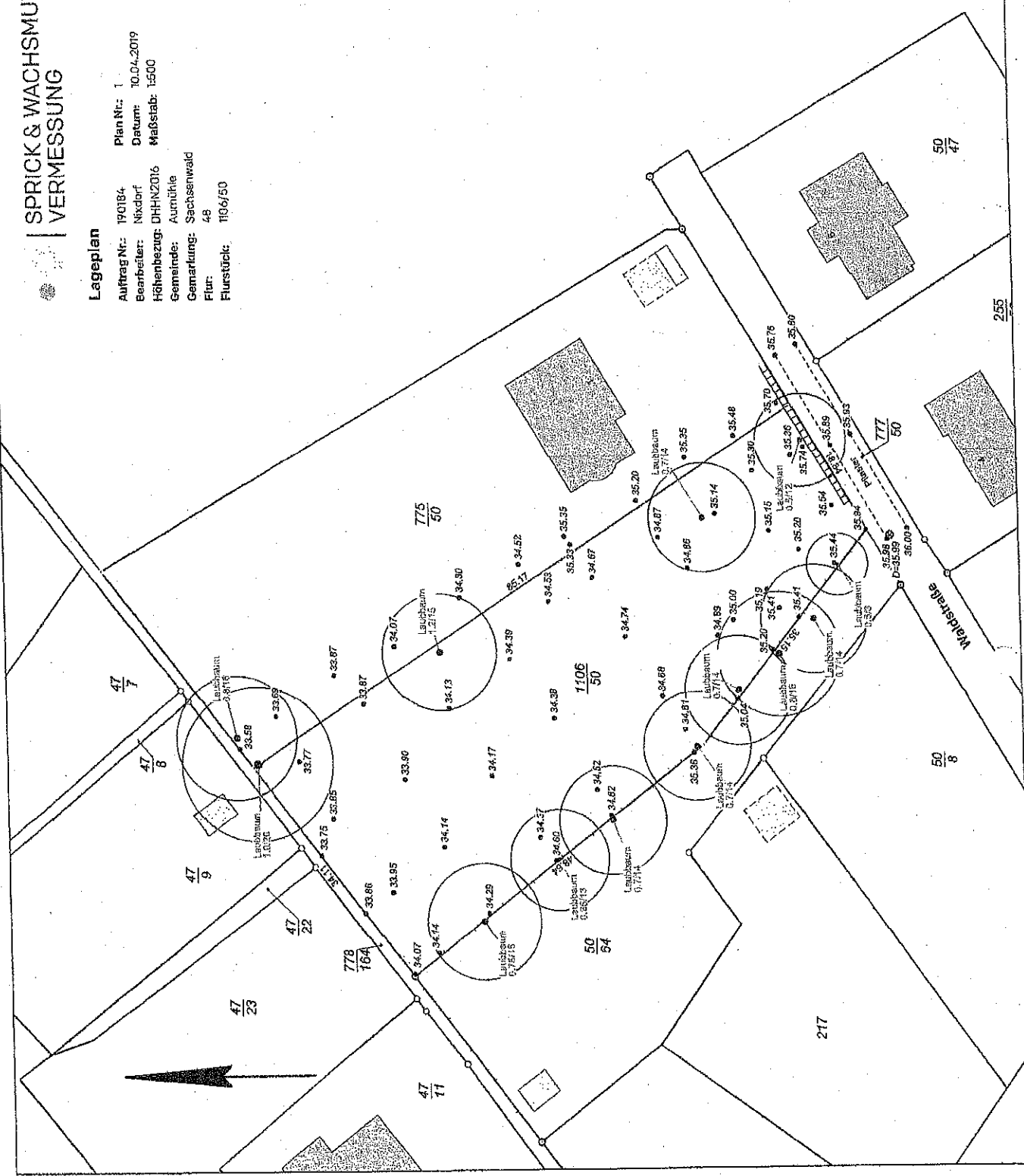
Auftrag Nr.: 190184
 Bearbeiter: Nikdorf
 Höhenbezug: DHHN2016
 Gemeinde: Aumühle
 Gemarkung: Sachsenwald
 Flur: 48
 Flurstück: 1106/50





Plan Nr.: 1
 Datum: 10.04.2019
 Maßstab: 1:500

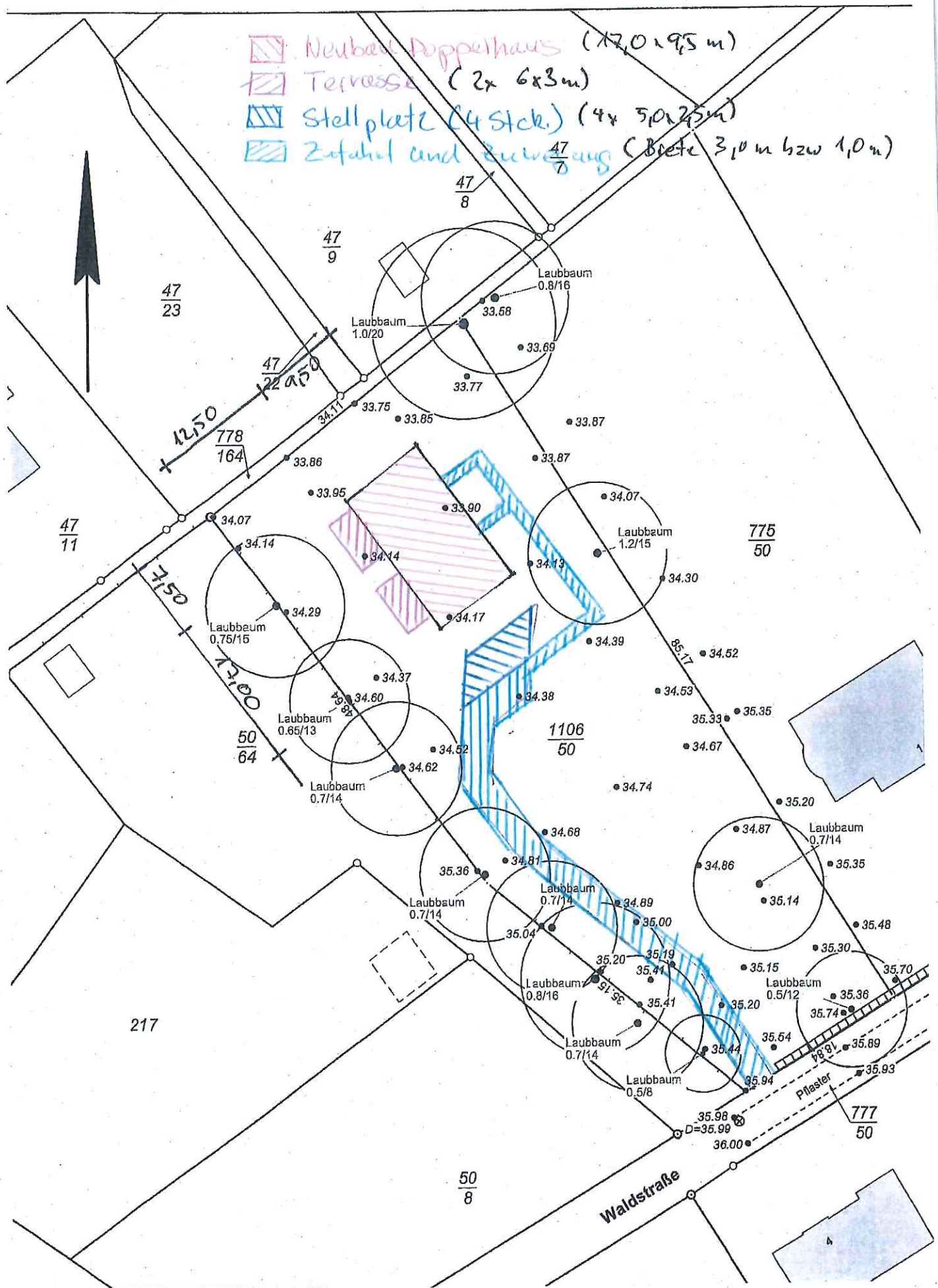
Offiziell besetzte Vermessungsgenossenschaft (öbV)
 Besondere Ingenieure für Vermessungswesen
 info@sprick-wachsmuth.de www.sprick-wachsmuth.de
 21474 Aumühle
 BPL-Ing. Kayrath-Sorick (öbV)
 Seckstraße 27-29 22976 Ahrensburg
 T 04102 8785-0 F 04102 8785-25
 M. Eng. Steve Wachsmuth (öbV)
 Hamburger Straße 33 21476 Schwingebohl
 T 04181 30 01 F 04181 30 02
 04174 Aumühle
 Dipl.-Ing. Kerstin Spindt & M. Eng. Steve Wachsmuth
 25000 Cillbe
 Oster Weg 24 F 0410 71828-25
 T 0410 71820-0

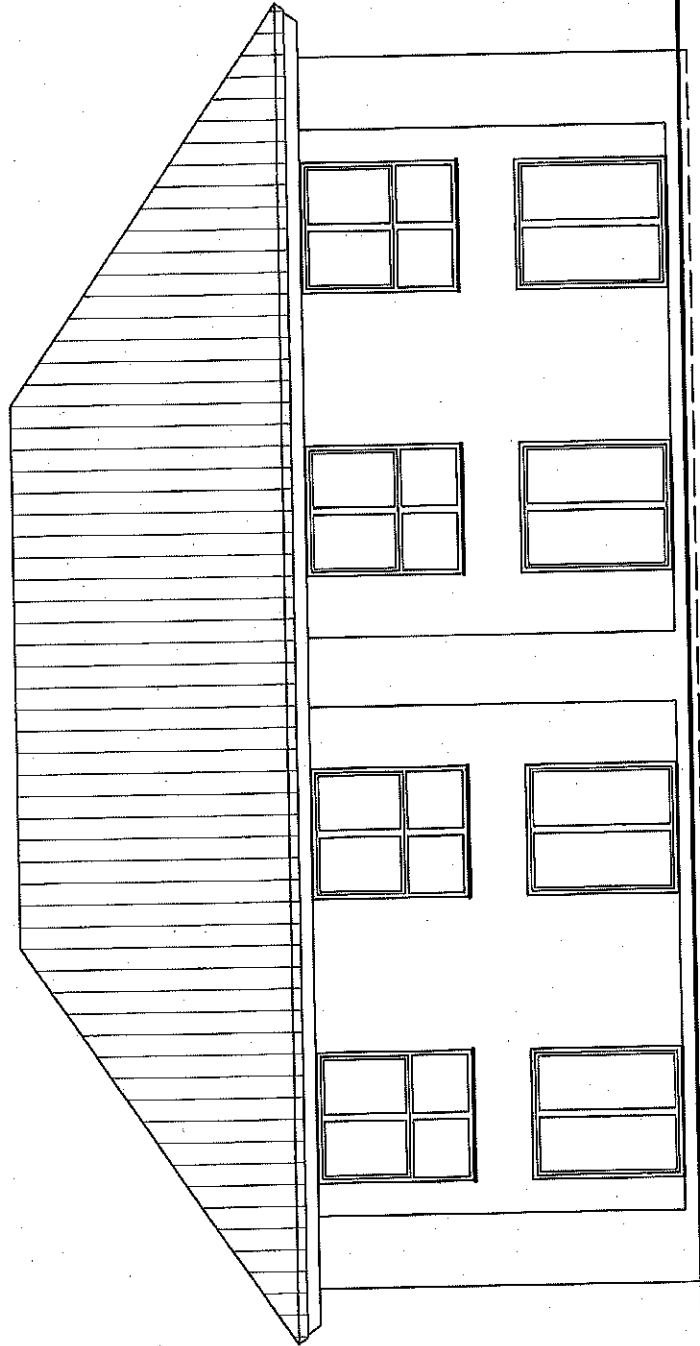
Legende

- Höhenpunkt
- ⊗ Schacht
- Baum e-Stamm/Leuchte



-  **Neubau Doppelhaus** (12,0 x 9,5 m)
-  **Terrasse** (2 x 6 x 3 m)
-  **Stellplatz (4 Stück)** (4 x 5,0 x 2,5 m)
-  **Zufahrt und Zuführung** (Breite 3,0 m bzw. 1,0 m)



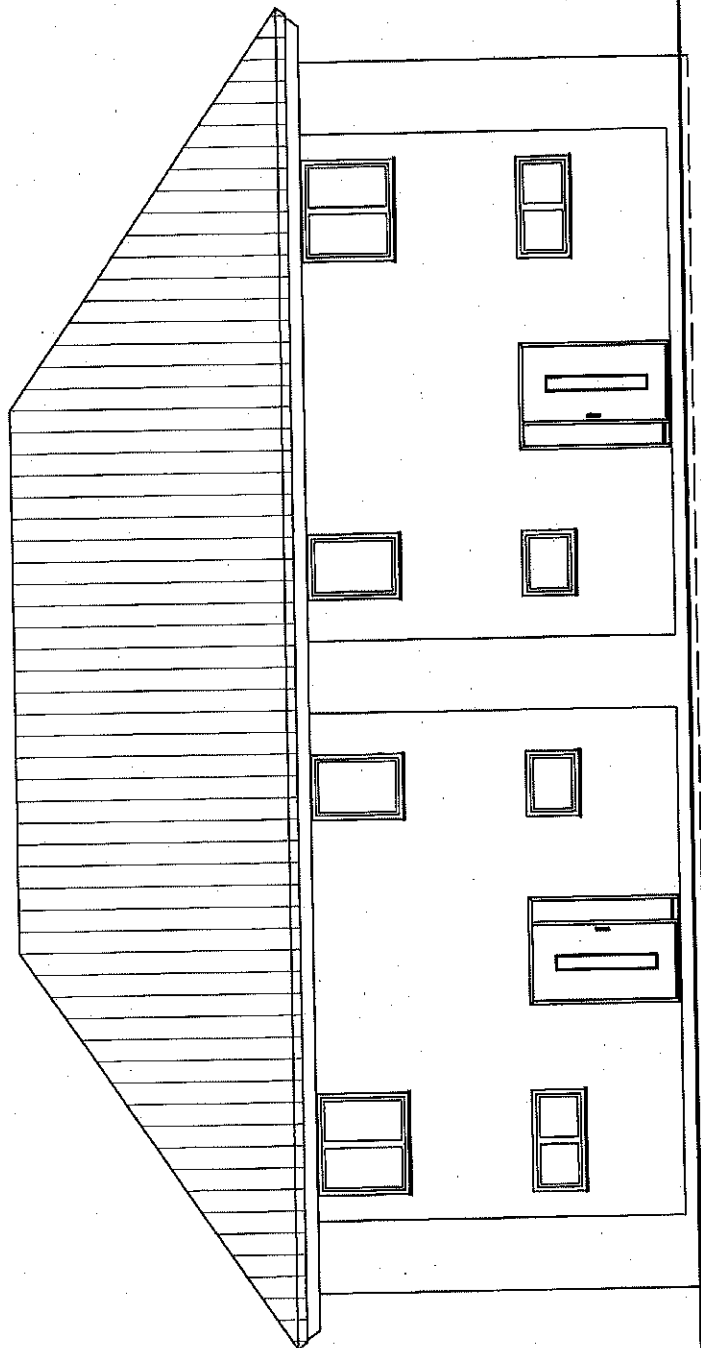


Neubau Doppelhaus, Version 3

BAUORT: Waldstraße (Flurstück 1106 / 50)
21521 Aumühle

Südansicht

NR.

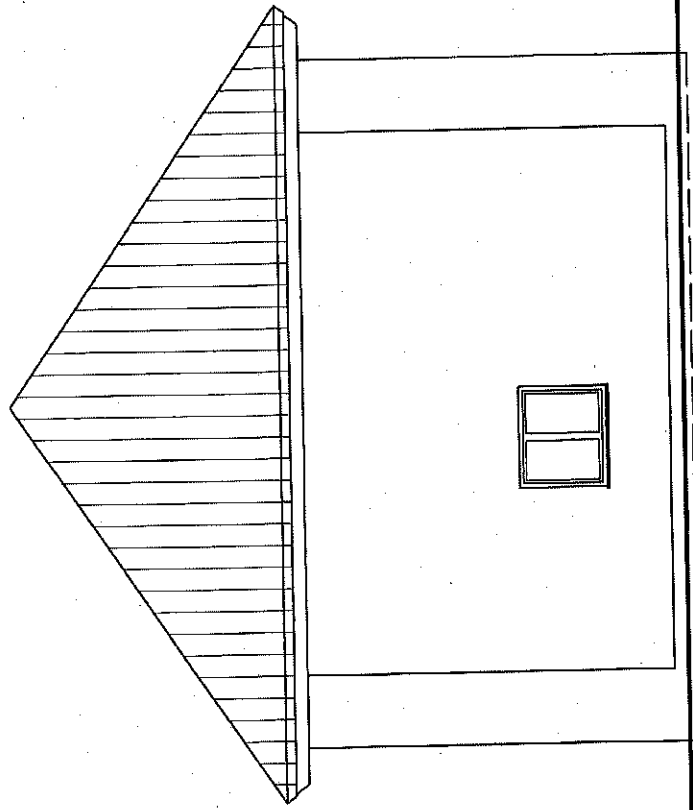


Neubau Doppelhaus, Version 3

BAUORT: Waldstraße (Flurstück 1106 / 50)
21521 Aumühle

Nordansicht

NR.

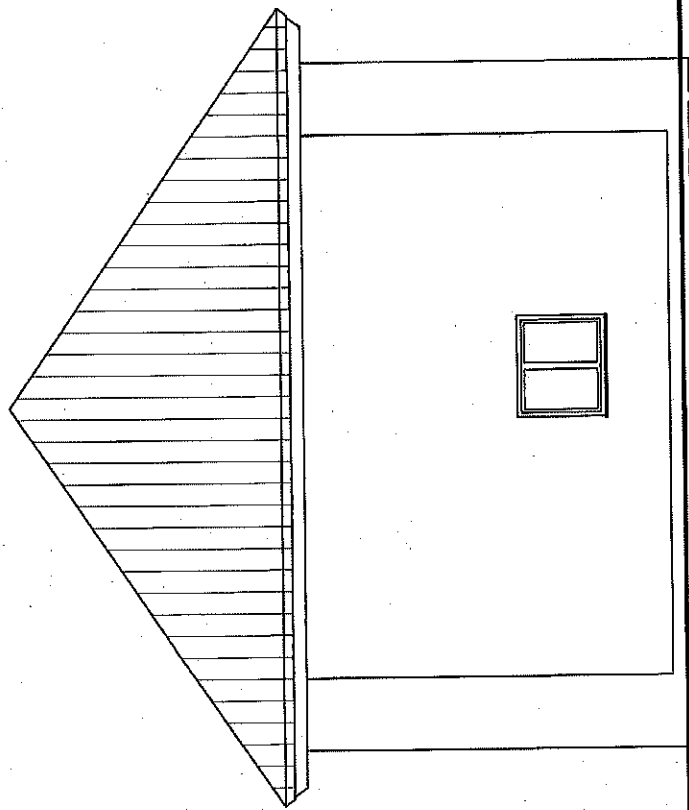


Neubau Doppelhaus, Version 3

BAUORT: Waldstraße (Flurstück 1106 / 50)
21521 Aumühle

Westansicht

NR.



Neubau Doppelhaus, Version 3

BAUORT: Waldstraße (Flurstück 1106 / 50)
21521 Altmühle

Ostansicht

NR.